



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst  
PKW-Fertigarage bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“**

**Riller Siedlung 44**

**46519 ALPEN**



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Grundstücks** wurde  
zum Stichtag **23. Oktober 2025** ermittelt mit

**rd. 388.000,- €**

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

( ALLGEMEINE ANGABEN )

Bewertungsobjekt : das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Fertigarage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“**

Postalische Anschrift : Riller Siedlung 44  
46519 Alpen

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

**09. Juli 2025**

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 250065AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 3 K 21/25

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 12. August 2025
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 – Bauen, Planen und Umwelt - vom 15. August 2025 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 14. April 2026
- schriftliche Auskunft des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3, Zentralregistratur, vom 20. August 2025 bezüglich Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 – Bauen, Planen und Umwelt - vom 15. August 2025 bezüglich des Denkmalschutzes
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 – Bauen, Planen und Umwelt - vom 14. August 2025 bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge
- Grundbuchauszug vom 17. Juli 2025 in unbeglaubigter Ablichtung

- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Gemeinde Alpen vom 01. Januar 2025
- Bauakten der Gemeinde Alpen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 25. September 2025 und 23. Oktober 2025
- etc.

Besichtigungstermine : 25. September 2025 und 23. Oktober 2025

Wertermittlungstichtag : **23. Oktober 2025**

Qualitätstichtag : **23. Oktober 2025**

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden, sodass sich die Begutachtung auf eine Außenbesichtigung beschränkte. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich der Innenbereich in einem baulich intakten und schadensfreien Zustand befindet und die gewonnenen Erkenntnisse als repräsentativ für den Gesamtzustand der baulichen Anlagen anzusehen sind. Folglich wird für die Hauptgewerke ein bauzeittypischer Ausführungs- und Erhaltungszustand sowie für die Ausbaugewerke eine mittlere Ausführungsqualität, jeweils in mängelfreiem Zustand, unterstellt.

Im Zuge der Außenbesichtigung festgestellte Zustandsbesonderheiten finden im erforderlichen Umfang in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren Berücksichtigung. Aussagen zu nicht äußerlich wahrnehmbaren wertrelevanten Besonderheiten können auf Basis der eingeschränkten Begutachtung nicht getroffen werden.

Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten werden die vorstehend beschriebenen Annahmen zugrunde gelegt. Ein Risikoabschlag hierfür wird nicht vorgenommen, da eine sachlich begründete Bemessung ohne konkrete Anhaltspunkte zum tatsächlichen Zustand nicht möglich ist. Vor einer wirtschaftlichen Disposition wird eine Innenbesichtigung empfohlen, um den unterstellten Zustand zu verifizieren und etwaige Abweichungen wertmäßig zu berücksichtigen.

## 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 Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“.....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung .....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund .....	13
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung.....	14
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht .....	16
4.3.	Denkmalschutz .....	16
4.4.	Baulasten.....	16
4.5.	Altlastenkataster .....	18
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Allgemein .....	20
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	22
6.3.	Raumprogramm.....	22
6.4.	Energetische Qualität .....	22
6.5.	Baubeschreibung.....	23
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus.....	23
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	23
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	24
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	25
6.5.1.4.	Besondere Bauteile .....	26
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen .....	26

6.5.2.	PKW-Fertigarage .....	26
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand .....	26
6.5.2.3.	Besondere Bauteile .....	27
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen .....	27
6.5.3.	Außenanlagen .....	27
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden .....	27
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen.....</b>	<b>29</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	29
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	30
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>31</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	31
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	31
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	31
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	32
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	32
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	33
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	33
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	34
<b>9.</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>36</b>
9.1.	Bodenrichtwert.....	36
9.2.	Bodenwertermittlung .....	37
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	38
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>40</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	40
10.2.	Sachwertermittlung .....	43
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	44
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>48</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	48
11.2.	Ertragswertermittlung.....	50
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	51
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>54</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>56</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>57</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst  
PKW-Fertigarage bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“**

**Riller Siedlung 44**

**46519 ALPEN**

**zum Wertermittlungsstichtag**

**23. Oktober 2025**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	36.800 €
----------------------------------	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	388.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	395.000 €
------------------------------------	---	-----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>388.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTTACHTUNDACHTZIGTAUSEND EURO

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Fertigarage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“

Postalische Anschrift : Riller Siedlung 44  
46519 Alpen

### 2.2. Grundbuchangaben

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

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Menzelen, Blatt 665**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 2 : *Gemarkung* : *Menzelen*  
*Flur* : *11*  
*Flurstück* : *363*  
*Lage* : *Riller Siedlung*  
*Wirtschaftsart* : *Gebäude- und Freifläche*  
*Fläche* : *331 m<sup>2</sup>*

<b>anrechenbare Fläche</b>	<b>: 331 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	----------------------------

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal [www.geoportal-niederrhein.de](http://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.

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**

*Lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 5.2:*

*Über das Vermögen des [REDACTED], geboren am [REDACTED], ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 607 IK 146/23).*

*Eintragen am 07.02.2024.*

lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 21/25).*

*Eintragen am 06.06.2025.*

---

## Hinweis:

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

---

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

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

### **2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

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

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **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 Verkehrswertgutach tens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständige Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

## **2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung**

Gemäß schriftlicher Auskunft des „Fachdienstes 63, Fachdienst Bauen und Planen, Koordinationsbereich Wohnraumförderung“ des Kreises Wesel vom 14. April 2026 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : <b>Menzelen</b>	<b>Flur</b> : <b>11</b>
<b>Flurstück</b> : <b>363</b>	<b>Lage</b> : <b>Riller Siedlung 44 46519 Alpen</b>

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

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein gelegen, handelt es sich bei Alpen um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie gehört mit ihren rd. 13.100 Einwohnern (Stand 31.12.2024) bei einer Fläche von rd. 60,0 km<sup>2</sup> zu den eher kleinen Gemeindegebilden des Niederrheins. Als Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig wird sie im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebietes in vier Ortsteile (Alpen, Bönninghardt, Menzelen und Veen) ist der überwiegend ländliche Charakter von Alpen vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 87% der Gemeindeflächen heute noch in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung befinden. Zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsbereich Alpen selbst. Hier konzentrieren sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch der Einzelhandel.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,2 % (Stand Oktober 2025) unterhalb des Landes- (7,7 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,6 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 16. April 2026).

Neben dem wirtschaftlich gesehen ländlichen Charakter der Gemeinde verfügt Alpen über zwei Gewerbegebiete (Alpen-Zentrum und Menzelen), so dass sich derzeit ca. 370 klein- und mittelständische Handels- und Gewerbebetriebe hier ansiedeln konnten.

Das Bewertungsobjekt befindet im Alpener Ortsteil „Menzelen“, nordöstlich der Bundesstraße B 57 sowie nordwestlich der Bundesstraße B 58, im umgangssprachlich genannten Ortsteilbereich „Bönning-Rill“, rd. 4,0 km vom Ortszentrum Alpens entfernt sowie zentral innerhalb diese Ortsteilbereichs gelegen.

Im nordöstlichen Gemeindegebiet angesiedelt verfügt der Ortsteil „Menzelen“ über rd. 4.000 Einwohner (Quelle: Internetseite der Gemeinde Alpen, Stand 04. April 2025, Abrufdatum 16. April 2026) und liegt damit bevölkerungstechnisch im oberen Bereich der Gesamtgemeindeeinwohnerzahl. Die durch den Ortsteil verlaufende Bundesstraße B 57 (verbindet die niederrheinischen Städte Kleve und Rheinberg) fungiert hier als Trennlinie zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil „Menzelens“, so dass sich umgangssprachlich die Ortsteilbereiche „Menzelen-West“ und „Menzelen-Ost“ entwickelt haben, welche gemäß o. g. Quellenangabe der Gemeinde Alpen, Stand 04. April 2025, (Abrufdatum 16. April 2026) mit rd. 1.750 Einwohner („West“) bzw. rd. 2.300 Einwohner („Ost“) ausgewiesen werden.

Bei dem an das Bewertungsobjekt nördlich angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Riller Siedlung“ handelt es sich um eine etwa 450 m lange Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Der U-förmig verlaufende Straßenzug, dessen Schenkel jeweils in den in östlicher Himmelsrichtung angrenzenden „Riller Weg“ münden, weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf und erschließt lediglich wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist schwerpunktmäßig im Ortszentrum der Gemeinde Alpen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke sind im Wesentlichen mit 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise bebaut, gewerblich genutzte Gebäude sind offensichtlich nicht existent.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine ruhige Wohnlage ohne naheliegende infrastrukturelle Einrichtungen handelt; die Wohnlage ist dennoch insgesamt als „einfach“ zu bezeichnen.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Alpen
Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“ (Stand 31.Dezember 2024, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)	:	13.132
Größe der Gemeinde	:	rd. 59,55 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl im Ortsteil „Menzelen“	:	4.042
Einwohnerzahl im Ortsteil „Menzelen-Ost“ (Stand 04. April 2025, Quellenangabe: <a href="https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/">https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/</a> )	:	2.296

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit den Buslinien (BAM (Bürgerbus, mit verschiedenen Fahrtenverläufen), etc.) in Richtung des Zentrums der Gemeinde Alpen, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestelle „Alpen, Riller Weg“ in einer Entfernung von rd. 50 m vom Bewertungsobjekt zugänglich.

Ferner verfügt Alpen über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Xanten sowie in Richtung Duisburg (mit Haltepunkten in Moers und Rheinhausen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich etwas außerhalb des Gemeindezentrums, ca. 0,5 km entfernt, und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die Hauptverkehrs- und Umgehungsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Umgebung, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Alpen“ zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) ist in ca. 6 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach ist über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 45 Autominuten, der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 45 Minuten (rd. 55 km) erreichbar.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welcher nur rd. 40 km entfernt gelegen und dessen Erreichen mit dem PKW in ca. 35 Minuten möglich ist.

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

Xanten:	rd. 12 km	Wesel:	rd. 12 km
Issum	rd. 13 km	Kamp-Lintfort:	rd. 15 km
Sonsbeck:	rd. 15 km	Geldern	rd. 20 km
Moers:	rd. 20 km	Oberhausen:	rd. 35 km
Duisburg:	rd. 40 km	Krefeld:	rd. 40 km
Köln:	rd. 90 km		

### 3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur und somit in überschaubarem Umfang, befinden sich im Zentrum der Gemeinde Alpen und somit in einer Entfernung von rd. 4,0 km als auch im Kreuzungsbereich der Verkehrsflächen „Neue Straße“/„Xantener Straße“ (B 57) in einer Entfernung von rd. 2,0 km.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten als auch u. a. in Kamp-Lintfort, Xanten, Sonsbeck oder Wesel mit ihren zum Teil vorhandenen Fußgänger- und Einkaufszonen, gegeben.

### 3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Gemeinde Alpen umfasst drei Grundschulen sowie eine Sekundarschule, wobei sich die weiterführende Schule sowie eine der Grundschulen im Ortskern selbst befinden. Darüber hinaus ist ein katholischer als auch ein evangelischer Kindergarten ebenfalls im Ortskern von Alpen gelegen.

Der Ortsteil „Menzelen“ verfügt über eine Grundschule („Menzelen-Ost“, rd. 3,2 km) sowie über zwei Kindergärten („Menzelen-West“ rd. 3,8 km und „Menzelen-Ost“, rd. 3,4 m). Andere weiterführende Schulen sind in den unmittelbaren Nachbarstädten angesiedelt und per Bus und/oder Bahn erreichbar.

Das Bildungsangebot wird weiter durch diverse Kindergärten und ein umfangreiches Volkshochschulangebot komplementiert, welches in Verbund mit drei Nachbarstädten betrieben wird.

### 3.5. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Alpener Ortsteil „Menzelen“, im umgangssprachlich genannten Ortsteilbereich „Bönning-Rill“, rd. 4,0 km vom Ortszentrum Alpens entfernt und trägt die katastrische Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstücke 363“.


Der insgesamt 331 m<sup>2</sup> große Grundbesitz grenzt auf einer Straßenfrontlänge von rd. 18,2 m nördlich an das öffentliche Straßengelände „Riller Siedlung“ an und weist einen nahezu quadratischen Zuschnitt auf. Er ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Garage bebaut und wird vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung gerecht.

Während das Wohnhaus rechteckig zugeschnitten ist, an der engsten Stelle rd. 1,5 m von der Straßengrenze entfernt sowie parallel mit einem Abstand von rd. 3,7 m zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde, befindet sich die zugehörige PKW-Garage im südwestlichen Grundstücksbereich sowie grenznah der dortigen Grundstücksgrenzen.

**Nicht in der Internet-  
version enthalten!**

#### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

 verfahrensgegenständiges Grundstück

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier verfahrensgegenständigen 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.

## **Gebäudeeinmessung**

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

## **Ausmaße des Bewertungsgrundstück**

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 363	18,2 m	18,2 m	331 m <sup>2</sup>

## **Grenzverhältnisse**

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

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen.

Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

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

### **1.) Feststellung von Grenzen**

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

## 3.6. Topografie

Die Oberfläche des verfahrensgegenständlichen Grundstücks ist im Wesentlichen eben ausgebildet und weist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine als ortsüblich und unauffällig zu bezeichnende Höhenlage auf. Besondere topografische Gegebenheiten, welche im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen wären, liegen insoweit nicht vor.

Sämtliche klassischen Außenanlagen, wie insbesondere die Wohnhauszuwegung, eine befestigte Garagenvorfläche, die Terrassenflächen sowie die Eingangsstufen, sind zum Wertermittlungsstichtag noch nicht hergestellt worden. Es ist daher von einem überwiegend nicht angelegten bzw. unfertigen Grundstückszustand auszugehen, sodass wertrelevante Außenanlagen im Sinne befestigter oder gärtnerisch gestalteter Flächen im Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur in untergeordnetem Umfang vorhanden sind. Entlang der Grundstücksgrenzen bestehen teilweise Einfriedungen in Form eines etwa 1,8 m hohen Holzzauns. Der rückwärtige Grundstücksbereich präsentiert sich in einem einfachen, nicht gärtnerisch gepflegten bzw. angelegten Zustand und ist in seinem Erscheinungsbild mit einer kurz geschnittenen Wiese einschließlich durchgehendem Unkrautbewuchs sowie vereinzelt Wildwuchs vergleichbar.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen nicht mit einer ortsüblichen Gartengestaltung konform gehen und sich überwiegend in einem einfachen, nicht gärtnerisch ausgearbeiteten Zustand präsentieren. Ein ansprechender, gestalterisch ausgeprägter Gartenbereich ist nicht vorhanden, wertrelevante Außenanlagen liegen daher nur in untergeordnetem Umfang vor.

Ergänzend 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.

## 3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal



Gebäudevorfläche/(unbefestigte) Garagenvorfläche



Hausgarten/(unbefestigter) Terrassenbereich



Hausgarten

gewachsener Baugrund angenommen, wie sie in die **Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefendere Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einem Bereich befindet, welcher von bergbaulichen Einwirkungen durch das naheliegende Salzbergwerk betroffen sein kann.

### 3.8. Immissionen

Außergewöhnliche oder für Wohnlagen dieser Art untypische Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. Ä.), welche nicht bereits in die Ableitung des Bodenrichtwertes eingeflossen wären, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026 nicht festgestellt. Die örtlich wahrnehmbare Situation entspricht den üblichen Lagemerkmale vergleichbarer wohnwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

Gemäß der „Umgebungsärmkarte“ des Ministeriums für „Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“ des Landes Nordrhein-Westfalen weist der zu betrachtende Bereich einen durch den Straßenverkehr bedingten Dauerschallpegel zwischen 55 dB und 59 dB auf.

Die Lärmeinwirkung ist dem südöstlich verlaufenden Straßengelände der Bundesstraße Nr. 58 mit der Widmung „Weseler Straße“ zuzuordnen. Diese Immissionswerte liegen im Rahmen der in stadt- und stadtrandtypischen Wohnlagen üblicherweise anzutreffenden Geräuschkulissen. Die südlich als auch östlich vorhandenen baulichen Anlagen bewirken zudem eine erkennbare Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionen und reduzieren die auf das Grundstück einwirkende Schallausbreitung. Ferner war während der Ortsbesichtigungen keine Geräuschbelastung festzustellen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen würde oder als marktuntypisch einzustufen wäre.

Immissionen zählen nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu den wertbeeinflussenden Lagemerkmale. Da die vorliegende Geräuschsituation dem üblichen Maß vergleichbarer Wohnstandorte entspricht und somit marktgängig ist, handelt es sich um ein allgemeines Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welches bereits in den Bodenrichtwert eingeschlossen ist.

**Ein besonderer wertmindernder Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.**

### 3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des zur Bewertung anstehenden Grundstücks erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Riller Siedlung“, bei welchem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche verfügt über eine asphaltierte Oberfläche und ist darüber hinaus mit Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet. Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind lediglich in einem äußerst eingeschränkten Umfang existent.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 – Bauen, Planen und Umwelt -, vom 14. August 2025 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) **derzeit** nicht an.

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

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 – Bauen, Planen und Umwelt -, vom 15. August 2025 befindet sich die zu bewertende Liegenschaft mit der katasterteknischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : Menzelen	<b>Flur</b> : 11
<b>Flurstück</b> : 363	<b>Lage</b> : Riller Siedlung 44 46519 Alpen

**nicht** im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Bewertungsobjekt ist jedoch im Geltungsbereich der Satzung „Riller Weg / Riller Siedlung / Riller Bruch“ gemäß § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG, heute § 35 Abs. 6 BauGB) gelegen.

In der Sitzung vom 05. Februar 1991 hat der Rat der Gemeinde Alpen die Satzung sowie deren Geltungsbereich beschlossen. Demnach sind Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen.

#### **§ 35 Abs. 2 BauGB**

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

#### **§ 35 Abs. 6 BauGB**

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.....“

Ergänzend wurde in diesem Zusammenhang am 15. August 2025 diesbezüglich mitgeteilt, dass aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf durch den Beschluss im Februar 2022 (Az. 28 K 2916/21) zukünftige Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind, die vorgenannte Satzung bisher jedoch noch nicht aufgehoben worden ist.

#### **§ 34 BauGB**

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

Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt.

## 4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

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

## 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. Dampfisenbahnen.

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 Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 – Bauen, Planen und Umwelt -, teilte am 15. August 2025 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde mit gleichem Schreiben die Auskunft erteilt, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück **nicht** in einem **eingetragenen Bodendenkmalbereich** im Sinne des § 3 DSchG NRW befindet und es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** handelt. Es besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

**Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass denkmalrechtlich Belange nicht berührt werden.**

## 4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3, Zentralregistrar, vom 20. August 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : Menzelen	<b>Flur</b> : 11
<b>Flurstück</b> : 363	<b>Lage</b> : Riller Siedlung 44 46519 Alpen

**keine** Eintragung verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastfreie 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.

## 4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 25. September 2025 und 23. Oktober 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### Mieter und Pächter

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

---

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

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

---

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

---

### Sonstiges Zubehör

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

---

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

---

### Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### Überbauten oder Eigenüberbauten

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

---

### Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### Altlasten

Siehe hierzu „4.5. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### Objektanschrift

Die postalische Objektanschrift ist mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges weitgehend übereinstimmend, jedoch ist die Hausnummer entsprechend zu ergänzen. Die vollständige Lagebezeichnung lautet: „**Riller Siedlung 44**“.

## 6. OBJEKTDESCHEIBUNG

### 6.1. Allgemein

Bei den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Fertigarage wie folgt:

#### allgemeine Angaben

- Wohnhaus:**
- Fertigbauweise
  - Hersteller: „RENSCH-HAUS“
  - 1 ½-geschossig
  - nicht unterkellert
  - Satteldachkonstruktion
  - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

- PKW-Garage:**
- Stahlbeton-Fertigbauweise
  - 1-geschossig
  - Flachdach
  - nicht unterkellert

#### statistische Angaben

- Bauvorhaben:** • „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“  
**Baugenehmigung:** • 6031/01016/20 vom 21. Dezember 2020  
**Baujahr:** • 2021

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Alpener Ortsteil „Menzelen“, im umgangssprachlich genannten Ortsteilbereich „Böning-Rill“, rd. 4,0 km vom Ortszentrum Alpens entfernt und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“. Es ist nahezu quadratisch zugeschnitten, weist eine Größe von 331 m<sup>2</sup> auf und ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Fertigarage bebaut.

Bei dem zu betrachtenden Wohngebäude handelt es sich, gemäß vorliegenden Unterlagen, um ein Fertighaus der Firma „RENSCH-HAUS“ in Holzrahmenkonstruktion mit außenseitiger Putzfassade, welches über ein Erd- und ein Dachgeschoss verfügt und nicht unterkellert ist. Das Raumprogramm stellt sich insgesamt als übersichtlich und funktional dar und wird vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des normalen Standards der Bauzeit gerecht.

Während im Erdgeschoss neben einem Hausanschlussraum und dem Gäste-WC im Wesentlichen die allgemeinen Wohnräume gelegen sind, befinden sich im Dachgeschoss drei Schlafräume (Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Elternschlafzimmer) sowie das Badezimmer der baulichen Anlage. Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über eine zentrale Eingangsdiele sowie im Dachgeschoss über einen zentralen Flur, von welchem die jeweiligen Räumlichkeiten zugänglich sind. Sogenannte Durchgangsräume<sup>1.)</sup> bzw. gefangene Räume<sup>2.)</sup>, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Die natürliche Belichtung innerhalb der Wohnräume ist, soweit durch die äußeren Inaugenscheinnahmen als auch durch die vorliegenden Bauzeichnungen ableitbar, insgesamt als gut zu beurteilen.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich in seinen Hauptgewerken im Wesentlichen in einem zeitgemäßen und ordnungsgemäßen Erhaltungszustand, wobei im Rahmen der eingeschränkten

- 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.

Außenbesichtigung offensichtliche Mängel und Schäden nicht festgestellt worden sind und solche angesichts des jungen Baujahrs zugleich als eher untypisch zu bezeichnen wären.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass bezüglich der Qualität und Ausführung seitens des Unterzeichnenden lediglich eine äußerst eingeschränkte Beurteilung möglich war, da eine Innenbesichtigung im Rahmen der Gutachtenbearbeitung nicht ermöglicht wurde. Darüber hinaus erfolgten im Zuge der Gutachtenerstellung ergänzende Internetrecherchen, insbesondere hinsichtlich der in der Bauakte der Gemeinde Alpen enthaltenen Unterlagen zur Herstellerfirma des Fertighauses. Bezüglich der Ausbaugewerke wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens aufgrund vorgenannter Umstände eine mittlere Ausführungsqualität in mängelfreiem Zustand unterstellt.

Dennoch wurden im Zuge der durchgeführten Ortsbesichtigung äußerlich Missstände festgestellt, bei denen es sich vorrangig um nicht fertiggestellte Außenanlagen handelt, welche in erforderlichem Umfang wertmindernd in Anrechnung zu bringen sind. Für die Fertigstellung der betreffenden Einrichtungen, die zugleich für einen ordnungsgemäßen Gebrauch der baulichen Anlagen erforderlich sind, wird ein überschlägiger Abschlag gemäß § 8 (3) ImmoWertV 21, im Rahmen der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1.)</sup> berücksichtigt.

Anhand vorliegender Luftbilder deutet sich an, dass auf der südlichen Dachhälfte des Wohngebäudes eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie installiert sein könnte. Ein derartiges Ausstattungsmerkmal ist indes weder den vorliegenden Bauakten zu entnehmen noch war es im Rahmen der Außenbesichtigung örtlich erkennbar. Eine Recherche im Marktstammdatenregister (MaStR) erbrachte ebenfalls keine entsprechenden Eintragungen, sodass im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens auf eine wertmäßige Berücksichtigung verzichtet wird.

Bei dem Marktstammdatenregister (MaStR) handelt es sich um ein behördliches Register für den Strom- und Gasmarkt, das von der Bundesnetzagentur auf der Grundlage der §§ 111e und 111f des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) sowie der Marktstammdatenregisterverordnung (MaStRV) eingerichtet und betrieben wird. Das Register erfasst sämtliche Erzeugungsanlagen im Strom- und Gasbereich und ist öffentlich zugänglich; Anlagenbetreiber sind gesetzlich zur Registrierung und zur Aktualisierung der Anlagendaten verpflichtet.

Sollten vertiefende Untersuchungen ergeben, dass eine Photovoltaikanlage tatsächlich vorhanden ist, und liegen die wertrelevanten Anlagendaten — insbesondere installierte Leistung, Inbetriebnahmedatum sowie gegebenenfalls Stromspeichergroße — vor, ist ein entsprechender Zuschlag gesondert zu ermitteln und der im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesene Verkehrswert entsprechend zu korrigieren.

Bei der zugehörigen PKW-Garage handelt es sich um ein typisches Bauwerk in Stahlbeton-Fertigbauweise, welches äußerlich keine außergewöhnlichen Besonderheiten aufweist.

1.) **§ 8 (3) ImmoWertV 21:**

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

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

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

Der unbebaute Teil der Verfahrensfläche ist insgesamt eben als auch zugleich nicht abschließend fertig gestellt, so dass diesbezüglich ein entsprechender Nachholbedarf besteht. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des verfahrensgegenständlichen Wohnhausgrundstücks ist grundsätzlich als gegeben anzusehen. Freistehende Einfamilienhausgrundstücke in gewachsenen Wohngebieten kleiner bis mittelgroßer Gemeinden verzeichnen erfahrungsgemäß eine stetige Nachfrage, wobei die Zielgruppe vornehmlich aus eigennutzenden Privaterwerbern besteht. Die Lage innerhalb eines ruhigen Wohngebiets der Gemeinde Alpen, das junge Baujahr der baulichen Anlage sowie die vorhandene Verkehrsanbindung sind in diesem Zusammenhang als nachfragefördernd zu bewerten.

Nachteilig ist hingegen der Umstand zu bewerten, dass die Außenanlagen zum Wertermittlungstichtag nicht fertiggestellt worden sind, wobei dieser Umstand einem potenziellen Erwerber andererseits eine gewisse gestalterische Planungsfreiheit einräumt.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorstehend dargestellten Lage- und Objektmerkmale sowie der zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Marktverhältnisse eine insgesamt positive Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts, sodass bei marktüblicher Preisgestaltung und angemessener Vermarktungsdauer mit einer erfolgreichen Veräußerung zu rechnen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine wertneutrale Einschätzung des Unterzeichnenden handelt.

## 6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Garderobe, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, (offene) Küche, Hausanschlussraum (HAR) und Terrasse (noch nicht vorhanden)

---

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

---

Dachraum: keine Ausbaureserve

---

## 6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

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

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

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises

besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "A" (30 - 50 kWh/m<sup>2</sup> 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 Ortsbesichtigungen vom 25. September 2025 und 23. Oktober 2025 (jeweils äußere Inaugenscheinnahmen) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Gemeinde Alpen, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

### 6.5.1. Einfamilienwohnhaus

#### 6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- |                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| Fundament/Gründung          | : | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bodenplatte aus Beton mit Bewehrung</li><li>▪ Streifenfundamente aus Beton</li><li>▪ jeweils nach statischen Erfordernissen</li></ul>   |
| Abdichtung gegen Erdfeuchte | : | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bodenplatte mit Dichtungsmittelzusatz</li><li>▪ waagerechte Absperrung durch 2 Lagen Bitumenschweißbahnen</li></ul>   |
| Außenwände                  | : | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holztafelbauweise</li><li>▪ wärme- und schallgedämmt</li><li>▪ Dampfbremse</li><li>▪ beidseitig beplankt</li><li>▪ außenseitig verputzt und gestrichen</li><li>▪ Wandstärke: 330 mm</li></ul> |
| Außendämmung                | : | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ siehe Rubrik „Außenwände“</li></ul>   |
| Fassade                     | : | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ siehe Rubrik „Außenwände“</li></ul>   |
| Innenwände                  | : | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Holztafelbauweise</li><li>▪ wärme- und schallgedämmt</li><li>▪ beidseitig beplankt</li><li>▪ Wandstärke: 145 mm</li></ul>   |

- Dachkonstruktion : ▪ Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Nadelholz)  
▪ Dachneigung = 35°
- Dacheindeckung : ▪ Betondachsteine auf einer Konterlattung
- Dachgauben : ▪ nicht vorhanden
- Dämmung der Dachflächen : ▪ es wird unterstellt, dass die Dachflächen entsprechend der bauzeittypischen Ausführung gedämmt sind (aluminiumkaschierte Mineralwolle oder vergleichbares)
- Dachentwässerung : ▪ Zinkrinnen und Zinkfallrohre
- Geschossdecken : ▪ es wird unterstellt, dass die Decke des Erdgeschosses und es Dachgeschosses (zum Dachraum) als Holzbalkendecke erstellt sind
- Geschosstreppe : ▪ keine Angabe möglich

## 6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : ▪ die Existenz von Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer und somit zeitgemäßer Qualität und Ausführung sowie angemessener Bestückung wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt
- Heizungsanlage : ▪ kontrollierte Lüftungsanlage mit integrierter Luft-Luft-Wärmepumpe, Warmluftzufuhr mittels Verteilermodule und die verzinkten Blechkanäle sowie Frischluft über dezente Decken- oder Wandventile
- Warmwasseraufbereitung : ▪ zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie nicht vorhanden ist, obwohl Luftbildaufnahmen dieses nicht ausschließen. Ferner wird diesbezüglich auf die Ausführungen in „6.1. Allgemein“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum

Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei ausgebildet, sodass bereits an dieser Stelle eine wesentliche Voraussetzung für die Barrierefreiheit nicht erfüllt ist. Die Türöffnungsbreiten betragen gemäß den vorliegenden Unterlagen zwar weitgehend 90 cm und entsprechen insoweit den maßgeblichen Mindestanforderungen, jedoch sind darüber hinaus weitere bauliche Merkmale der Anlage zu berücksichtigen, welche einer Einstufung als barrierefrei entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens nicht von barrierefreiem Wohnraum im Sinne der einschlägigen Normen – insbesondere der DIN 18040-2 – ausgegangen.

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.

Küche : 

- übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.

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

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

### 6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge : 

- keine Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte
- innerhalb dieses Gutachtens wird die Existenz üblicher Bodenbeläge in mängelfreiem Zustand unterstellt

Wandbeläge : 

- keine Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte
- innerhalb dieses Gutachtens wird die Existenz üblicher Wandbeläge in mängelfreiem Zustand unterstellt

Deckenbeläge : 

- keine Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte
- innerhalb dieses Gutachtens wird die Existenz üblicher Deckenbeläge in mängelfreiem Zustand unterstellt

Fenster : 

- Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
- Fenster-Türelemente in vorgenannter Ausführung zum rückwärtigen Terrassenbereich

Rollladen : 

- Kunststoffrollläden
- weitere Angaben nicht möglich

- Türen : Eingangstüre:
- Kunststoffblocktür mit Aluminiumkern und Lichtausschnitten
- Innentüren:
- keine Angaben nicht möglich

- Sanitärinstallation :
  - keine Angaben nicht möglich
  - innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher Einrichtungen und Installationen in bauzeittypischer Ausführung und mängelfreiem Zustand unterstellt

#### 6.5.1.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile :
  - besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt

#### 6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen :
  - besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt

### 6.5.2. PKW-Fertigarage

#### 6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung :
  - Punkt- bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände :
  - Stahlbeton
- Fassade :
  - Kunstharzputz
  - Farbanstrich
- Innenwände :
  - nicht existent
- Dachkonstruktion :
  - Flachdachkonstruktion
- Dacheindeckung :
  - keine besondere Dacheindeckung vorhanden
- Dachentwässerung :
  - Senkkastens nebst Laubfangkorb
  - innenliegendes Fallrohr
  - Anschluss an das Entwässerungssystem

#### 6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation :
  - keine Angaben möglich
- Wasseranschluss :
  - nicht vorhanden
- Beheizung :
  - nicht beheizt
- Lüftung :
  - nicht vorhanden
- Fußboden :
  - keine Angaben möglich

- Wandbehandlung : ▪ keine Angaben möglich
- Deckenbehandlung : ▪ keine Angaben möglich
- Fenster : ▪ nicht existent
- Tor : ▪ Stahlschwingtor
- Türen : ▪ nicht existent

#### 6.5.2.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ▪ nicht existent

#### 6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : ▪ nicht existent

#### 6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ Einfriedungen  
▪ Ver- und Entsorgungsleitungen  
▪ etc.

#### 6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

- Bauschäden,  
Baumängel : Im Rahmen dieses Gutachtens wird für die baulichen Anlagen ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich vorhandener Mängel und Schäden ist bedingt durch die ausgebliebene Innenbesichtigung nicht möglich und bleibt daher ausdrücklich vorbehalten. Im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme wurde jedoch festgestellt, dass die Außenanlagen, insbesondere die Garagenvorfläche, die Terrassenfläche sowie die Eingangsstufen, noch nicht hergerichtet wurden, weshalb die Kosten für deren Herstellung im Rahmen der Wertermittlung entsprechend Berücksichtigung finden.

Einem potenziellen Erwerber wird empfohlen, vor einer wirtschaftlichen Disposition eine Innenbesichtigung durchzuführen und festgestellte Mängel und Schäden wertmindernd gegenüber dem in diesem Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Verkehrswert in Ansatz zu bringen.

- allgemeiner Hinweis : An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell (ohne Innenbesichtigung) und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle

Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

**Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.**

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

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

### 7.1. Wohnflächenberechnung

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

#### Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	1,605 m	x	5,24 m					
	+	2,125 m	x	2,23 m				
	-	0,999 m	x	1,814 m				
	-	0,999 m	x	1,231 m				
	-	1,001 m	x	1,355 m	=	8,75 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 8,75 m <sup>2</sup>
2.) Garderobe:	2,125 m	x	1,37 m	=	2,90 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 2,90 m <sup>2</sup>	
3.) Gäste-WC:	1,295 m	x	1,98 m	=	2,56 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 2,56 m <sup>2</sup>	
4.) Wohn- und Esszimmer:	3,615 m	x	3,155 m					
	+	3,73 m	x	5,24 m	=	30,95 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 30,95 m <sup>2</sup>
5.) Küche:	0,70 m	x	2,255 m					
	+	2,77 m	x	2,40 m	=	8,23 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 8,23 m <sup>2</sup>
6.) HAR:	3,47 m	x	1,905 m	=	6,61 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 6,61 m <sup>2</sup>	

#### Dachgeschoss

7.) Flur:	1,233 m	x	2,23 m					
	+	2,497 m	x	2,23 m				
	-	1,233 m	x	2,23 m				
	-	1,12 m	x	2,23 m	=	3,07 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 3,07 m <sup>2</sup>
8.) Badezimmer:	1,233 m	x	2,865 m					
	- 0,5 x	1,233 m	x	2,87 m				
	+	2,437 m	x	2,865 m	=	8,75 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 8,75 m <sup>2</sup>
9.) Elternzimmer:	1,233 m	x	4,655 m					
	- 0,5 x	1,233 m	x	4,655 m				
	+	2,497 m	x	4,655 m	=	14,49 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 14,49 m <sup>2</sup>
10.) Kinderzimmer 1:	1,233 m	x	3,47 m					
	- 0,5 x	1,233 m	x	3,47 m				
	+	2,497 m	x	3,47 m	=	10,80 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 10,80 m <sup>2</sup>
11.) Kinderzimmer 2:	1,233 m	x	4,055 m					
	- 0,5 x	1,233 m	x	4,055 m				
	+	2,497 m	x	4,055 m	=	12,63 m <sup>2</sup>	x	1,00 = 12,63 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche ohne Terrasse</b>								<b>= 109,74 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

<b>Wohnfläche ohne Terrasse</b>		<b>= 109,74 m<sup>2</sup></b>
12.) Terrasse:	9,515 m x 3,00 m = 28,55 m <sup>2</sup>	
anrechenbarer Anteil:	15% x 109,74 m <sup>2</sup> = 16,46 m <sup>2</sup> x 0,25 = 4,12 m <sup>2</sup>	
	28,55 m <sup>2</sup> - 16,46 m <sup>2</sup> = 12,08 m <sup>2</sup> x 0,25	
		x 0,40 = 1,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>= 115,07 m<sup>2</sup></b>

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 12,0 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

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

## 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

### Einfamilienwohnhaus:

- 1.) Erdgeschoss: 9,515 m x 8,265 m = 78,64 m<sup>2</sup>  
2.) Dachgeschoss: 9,515 m x 8,265 m = 78,64 m<sup>2</sup>

**BGF "Einfamilienwohnhaus" = 157,28 m<sup>2</sup>**

### PKW-Fertigarage:

- 1.) Erdgeschoss: 6,00 m x 2,98 m = 17,88 m<sup>2</sup>

**BGF "PKW-Fertigarage" = 17,88 m<sup>2</sup>**

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Fertigarage** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363**“.

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

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

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

## 9. BODENWERT

### 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 Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

#### Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 1218**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

**105 €/m<sup>2</sup>**

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des **Kreises Wesel** ermittelt und über „BORIS-NRW“ zur Verfügung gestellt.

#### Bodenrichtwertdefinition

Ein Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, welche Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sodass es sich im vorliegenden Fall um einen zonalen Bodenrichtwert handelt.

#### Bodenrichtwertkriterien

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Gemeinde/Stadt:	Alpen
Postleitzahl:	46519
Gemarkungsname:	Menzelen
Ortsteil:	Riller Siedlung
Bodenrichtwertnummer:	1218
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzung:	bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl:	I-II
Grundstückstiefe:	bis 30,0 m
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, atlastenfrei

## Bodenwert

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 1218** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2025** ermittelte Bodenrichtwert von **105 €/m<sup>2</sup>** wird vom Sachverständigen aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
ergänzende Nutzung	=	bebaute Fläche im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	331 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	18,2 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten südlich

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.10.2025	× 1,008	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
ergänzende Nutzung	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,84 €/m <sup>2</sup>	E2

# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	105,84 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	331	× 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000
Tiefe (m)	30.0	18,2	× 1,000
Zuschnitt	regelmäßig	quadratisch	× 1,000
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	× 1,000
Himmelsrichtung	neutral	Garten südlich	× 1,050
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>111,13 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>111,13 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 331 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 36.784,03 € <b>rd. 36.800,00 €</b>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum  
Wertermittlungsstichtag **23.10.2025** insgesamt  
**36.800,00 €**

## 9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

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

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		23.10.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,81	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	1,00	%/Jahr
insgesamt		0,81	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,008**

### E2

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.

## E3

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

## E4

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

## E5

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

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **1,05** maßgebend.

## Anmerkungen

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

## 10. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

#### **Besondere Einrichtungen**

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

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

Gebäudestandards mitefasst 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 unmittelbare erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	PKW-Fertiggarage
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	1.096,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	157,28 m <sup>2</sup>	17,88 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	172.378,88 €	4.380,60 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI)</b> 23.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	326.830,36 €	8.305,62 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	326.830,36 €	8.305,62 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		76 Jahre	76 Jahre
• prozentual		5,00 %	5,00 %
• Faktor	x	0,95	0,95
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	310.488,84 €	7.890,34 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 318.379,18 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup> + 15.918,96 €**  
**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 334.298,14 €**

**beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 36.800,00 €**  
**vorläufiger Sachwert = 371.098,14 €**

**Sachwertfaktor<sup>9.)</sup> × 1,07**  
**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>10.)</sup> - 0,00 €**  
**marktangepasster vorläufiger Sachwert = 397.075,01 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>11.)</sup> - 9.527,40 €**  
**Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 = 387.547,61 €**  
**rd. 388.000,00 €**

## 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Normalherstellungskosten

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

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

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 2.) Berechnungsbasis

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

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht ermöglicht wurde und äußerlich keine derartigen Einrichtungen erkennbar waren, ist ein gesonderter Zuschlag nicht zu veranlassen.

### 4.) Baupreisindex

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

### 5.) Baukostenregionalfaktor

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

## 6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

## 7.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## 8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden auf der Grundlage eines prozentualen Anteils am Gebäudesachwert ermittelt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass dieser Wertansatz nicht auf die optische Grundstücksgestaltung beschränkt ist, sondern auch Anteile für Hausanschlüsse und vergleichbare Erschließungsbestandteile umfasst. Marktüblich liegt die Bandbreite in der Regel zwischen 2 % und 8 % des Gebäudesachwertes, was bei Marktteilnehmern entsprechende Akzeptanz findet.

Besondere Einrichtungen wie Schwimmbecken oder parkähnliche Gartengestaltungen werden durch die Regelbandbreite nicht abgedeckt und sind gesondert zu bewerten.

Obwohl die Außenanlagen des Bewertungsobjekts gegenwärtig noch nicht abschließend hergerichtet sind, wird aus Gründen der Modellkonformität zunächst eine ortsübliche Grundstücksgestaltung unterstellt. Die entsprechenden Herstellungskosten werden nach der Marktanpassung wertmindernd in Anrechnung gebracht.

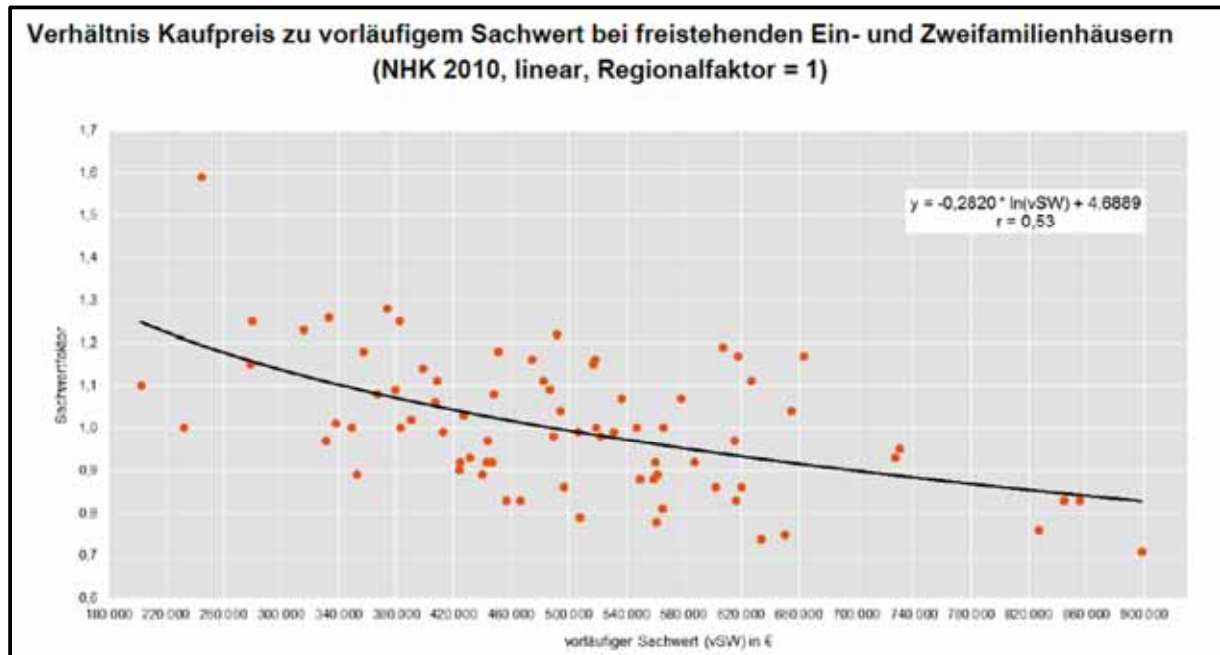
Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert in einer Höhe von 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (318.379,18 €)	15.918,96 €
<b>Summe</b>	<b>15.918,96 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verfahrenswertes ist zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten vorläufigen Sachwert erforderlich, welcher in Form eines marktgerechten Sachwertfaktors berücksichtigt wird.

Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel haben ergeben, dass die Höhe der Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Größenordnung des vorläufigen Sachwertes abhängt. Zur Ableitung marktadäquater Anpassungsfaktoren wurden daher bei typischen Kauffällen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser die jeweiligen vorläufigen Sachwerte berechnet und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt.



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel aus dem Jahre 2025)  
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel

Die grafische Auswertung zeigt das Verhältnis des Kaufpreises zum vorläufigen Sachwert für die 76 ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2023 und 2024. Die Punktwolke macht deutlich, dass die Sachwertfaktoren mit steigendem vorläufigem Sachwert eine fallende Tendenz aufweisen, was durch die logarithmische Trendlinie modelliert wird. Zugleich ist eine ausgeprägte Streuung der Datenpunkte um die Trendlinie erkennbar, die zeigt, dass neben der Höhe des vorläufigen Sachwertes weitere objektspezifische und marktbezogene Einflussgrößen die tatsächlich erzielten Kaufpreise mitbestimmen. Sachwertfaktoren zwischen rund 0,70 und 1,60 unterstreichen diese Bandbreite und belegen, dass die Trendlinie lediglich den mittleren Markttrend abbildet.

Der mathematische Zusammenhang wurde durch eine logarithmische Regressionsfunktion beschrieben, die den Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes abbildet. In die Auswertung einbezogen wurden ausschließlich Gebäude der Baujahre 1994 bis 2023 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> sowie einem Kaufpreis zwischen 150.000 € und 800.000 €. Berücksichtigt wurden nur Objekte aus Ortslagen sowie aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die Regressionsfunktion lautet:

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

Mit einem Korrelationskoeffizienten von  $r = 0,53$  und einem daraus resultierenden Bestimmtheitsmaß von  $r^2 \approx 0,28$  weist die Regressionsfunktion eine mäßige statistische Erklärungskraft auf, was den empirisch feststellbaren Umstand widerspiegelt, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise im örtlichen Marktgeschehen sowohl oberhalb als auch unterhalb der Trendlinie liegen und damit eine ausgeprägte Streubreite aufweisen.

Für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von 371.098,14 € ergibt sich aus der Regressionsfunktion folgender rechnerischer Sachwertfaktor:

$$y = -0,2820 \times \ln(371.098,14) + 4,6889 \approx 1,07$$

Der Umstand, dass es sich beim Bewertungsobjekt um ein Fertighaus handelt, ist bereits bei der Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten sachgerecht berücksichtigt worden und gilt insoweit als abgegolten. Eine darüberhinausgehende Korrektur des Sachwertfaktors aus diesem Grund ist nicht veranlasst.

Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Grundstücksgröße, seiner Nutzungsart und seiner Lage innerhalb der Stichprobengrenzen des Gutachterausschusses liegt und keine besonderen objekt-spezifischen Merkmale vorliegen, die eine begründete Abweichung vom Regressionsergebnis erfordern würden, wird der rechnerische Sachwertfaktor von **1,07** als marktgerecht und methodisch plausibel übernommen.

## 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

Wertmäßige Auswirkungen von Besonderheiten des Bewertungsobjekts werden an dieser Stelle korrigierend berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begutachtung offensichtlich waren oder dem Unterzeichner mitgeteilt wurden und in den bisherigen Wertermittlungsansätzen noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Zusätzlich erforderliche Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln, Schäden oder sonstigen Misständen, werden nach Erfahrungswerten auf pauschalierter Grundlage geschätzt.

Für die baulichen Anlagen wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich vorhandener Mängel und Schäden ist bedingt durch die ausgebliebene Innenbesichtigung nicht möglich und bleibt daher ausdrücklich vorbehalten.

Anlässlich der örtlichen Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass die Außenanlagen bislang nicht hergerichtet wurden. Betroffen sind insbesondere die Garagenvorfläche, die Terrassenfläche sowie die Eingangsstufen. Da derartige Außenanlagen in den Wertansätzen (siehe Außenanlagen) in ortsüblicher Höhe bereits enthalten sind, ist für die noch ausstehende Herrichtung ein entsprechender wertmindernder Abzug in die Wertermittlung einzustellen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>(Basisjahr 2010)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflasterung der Garagenvorfläche einschl. Randbefestigungen, Entwässerung, etc. (45 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul>	-2.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingangstreppe (rd. 3 Stufen x 125 €/Stufe)</li> </ul>	-375,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflasterung der Terrasse einschl. Randbefestigungen, etc. (30 m<sup>2</sup> x 40 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul>	-1.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gartengestaltung (rd. 140 m<sup>2</sup> Rasen x 5 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul>	-700,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorgarten und sonstige gärtnerische Einrichtungen (Pauschalansatz)</li> </ul>	-500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-5.025,00 €</b>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x 189,6/100
<b>Summe</b>	<b>-9.527,40 €</b>

## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

## **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 <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnen EG+DG	115,07		7,55	868,78	10.425,36
PKW-Fertigarage	2	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
<b>Summe</b>			<b>115,07</b>	<b>1,00</b>		<b>928,78</b>	<b>11.145,36</b>

**Rohrertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**11.145,36 €**

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

**Betriebskosten insgesamt:** - €

• für Verwaltungskosten:

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

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 1,00 Stck. x 47,00 €/Stck. = 47,00 €

**Verwaltungskosten insgesamt:** 406,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 115,07 m<sup>2</sup> x 15,00 €/m<sup>2</sup> = 1.726,05 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 1,00 Stck. x 106,00 €/Stck. = 106,00 €

**Instandhaltungskosten insgesamt:** 1.832,05 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 10.425,36 € = 208,51 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00% x 720,00 € = 14,40 €

**Mietausfallwagnis insgesamt:** 222,91 €

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup>

- 2.460,96 €

**jährlicher Reinertrag**

= 8.684,40 €

**Reinertragsanteil des Bodens**

1,50 % von 36.800,00 € (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> × Bodenwert)

- 552,00 €

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 8.132,40 €

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

bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

× 45,164

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 367.291,71 €

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 36.800,00 €

**vorläufiger Ertragswert**

= 404.091,71 €

**Übertrag**

= 404.091,71 €

<b>Übertrag</b>	=	<b>404.091,71 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>7.)</sup></b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>404.091,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup></b>	-	<b>9.527,40 €</b>
<b>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025</b>	=	<b>394.564,31 €</b>
	rd.	<b>395.000,00 €</b>

## 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15).

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

### 3.) Rohertrag

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

### 4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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. 22,1 % des Rohertrages.

## 5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV der Kapitalisierungszinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks zur Ableitung des Ertragswertes kapitalisiert werden. Er stellt keine Aussage über die tatsächliche Rendite einer konkreten Immobilie dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitete Rechengröße, die auf Kaufpreisen und den diesen entsprechenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert. Über ihn wird die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt hergestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser auf Grundlage von 492 Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Standardabweichung von 1,1 % ausgewiesen. Mit diesem Stichprobenumfang weist die Auswertung eine hohe statistische Belastbarkeit auf. Im Mittel verfügen die untersuchten Objekte über eine Wohnfläche von 137 m<sup>2</sup> ( $\pm 39$  m<sup>2</sup>) sowie einen flächenbezogenen Kaufpreis von 2.599 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ( $\pm 634$  €/m<sup>2</sup>). Ortsübliche Mieten wurden mit 7,0 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ( $\pm 0,9$  €/m<sup>2</sup>) angesetzt, die Bewirtschaftungskosten mit 22,0 % des Rohertrages ( $\pm 2,5$  %) bei einer mittleren Restnutzungsdauer von 43 Jahren ( $\pm 14$  Jahren).

Die ausgeprägte Standardabweichung von 1,1 Prozentpunkten verdeutlicht die breite Streuung innerhalb des Teilmarktes und zeigt, dass der Liegenschaftszinssatz neben dem vorherrschenden Marktniveau wesentlich von objektspezifischen Merkmalen wie Lage, Zustand, Ausstattung und Restnutzungsdauer abhängt. Als Orientierungswert für den Durchschnittsfall des örtlichen Teilmarktes bildet der Mittelwert von 1,3 % den Ausgangspunkt der weiteren Betrachtung, von dem im Einzelfall nach oben oder unten abgewichen werden kann.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Fertighaus handelt. Gegenüber konventionell errichteten Gebäuden weisen Fertighäuser auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine leicht eingeschränkere Marktgängigkeit auf, die auf eine etwas geringere Nachfragebasis sowie eine mitunter zurückhaltendere Bewertung der Bausubstanz durch potenzielle Erwerber zurückzuführen ist. Dieser Umstand rechtfertigt einen leicht erhöhten Liegenschaftszinssatz gegenüber dem ausgewiesenen Mittelwert der Stichprobe.

Unter Berücksichtigung des Fertighauses als risikoerhöhendes Merkmal sowie der übrigen Marktparameter wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als sachgerecht, marktgerecht und methodisch plausibel erachtet. Dieser Wert bewegt sich innerhalb der empirischen Streubreite der Marktstichprobe des Gutachterausschusses, bildet das leicht erhöhte Risikoprofil des Bewertungsobjektes angemessen ab und entspricht dem Renditeverhalten des örtlichen Wohnimmobilienmarktes für Objekte vergleichbarer Struktur und Lage.

## 6.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Hauptgebäude 80 Jahre.

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertmäßige Auswirkungen von Besonderheiten des Bewertungsobjekts werden an dieser Stelle korrigierend berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begutachtung offensichtlich waren oder dem Unterzeichner mitgeteilt wurden und in den bisherigen Wertermittlungsansätzen noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Zusätzlich erforderliche Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln, Schäden oder sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf pauschalierter Grundlage geschätzt.

Für die baulichen Anlagen wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich vorhandener Mängel und Schäden ist bedingt durch die ausgebliebene Innenbesichtigung nicht möglich und bleibt daher ausdrücklich vorbehalten.

Anlässlich der örtlichen Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass die Außenanlagen bislang nicht hergerichtet wurden. Betroffen sind insbesondere die Garagenvorfläche, die Terrassenfläche sowie die Eingangsstufen. Da derartige Außenanlagen in den Wertansätzen in ortsüblicher Höhe bereits enthalten sind (Miete, etc.), ist für die noch ausstehende Herrichtung ein entsprechender wertmindernder Abzug in die Wertermittlung einzustellen.

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 werden ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Riller Siedlung 44, 46519 Alpen“ befindet sich im Alpener Ortsteil „Menzelen“, im umgangssprachlich als „Bönning-Rill“ bezeichneten Ortsteilbereich, und umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“. Das annähernd quadratisch geschnittene Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 331 m<sup>2</sup> und ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer PKW-Fertigarage bebaut.

Das nicht unterkellerte Wohngebäude wurde gemäß vorliegenden Unterlagen im Jahre 2021 als Fertighaus der Firma „RENSCH-HAUS“ in Holzrahmenkonstruktion mit außenseitiger Putzfassade errichtet, erstreckt sich über ein Erd- und ein Dachgeschoss und umfasst eine Wohnfläche von rd. 115,07 m<sup>2</sup>. Es ist vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung mit angemessenem Raumprogramm konzipiert und lässt äußerlich keine besonderen Einrichtungen oder Ausstattungsmerkmale erkennen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und die Gutachtenerstellung daher auf vorliegenden Unterlagen sowie der äußerlichen Inaugenscheinnahme basiert.

Bei der zugehörigen Garage handelt es sich um eine handelsübliche Stahlbetonfertigarage, die ebenfalls keine sonstigen Besonderheiten erkennen lässt.

Im Rahmen der örtlichen Besichtigung wurde festgestellt, dass die Außenanlagen nicht abschließend fertiggestellt worden sind. Für die baulichen Anlagen ist aufgrund der ausgebliebenen Innenbesichtigung ein mängelfreier Zustand unterstellt worden, während für die ausstehende Herrichtung der Außenanlagen ein entsprechender Wertabschlag auf Basis üblicher Herstellungskostenschätzungen in die Wertermittlung eingeflossen ist.

Hinsichtlich der jeweiligen Gebäudezustände sowie sonstiger Besonderheiten wird auf den weiteren Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>388.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>395.000 €</b>

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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als **Eigennutzungsobjekte** erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei

denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

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

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

Vor dem Hintergrund, dass mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter **Würdigung (d. h. Gewichtung) derer 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.

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

**Ausgehend vom Sachwert ermittle ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Fertigarage bebauten Grundstücks mit der katastrotechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 11, Flurstück 363“ und der postalischen Anschrift „Riller Siedlung 44 in 46519 Alpen“ zum Wertermittlungsstichtag 23. Oktober 2055 auf:**

**388.000 €**

(in Worten: DREIHUNDERTACHTUNDACHTZIGTAUSEND 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 27. April 2026



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 ..... 58

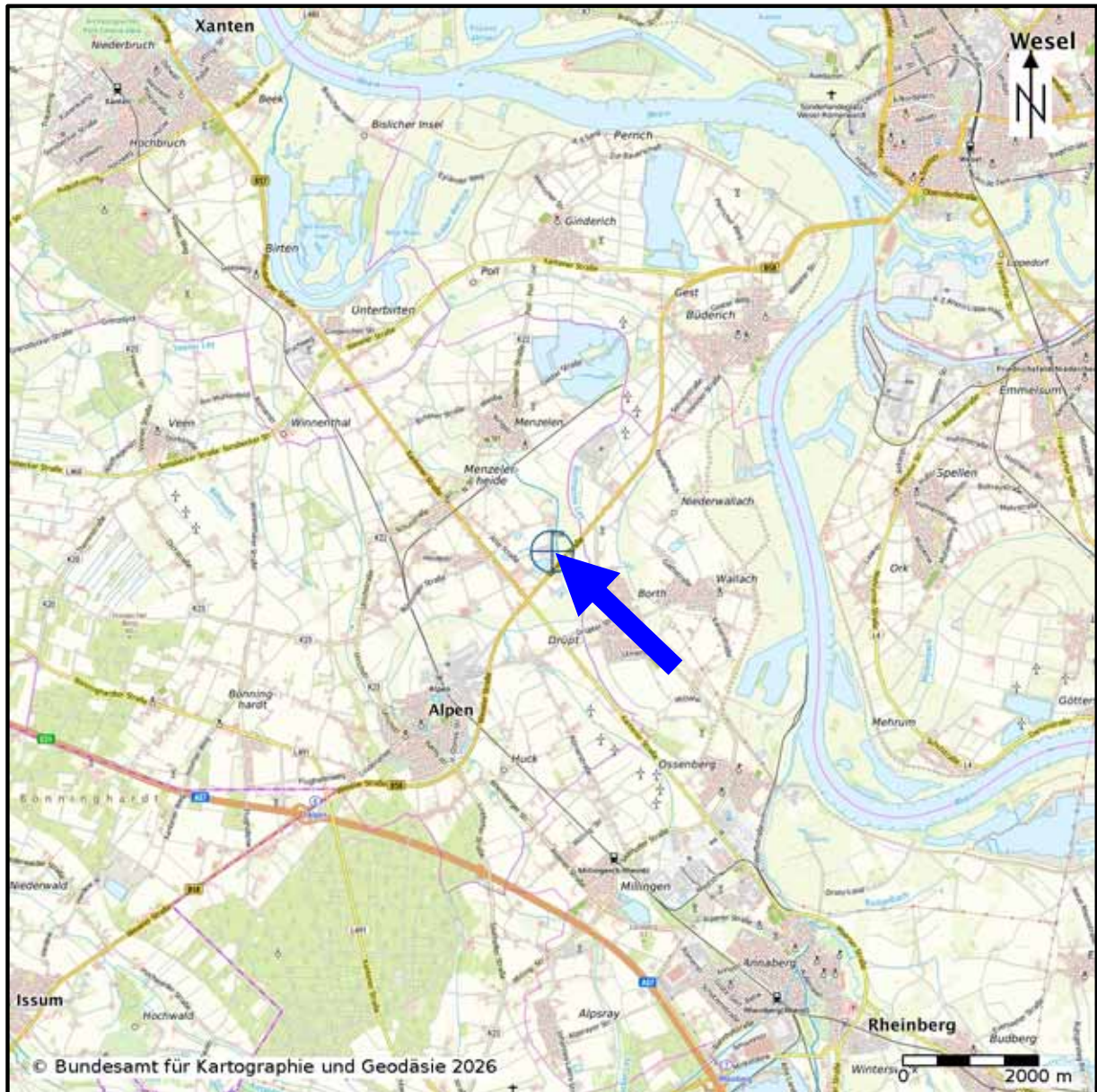
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 60

Anlage 3: Bauzeichnungen ..... 61

Anlage 4: Fotonachweis ..... 63

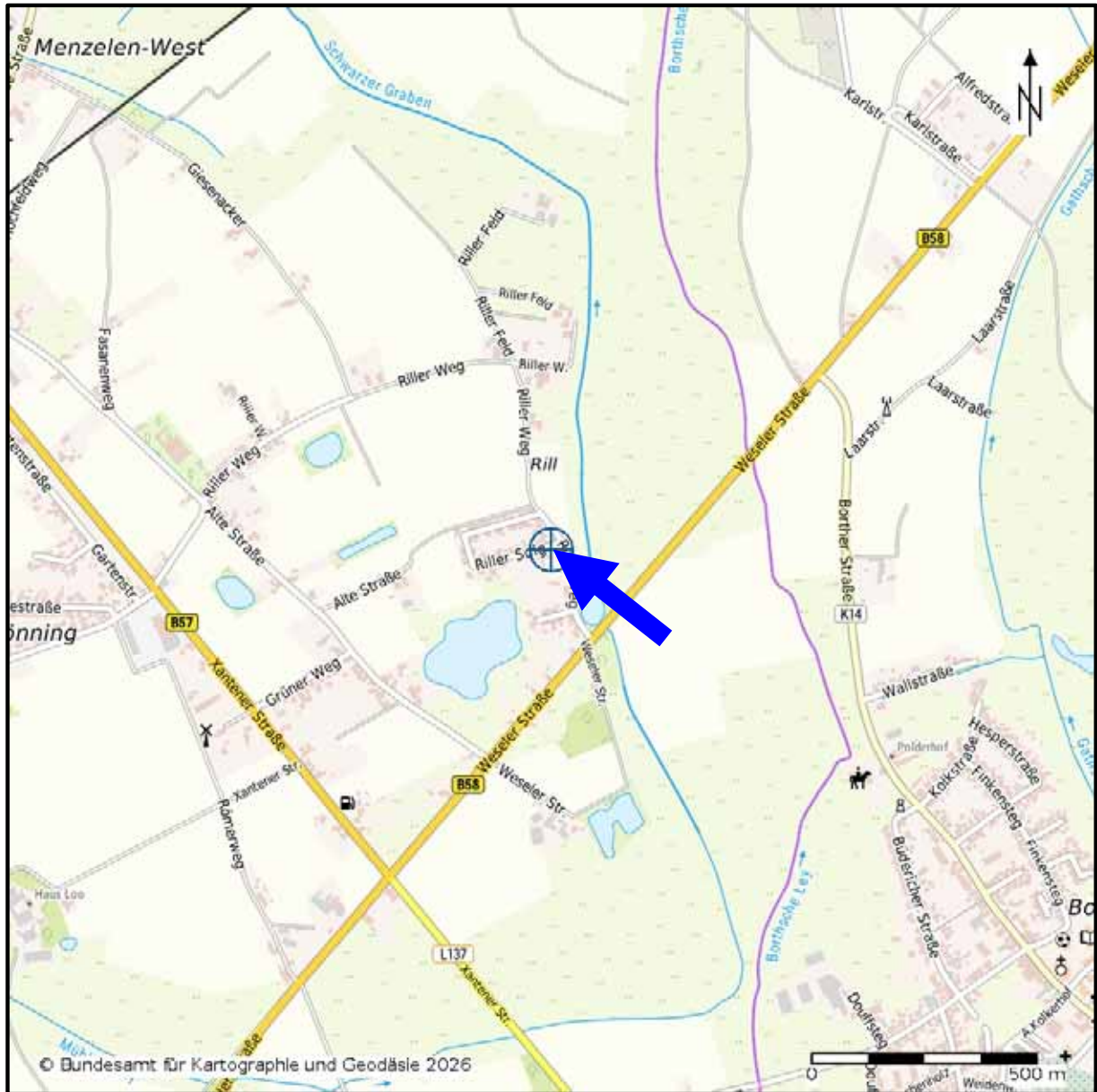
Anlage 5: Literaturverzeichnis ..... 65

## Anlage 1: Übersichtskarten



# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

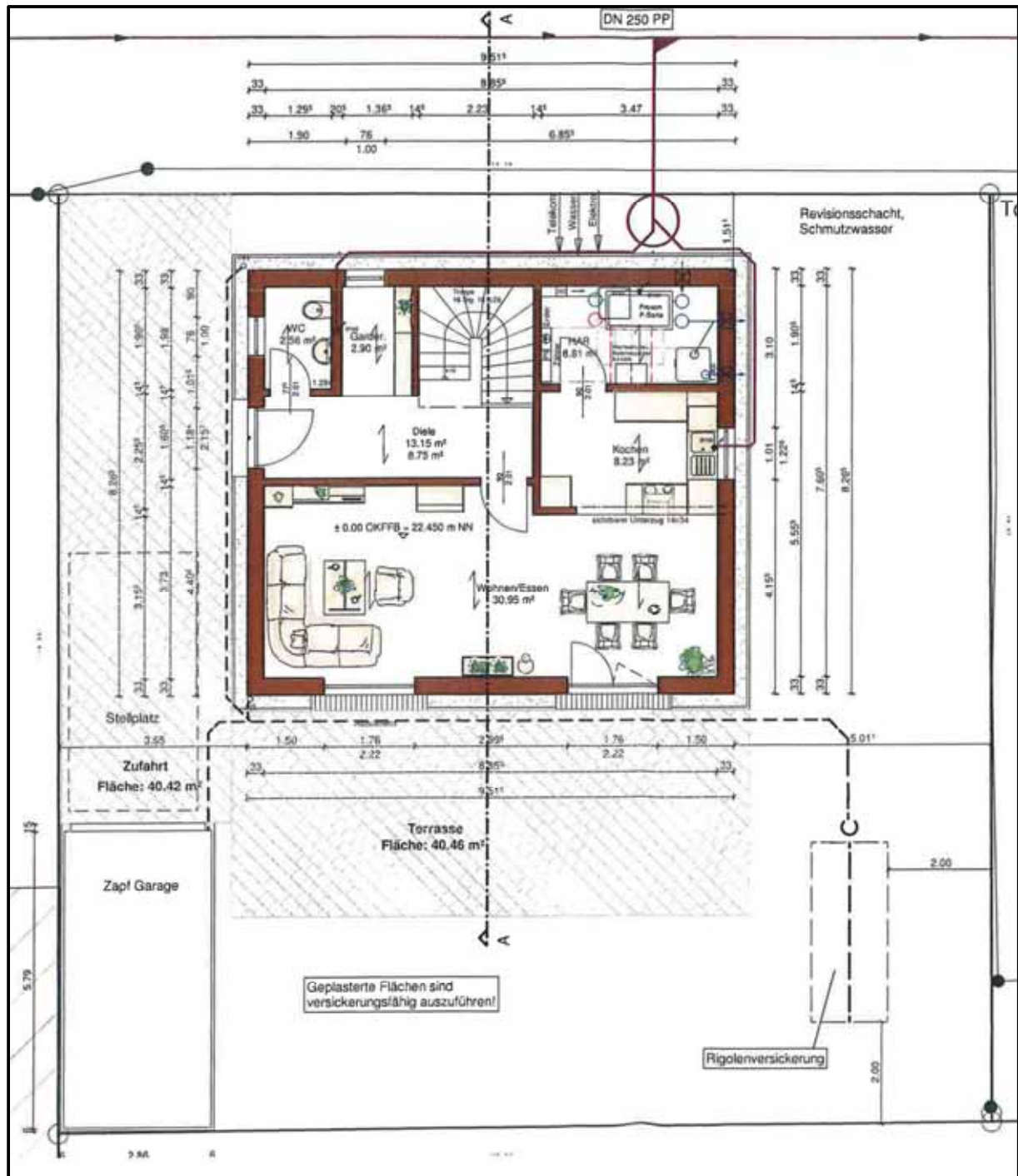
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)



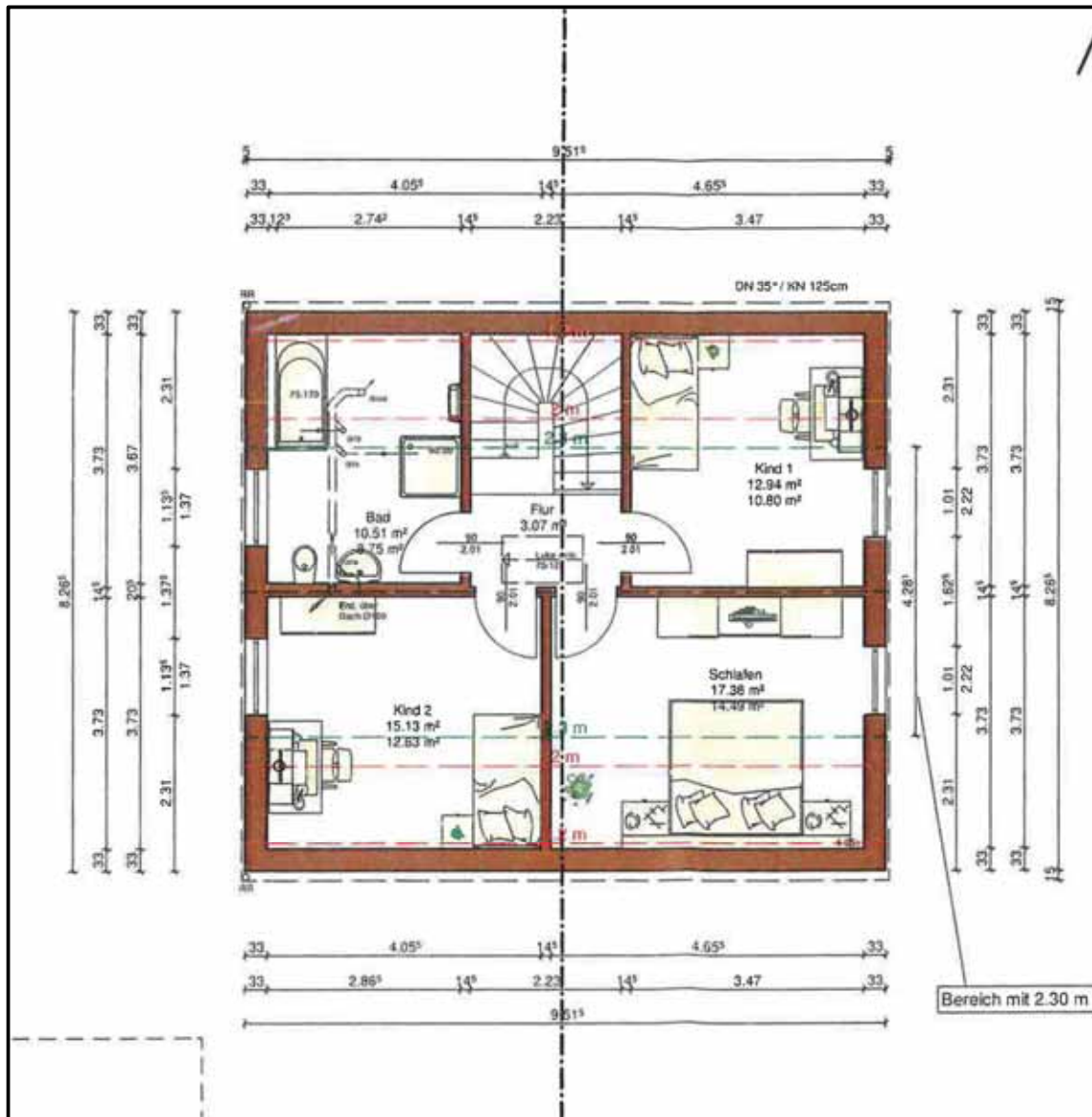
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion  
enthalten!**

## Anlage 3: Bauzeichnungen



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

**Anlage 4: Fotonachweis**



Nord-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht

## Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – 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 2026) erstellt.