D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Graf-Gumprecht-Straße 22
46519 Alpen

☎ 0 28 02 / 94 85 05
🖷 0 28 02 / 94 85 06

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“

sowie

1/18tel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“

Holzweg 117
46509 XANTEN



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Grundstücks einschließlich des 1/18 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche** wurde zum Stichtag **10. Februar 2026** ermittelt mit

rd. 376.000,- €

Ausgefertigt am 10. Juli 2026

Internetversion

✉ INFO@THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE
WEB: WWW.THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

Bewertungsobjekt	:	das mit einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung **„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“** sowie 1/18tel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung **„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“**
Postalische Anschrift	:	Holzweg 117 46509 Xanten
Auftraggeber	:	Amtsgericht Rheinberg Rheinstraße 67 47495 Rheinberg
Auftrag	:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom **21. November 2025** **Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
Aktenzeichen des Sachverständigen	:	250084AR
Aktenzeichen des Auftraggebers	:	3 K 25/25
Herangezogene Unterlagen	:	→ Behördliche Auskünfte → Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte) → Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 01. Dezember 2025 → schriftliche Auskunft über das bestehende Planungsrecht der Stadt Xanten, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege, vom 04. Dezember 2025 einschl. Ablichtung des Bebauungsplans Nr. 120 → schriftliche Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege, vom 09. Dezember 2025 bezüglich des Denkmalschutzes → schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten vom 04. Dezember 2025 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 1743 → schriftliche Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich Soziales, bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Xanten vom 01. Juli 2026

- → schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 05. Dezember 2025
- → Grundbuchauszug vom 24. November 2025 in unbeglaubigter Ablichtung
- → Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2026
- → Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Xanten vom 01. Januar 2025
- → Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 10. Februar 2026
- → etc.

Besichtigungstermin	:	10. Februar 2026
Wertermittlungsstichtag	:	**10. Februar 2026**
Qualitätsstichtag	:	**10. Februar 2026**

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Zusammenstellung der ermittelten Werte**	**6**
2.	**Grundstücks- und Grundbuchangaben**	**7**
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
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
2.4.	anrechenbare Grundstücksfläche	9
3.	**Lage- und Grundstücksbeschreibung**	**10**
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	14
3.7.	Topografie	14
3.8.	Baugrund	15
3.9.	Immissionen	15
3.10.	Erschließung	16
4.	**Öffentlich-Rechtliche Situation**	**17**
4.1.	Bauplanungsrecht	17
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Denkmalschutz	18
4.4.	Altlastenkataster	19
4.5.	Baulasten	19
5.	**Nutzungs- und Vermietungssituation**	**22**
6.	**Objektbeschreibung**	**23**
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Raumprogramm	25
6.4.	Energetische Qualität	26
6.5.	Baubeschreibung	26
6.5.1.	Doppelhaushälfte	26
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion	26
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	28
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	29
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	29
6.5.2.	PKW-Garage	30
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion	30

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand 30
6.5.2.3. Besondere Bauteile 30
6.5.2.4. Besondere Einrichtungen 30
6.5.3. Außenanlagen 31
6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden 31
7. Technische Berechnungen 33
7.1. Wohnflächenberechnung 33
7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) 34
8. Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren 35
8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) 35
8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV) 35
8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV) 35
8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) 36
8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV) 36
8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) 37
8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) 37
8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 38
9. Bodenwert 40
9.1. Bodenrichtwerte 40
9.1.1. Wohnbaufläche 40
9.1.2. Verkehrsfläche 41
9.2. Bewertungsteilbereiche 42
9.3. Bodenwertermittlungen 42
9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ 42
9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 43
9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“ 44
10. Sachwertverfahren 45
10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens 45
10.2. Sachwertermittlung 48
10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung 49
11. Ertragswertverfahren 54
11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens 54
11.2. Ertragswertermittlung 56
11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung 57
12. Verkehrswertermittlung 60
13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte 62
14. Schlussbestimmung 63
15. Verzeichnis der Anlagen 64

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“

sowie

1/18tel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“

Holzweg 117
46509 XANTEN

zum Wertermittlungsstichtag

10. Februar 2026

Bodenwert (59.400 € + 1.500 €) (§ 40 ImmoWertV)	=	60.900 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV)	=	367.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)	=	386.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	**=**	**376.000 €**

in Worten:

DREIHUNDERTSECHSUNDSIEBZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“

sowie

1/18tel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“

Postalische Anschrift : Holzweg 117
46509 Xanten

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 24. November 2025 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Xanten, Blatt 4146**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 1 :	*Gemarkung*	:	*Xanten*	
	Flur	:	*10*	
	Flurstück	:	*1756*	
	Lage	:	*Holzweg*	
	Wirtschaftsart	:	*Gebäude- und Freifläche*	
	Fläche	:	*297 m²*	
	anrechenbarer Anteil	**:**		**297,00 m²**

Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1 :	*1/18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:*				
	Gemarkung	:	*Xanten*		
	Flur	:	*10*		
	Flurstück	:	*1771*		
	Lage	:	*Taubenweg*		
	Wirtschaftsart	:	*Verkehrsfläche*		
	Fläche	:	*748 m²*		
	anrechenbarer Anteil	**:**	**1/18 x 748 m²**	**=**	**41,56 m²**

Hinweis:

Die Größe der Grundstücke wurde durch die amtlichen Flächen, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 2	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	**2 / zu 1**
		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für GELSENWASSER Energienetze GmbH in Gelsenkirchen.	
		Bezug: Bewilligung vom 15.03.2010 (UR-Nrn. 540 und 541/2010, Notar [redacted], Xanten), vom 17. 03. 2010 (UR-Nrn. 563 und 564/2010, Notar [redacted], Xanten), vom 02.09.2010 (UR-Nrn. 311, 312, 313, 314/2010, Notar [redacted], Wesel).	
		Eingetragen am 15.09.2010 in Xanten Blatt 4124 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 23.02.2011.	
lfd. Nr. 3	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	**1, 2 / zu 1**
		Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 25/25).	
		Eintragen am 03.11.2025.	

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 angestellt 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 Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständige Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Soziales“, vom 01. Juli 2026 sind für

die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	**:**	**Xanten**	**Flur**	**:**	**10**
Flurstück	**:**	**1756**	**Lage**	**:**	**Holzweg 117 46509 Xanten**

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

2.4. anrechenbare Grundstücksfläche

Die zur Bewertung anstehende Grundstücksfläche, gegliedert in „Verkehrsfläche“ und „Wohnbaufläche“ sowie bestehend aus Mit- und Volleigentumsanteilen, ermittelt sich wie folgt:

Wohnbaufläche

Flurstück(e)	Anteil	Verweis innerhalb dieses Verkehrswertgutachten	anrechenbare Fläche
1756	1/1	2.2.1. Bestandsverzeichnis (lfd. Nr. 1 des BV)	297,00 m²
anrechenbare Wohnbaufläche			**297,00 m²**

Verkehrsfläche

Flurstück(e)	Anteil	Verweis innerhalb dieses Verkehrswertgutachten	anrechenbare Fläche
1771	1/18	2.2.1. Bestandsverzeichnis (lfd. Nr. 2/zu 1 des BV)	41,56 m²
anrechenbare Verkehrsfläche			**41,56 m²**

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Xanten liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 22.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2025) sowie einer Fläche von rd. 72 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Ihre über 2.000jährige Geschichte, beginnend in der Römerzeit, hat die Stadt mit ihren z. T. historischen Fundstätten bekannt gemacht. Darüber hinaus stellt Xanten aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage mit Wäldern und Seenlandschaften einen überregionalen Erholungsschwerpunkt dar, welcher zudem seit dem Jahre 2014 mit dem Prädikat „Luftkurort“ zertifiziert ist.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,4 % (Stand Februar 2026) unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,5 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 11. Juni 2026). Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2030 einen leicht negativen Trend.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Xantener Stadtbezirk „Xanten“, Stadtteil „Hochbruch“, rd. 2 km südwestlich des Stadtzentrums. Dieser zwischen der Xantener Innenstadt und der Umgehungsstraße L 480 („Augustusring“) gelegene Ortsteil besteht aus einer Aneinanderreihung von Wohngebieten unterschiedlicher Größen mit unterschiedlichen Entstehungszeitpunkten (Beginn ca. 50iger – 60iger Jahre bis zum heutigen Tage), wobei sich das derzeit aktuelle im äußersten westlichen Ortsbereich in der Entstehung befindet.

Das Bewertungsobjekt wird über das öffentliche Straßengelände „Holzweg“ erschlossen, welches auf einer Länge von rd. 1,7 km die „Heinrich-Lensing-Straße“ im Südwesten mit der „Viktorstraße“ im Nordosten verbindet und dabei weitgehend parallel zur südlich gelegenen Landesstraße L 480 („Augustusring") verläuft. Die Straße ist als Wohn- und Anliegerstraße ausgebaut und mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 1½- bis 2-geschossige Wohnbebauung, bestehend aus Doppelhaushälften als auch Reihenhäusern, in offener Bauweise auf.

Die Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen erfolgt vorrangig über die „Heinrich-Lensing-Straße“, welche den Kreisverkehr „Bahnhofstraße/Sonsbecker Straße“ mit dem „Augustusring" verbindet, wobei Letzterer eine überörtliche Anbindung u. a. an das Gemeindegebiet Sonsbeck ermöglicht. Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) befinden sich schwerpunktmäßig im Zentrum (1,5 km Entfernung) und entlang der „Sonsbecker Straße" (2,5 km Entfernung).

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Xanten
Einwohnerzahl insgesamt	:	22.006 (Stand 31. Dezember 2025)
Größe der Stadt	:	72,43 m²
Stadtbezirk	:	Xanten
Einwohnerzahl im Stadtbezirk „Xanten“	:	10.809 (Stand 31.Dezember 2025)

(Quellenangabe soweit nicht anders benannt: www.xanten.de, Abrufdatum 11. Juni 2026)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (36, 43, X28, etc.) in Richtung des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Xanten-Am Waymannshof“, welche in einer Entfernung von rd. 300 m gelegen ist, fußläufig erreichbar.

Des Weiteren verbinden diverse Schnellbusverbindungen (gekennzeichnet mit X plus Nummernfolge) u. a. die Kreisstadt Kleve mit der Kreisstadt Wesel, deren Streckenverlauf auch über das Xantener Stadtgebiet einschließlich des Innenstadtbereiches verläuft und deren Streckennetz vom Bewertungsobjekt aus mittels der o. g. Haltestellenoptionen zugänglich ist.

Ferner verfügt die Stadt Xanten über einen Bahnhof, von welchem eine Regionalexpresszugverbindung in Richtung Duisburg stündlich verkehrt. Der Bahnhof befindet sich mitten im Xantener Stadtgebiet, rd. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt und ist mit dem PKW sowie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrt „Sonsbeck“ zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Köln – Goch/Niederlande) befinden sich in einer Entfernung von ca. 10 km.
In weniger als einer Stunde Fahrzeit sind Städte des Ruhrgebietes (z. B. Essen, Bochum, Dortmund) ebenso wie die niederländischen Großstädte Arnheim und Nimwegen zu erreichen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 70 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 30 km von der verfahrensgegenständigen Liegenschaft aus erreichbar.

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

Sonsbeck:	rd.	7 km	Kalkar:	rd.	20 km	Wesel:	rd. 20 km
Geldern:	rd.	20 km	Goch:	rd.	25 km	Kamp-Lintfort:	rd. 25 km
Moers:	rd.	40 km	Bocholt:	rd.	45 km	Venlo (NL)	rd. 45 km
Duisburg:	rd.	50 km	Krefeld:	rd.	55 km	Köln:	rd. 120 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig in der rd. 1,5 km entfernten Fußgänger- und Einkaufszone von Xanten. Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten (Gewerbegebiet „Sonsbecker Straße“ und „Birten“) aufzufinden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind, in mäßigem Umfang, überwiegend Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf vorhanden.

3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Stadt Xanten bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Realschule und ein Gymnasium.
Die schulischen Angebote werden ergänzt durch eine Sonderschule für Lernbehinderte sowie ein Berufskolleg.
Der Bereich der Erwachsenenbildung wird über den Volkshochschulzweckverband Alpen – Rheinberg – Sonsbeck - Xanten abgedeckt.
In einer Entfernung von bis zu 2,5 km sind u. a. diverse Kindergärten, die Realschule „Marienschule“ sowie das Stiftsgymnasium Xantens gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe

Die zur Bewertung anstehende Liegenschaft befindet sich rd. 1,5 km südwestlich des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Ortsteils „Hochbruch“ und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“ sowie einem 1/18stel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“.

Während das im Volleigentum stehende Flurstück 1756 (Wohnhausgrundstück) im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer eigenen laufenden Nummer geführt wird und somit als eigenständiges Grundstück zu betrachten ist, besteht für das in Miteigentumsanteile aufgeteilten Grundstück (Verkehrsfläche) eine Zuordnung zu dem erstgenannten Flurstück. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl das Volleigentumsgrundstück als auch das Miteigentumsanteil aufgrund der vorgenannten Zusammenhänge und der ortsüblichen Zusammengehörigkeit gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden,

Nicht in der Internet-version enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

verfahrensgegenständiges Grundstücke im Volleigentum (Flurstück 1756)

1/18stel Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (Flurstück1771)

so dass auf eine Einzelbetrachtung insgesamt verzichtet wird.

Das 297 m² große Wohnhausgrundstück grenzt nordwestlich auf einer Länge von rd. 9,5 m an das öffentliche Straßengelände „Holzweg“ an, weist einen rechteckigen Grundstückszuschnitt auf und ist mit einer Doppelhaushälfte und einer PKW-Garage bebaut.

Das Wohngebäude verfügt über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt und befindet sich in einem Abstand von rd. 5,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, wobei die ebenfalls rechteckig zugeschnittene PKW-Garage unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt und sich bis zur nordöstlichen Grenze des Wohnhausgrundstücks erstreckt. Die Vorfläche der PKW-Garage bis zur nordwestlichen Straßengrenze weist eine Tiefe von rd. 15,2 m auf und der Baukörper selbst überschreitet die Tiefe des Wohnhauses in südöstlicher Richtung um rd. 5,4 m.

Die private Verkehrsfläche (Flurstück 1771), an welcher dem vorgenannten Wohnhausgrundstück (Flurstück 1756) ein 1/18-Miteigentumsanteil zugeordnet ist, weist in generalisierter Betrachtung einen U-förmigen Verlauf auf, mündet jeweils nordwestlich in die öffentliche Erschließungsanlage „Holzweg" und ermöglicht einen gartenseitigen Zugang zum bebauten Flurstück 1756.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier gegenständigen Wohnhausgrundstücks und der zu betrachtenden Verkehrsfläche 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.

Ausmaße des Wohnhausgrundstücke

Grundstück	mittlere Breite	Tiefe	Größe
Flurstück 1756	9,5 m	31,2 m	297 m²

Grenzverhältnisse

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

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

Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im

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.

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.

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.

3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine wirtschaftliche und reale Einheit ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten (vgl. § 2 BewG). Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten o. Ä. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und diesem gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall bildet sowohl das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10 Flurstück 1756“ als auch der Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10 Flurstück 1771“ gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit.

Das Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche ist grundbuchlich dem Wohnhausgrundstück zugeordnet. Infolgedessen ist der gesamte verfahrensgegenständige Grundbesitz – bestehend aus Volleigentum und Miteigentumsanteil – gemeinschaftlich als eine wirtschaftliche und reale Einheit zu betrachten und als solche zu bewerten.

3.7. Topografie

Die Oberfläche des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 1756) ist insgesamt eben und weist in Bezug zu der angrenzenden Flächen eine normale Höhenlage auf.

Die straßenseitige Gebäudevorfläche ist teilweise mit Betonsteinpflaster versiegelt und dient als PKW-Stellplatz, während der verbleibende Bereich als Blumenbeet mit Randsteineinfassung angelegt ist, wobei die gärtnerische Gestaltung in diesem Grundstücksabschnitt im Vergleich zu ortsüblich gestalteten Vorgärten als deutlich unterdurchschnittlich eingestuft werden kann.



Gebäudevorfläche

Die Garagenvorfläche ist vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt und wird

gleichermaßen als Stellplatz, Garagenzufahrt sowie als Gebäudezuwegung genutzt, sodass eine nutzungsadäquate und funktionelle Grundstücksgestaltung in diesem Bereich besteht.

Rückwärtig des Wohnhauses schließt sich ein mit Platten belegter Terrassenbereich an, an welchen sich in südöstlicher Richtung der Hausgarten anschließt. Dieser ist im Wesentlichen als Rasenfläche angelegt und wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze durch eine Lorbeerhecke eingefasst. Das Geländeniveau des Hausgartens liegt rd. 60 cm unterhalb der rückwärtig angrenzenden privaten Verkehrsfläche (Flurstück 1771), sodass zur Überwindung des Höhenunterschieds L-Steine sowie Betonblockstufen im erforderlichen Umfang vorhanden sind. Rückwärtig der PKW-Garage befindet sich eine kleinere Teichanlage, deren unmittelbarer Umgebungsbereich mit einer Kiesschüttung versehen ist.



rückwärtiger Hausgarten



Fläche rückwärtig der PKW-Garage

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form eines Metallstabzaunes sowie Außenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang vorhanden. Die Außenanlagen sind insgesamt einfach gestaltet und befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand. Weitere wesentliche topografische Besonderheiten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen, insbesondere Aufwuchs und Gestaltungsgrün, keinen gesonderten Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und durch den heranzuziehenden Bodenrichtwert hinreichend abgedeckt sind.

Die verfahrensgegenständige Verkehrsfläche (Flurstück 1771) weist eine ebene Oberfläche auf, ist mit Betonsteinpflaster befestigt und mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet.

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären und somit nicht in die Entwicklung des Bodenrichtwertes eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 10. Februar 2026 nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich beim angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Holzweg“ um eine mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 Stundenkilometern ausgewiesene Verkehrsfläche handelt, welche vorwiegend vom Anliegerverkehr frequentiert wird.

Auch die ausgewertete „Umgebungslärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt die örtlich festgestellten Verhältnisse und weist keine zusätzlichen oder abweichenden, für die Verkehrswertermittlung relevanten Lärmeinwirkungen aus.

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

3.10. Erschließung

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

Bei der Erschließungsstraße „Holzweg“ handelt es sich um eine innerstädtische Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern innerhalb eines Wohngebietes mit insgesamt geringem Verkehrsaufkommen.

Das Straßengelände verfügt über einen gepflasterten Fahrbahnbereich, beidseitig gepflasterten Gehwegbereichen sowie Grünanlagen in Form von Einzelbäumen zum Zwecke der Verkehrsberuhigung, welche beidseitig in dem Fahrbahnbereich integriert sind. Darüber hinaus sind Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang vorhanden.

Die Stadt Xanten teilte mit ihrem Schreiben vom 05. Dezember 2025 folgendes mit:

- Das verfahrensgegenständige Wohnhausgrundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die endgültig ausgebaut worden ist.
- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- Einmalige Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.

Zudem wurde mitgeteilt, dass derzeit keinerlei Überlegungen oder Planungen zur Durchführung einer beitragspflichtigen Kanalbau- oder Straßenausbaumaßnahme bestehen.

Bei der Verkehrsfläche „Taubenweg" (Flurstück 1771), an welcher ein Miteigentumsanteil ebenfalls Gegenstand des Verfahrens ist, handelt es sich um einen Privatweg, dessen Verkehrssicherung und Unterhaltung der Eigentümergemeinschaft obliegen.

Bedingt durch die o. g. Sachstandsmitteilung ist der Bodenwertermittlung zum Wertermittlungsstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“ vom 04. Dezember 2025 befindet sich die verfahrensgegenständige wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastermäßigen Bezeichnungen

Gemarkung	**:**	**Xanten**	**Flur**	**:**	**10**
Flurstück	**:**	**1756**	**Lage**	**:**	**Holzweg 117 46509 Xanten**
sowie zu 1/18 Miteigentumsanteil					
Gemarkung	**:**	**Xanten**	**Flur**	**:**	**10**
Flurstück	**:**	**1771**	**Lage**	**:**	**Taubenweg 46509 Xanten**

im Geltungsbereich des seit dem 08. September 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 120. Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) [1.)] Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) [2.)]
- Lärmschutzbereich „A“
  In dem Lärmschutzbereich „A“ des Plangebietes sind für die Außenhaut der Gebäude (einschließlich Fenster und Türen) Materialien mit bewerteten Schalldämm-Maßen $R_{w.R.}$ von mindestens 25 dB zu verwenden.
- 2 Wo, Höchstmaß der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- Offene Bauweise; gemäß § 22 (1) BauNVO
- ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BauNVO
- Dachform: SD, WD, KWD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach)
- Dachneigung: 28° - 48°
- Ga auch FD (Flachdach)
- Ferner existieren textliche Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes.
- Das Baufenster (überbaubare Fläche) [3.)] beginnt mit einem parallelen Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche „Holzweg“ und überdeckt in südlicher Richtung das gesamte Wohnhausgrundstück als auch die private Verkehrsfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Xanten enthält für den Bereich der zu betrachtenden Grundstücke die Darstellung „Wohnbaufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

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

Fußnoten 2.) bis 3.) siehe Seite 18 dieses Verkehrswertgutachtens.

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 (Ensembleschutz).

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

2.) Baugebiet

§ 4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet“

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3.) überbaubare Fläche

§ 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche“

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

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

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege - Untere Denkmalbehörde“ teilte am 09. Dezember 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) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich das verfahrensgegenständige Grundstücksareal **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 10. Februar 2026 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 <u>unterstellt</u>.

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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 sowie bestätigend BGH, Urteil vom 27.06.2025, Az. V ZR 150/24).

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

Baulasten gehören als öffentlich-rechtliche Belastungen zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV und sind damit als wertrelevante Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege – Bauordnung“ vom 04. Dezember 2025 sind für die zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung:

Gemarkung	**:**	**Xanten**	**Flur**	**:**	**10**
Flurstück	**:**	**1756**	**Lage**	**:**	**Holzweg 117** **46509 Xanten**

keine Eintragungen verzeichnet.

Zu Lasten der ebenfalls zu betrachtenden Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung:

Gemarkung	**:**	**Xanten**	**Flur**	**:**	**10**
Flurstück	**:**	**1771**	**Lage**	**:**	**Taubenweg** **46509 Xanten**

besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten:

Baulastenverzeichnis von: **Xanten** Baulastenblatt Nr. **1743** Seite: **1**
Grundstück: **Taubenweg**
Gemarkung: **Xanten** Flur: **10** Flurstück: **1771**

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, für die Flurstücke 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769 und 1770 die Erschließung zu sichern. Die Erschließung für Wasser, Löschwasser, Abwasser und Zuwegung erfolgt über das Flurstück 1771 (Grundlage ist der beiliegende Auszug aus dem Kataster vom 08.06.2012). eingetragen am 08.06.2012	01066/20008

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Bei der vorliegenden Eintragung handelt es sich um eine Erschließungsbaulast im Sinne des § 85 BauO NRW, die für das Flurstück 1771 belastend eingetragen ist. Diese begründet die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die bezeichnete Fläche als Zuwegung für die Flurstücke 1762 bis 1770 zur Verfügung zu stellen, freizuhalten sowie das Befahren und Begehen und die Durchführung von Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft zu dulden. Die begünstigten Grundstücke erlangen durch diese Verpflichtung die für ihre Nutzung erforderliche Erschließung hinsichtlich Wasser, Löschwasser, Abwasser und Zuwegung.

Derartige Baulasteintragungen wirken sich grundsätzlich wertmindernd auf das belastete Grundstück aus und sind im Rahmen der Bodenwertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist das belastete Grundstück (Flurstück 1771) jedoch eine private Verkehrsfläche, welche bereits ihrer Zweckbestimmung entsprechend als Privatweg genutzt wird. Da die Fläche ausschließlich der Erschließungsfunktion dient, stellt die Baulasteintragung keine über die bestehende Nutzung hinausgehende Beschränkung dar. Gemäß ImmoWertA finden Bodenrichtwerte auf Verkehrsflächen keine unmittelbare Anwendung, da diese eine vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Nutzungsart aufweisen. Die Bewertung des Flurstücks 1771 erfolgt daher auf Grundlage seiner tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche, in welcher die eingetragene Erschließungsbaulast bereits sachgerecht abgebildet ist.

Die verzeichnete Baulasteintragung führt folglich zu keinem weiteren Werteinfluss und ist im Rahmen der Bodenwertermittlung als wertneutral zu behandeln.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Die zur Bewertung anstehende Liegenschaft wird gegenwärtig im Erdgeschoss von einem Miteigentümer genutzt; die Wohneinheit im Dachgeschiss ist ungenutzt, so dass Miet- bzw. Pachtverhältnisse hierfür nicht bestehen.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht existent**.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Baulasten

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführte Ortsbesichtigung ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.4. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die postalische Objektanschrift ist mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges weitgehend übereinstimmend, lediglich die Haunummer ist im Grundbuch nicht aufgeführt.

6. OBJEKTBESCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Bei den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich um eine Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage wie folgt:

allgemeine Angaben	
Wohnhaus:	• Massivbauweise • 1 ½-geschossig • nicht unterkellert • Satteldachkonstruktion • Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
PKW-Doppelgarage:	• Massivbauweise • 1-geschossig • Flachdachkosntruktion

statistische Angaben	
Wohnhaus:	
Bauvorhaben:	• „Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen und einer PKW-Garage“
Baugenehmigung:	• 6-63/326-2010 vom 08. September 2010
Baujahr:	• **2011**

Anmerkung:

Die vollständige Bauakte lag dem Unterzeichner zur Gutachtenerstellung nicht vor. Das Bauordnungsamt der Stadt Xanten stellte die Baugenehmigung, die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung, die brandschutztechnische Baubeschreibung, eine Erklärung zur Beseitigung des Abwassers und des anfallenden Regenwassers, den Nachweis der PKW-Stellplätze sowie sonstige Berechnungen zur Verfügung. Weitere Bestandteile der Bauakte, insbesondere Abnahmeprotokolle und behördliche Bescheinigungen, waren demnach nicht vorliegend.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Grundlage der vorgenannten Unterlagen sowie der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine konkreten Anhaltspunkte festgestellt, welche auf wertrelevante Abweichungen gegenüber dem genehmigten Bestand hindeuten. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Auswirkungen fehlender Nachweise und Bescheinigungen auf den Verkehrswert war im Rahmen des vorliegenden Gutachtenauftrags nicht möglich; der ermittelte Verkehrswert beruht insoweit auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit befindet sich rd. 1,5 km südwestlich des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Ortsteils „Hochbruch“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“ sowie einem 1/18stel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“.

Bei den baulichen Anlagen auf dem Wohnhausgrundstück handelt es sich um eine Doppelhaushälfte nebst angrenzender PKW-Garage, welche jeweils im Jahre 2011 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurden. Das 1½-geschossige Wohngebäude ist nicht unterkellert und beherbergt eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss. Der Spitzboden ist ebenfalls als Wohnfläche ausgebaut, als solche genehmigt und der dachgeschossigen Einheit über eine wohnungsinterne Geschosstreppe zugeordnet.

Erschlossen wird das Wohngebäude mittels des giebelseitigen Hauseingangs mit sich anschließendem Treppenhaus, welches vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss führt.

Die Raumprogramme der jeweiligen Einheiten, insbesondere Grundrisslösung, Raumgrößen und lichte Raumhöhen, sind übersichtlich und funktional gestaltet und entsprechen insgesamt den Anforderungen an den durchschnittlichen Wohnstandard der Bauzeit. Durchgangsräume [1.)] sowie gefangene Räume [2.)], welche als solche gesondert zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der natürlichen Belichtung der einzelnen Räumlichkeiten ist festzustellen, dass diese für die Gebäudestruktur einer Doppelhaushälfte als normal einzustufen ist und keine bewertungsrelevanten Besonderheiten aufweist.

Das Wohngebäude weist in seinen Hauptgewerken eine bauzeittypische Qualität und Ausführung auf, welche von Ausbaugewerken begleitet wird, welche überwiegend ebenfalls dem Errichtungszeitraum zuzuordnen sind. Regelmäßige Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nur in begrenztem Umfang durchgeführt, sodass in einzelnen Bereichen ein Instandsetzungsbedarf entstanden ist. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden darüber hinaus Mängel und Schäden festgestellt, die durch die altersbedingte Wertminderung nicht abgedeckt werden und daher ergänzend zu berücksichtigen sind.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen (Beseitigung der vorgenannten Missstände) wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) [3.)]“ berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartig baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung

1.) **Durchgangsraum**

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.) **gefangener Raum**

"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.

3.) **§ 8 (3) ImmoWertV:**

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.

dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten sich ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die zugehörige PKW-Garage ist für die vorgesehene Nutzung funktional konzipiert und weist keine besonderen Ausstattungsmerkmale auf.

Die Außenanlagen präsentieren sich in einer einfachen Ausführung und befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des verfahrensgegenständlichen Bewertungsobjekts ist grundsätzlich als gegeben anzusehen.

Doppelhaushälften in gewachsenen Wohnlagen mittelgroßer Städte verzeichnen erfahrungsgemäß eine stetige Nachfrage, wobei die Zielgruppe vornehmlich aus eigennutzenden Privaterwerbern besteht. Die Lage innerhalb eines ruhigen Wohngebiets im Xantener Ortsteil „Hochbruch", die verkehrsgünstige Anbindung an das Stadtzentrum sowie die Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen der Kernstadt sind in diesem Zusammenhang als nachfragefördernd zu bewerten. Darüber hinaus wirken sich das vergleichsweise junge Baujahr des Jahres 2011, die vorhandene PKW-Garage sowie das Nichtvorhandensein wertmindernder rechtlicher Belastungen positiv auf die Marktgängigkeit des Objekts aus.

Nachteilig ist hingegen zu bewerten, dass regelmäßige Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen augenscheinlich nur in begrenztem Umfang durchgeführt wurden, sodass in einzelnen Bereichen ein Instandsetzungsbedarf entstanden ist. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, die über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen und einen entsprechenden Aufwand für den Erwerber begründen. Die gärtnerische Gestaltung der straßenseitigen Vorfläche ist im Vergleich zu ortsüblich gestalteten Vorgärten als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen, was den ersten Eindruck des Objekts beeinträchtigt.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorstehend dargestellten Lage- und Objektmerkmale sowie der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Marktverhältnisse eine 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 hierbei um eine wertneutrale Einschätzung des Unterzeichners handelt.

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Einheit	Lage	Räume
Einheit Nr. 1	Erdgeschoss	Wohnungsdiele, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, HAR/Abstellraum, Wohnzimmer, Küche und Terrasse
Einheit Nr. 2	Dachgeschoss	Wohnungsdiele, Wohnzimmer, Badezimmer und Küche
	Spitzboden	Flur, Schlafzimmer, Duschbad und Heizungsraum (keine Wohnfläche)

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 zuletzt 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. Gemäß § 80 GEG sind Verkäufer oder Vermieter bei einem geplanten Verkauf oder einer Vermietung verpflichtet, potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Dieser dokumentiert die energetische Qualität des Gebäudes.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Da die Zwangsversteigerung in § 80 GEG nicht als Ausweisanlass aufgeführt ist, ergibt sich die fehlende Vorlagepflicht unmittelbar aus dem Gesetz. Der Eigentumsübergang erfolgt in diesen Fällen nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren, sodass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 80 GEG nicht erfüllt sind.
Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „C“ (75 -100 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 10. Februar 2026 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen 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. Doppelhaushälfte

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Bewehrte Bodenplatten und Streifenfundamente, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.
Außenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion
Dämmung der Außenwände	:	▪ Wärmedämmschicht zwischen tragendem Mauerwerk und Klinkerschale

Fassade	:	▪ Klinkerfassade
Innenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion ▪ HBL, Schwemmstein, etc. ▪ teilweise Leichtbauwände
Dachkonstruktion	:	▪ Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion ▪ gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung ▪ Dachneigung: 45°
Dacheindeckung	:	▪ Betondachsteine
Dachgauben	:	▪ nicht vorhanden
Dämmung der Dachflächen	:	▪ Zwischensparrendämmung ▪ Gipskartonplatten innenseitig
Dachentwässerung	:	▪ Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Geschossdecken	:	▪ Stahlbetondecke oberhalb des Erdgeschosses ▪ Feuerwiderstandsklasse F 90 ▪ Holzbalkendecke oberhalb des Dachgeschosses
Geschosstreppen	:	<u>Treppe zum Dachgeschoss:</u> ▪ Stahlbetontreppe ▪ Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag ▪ Metallstabgeländer ▪ Metallhandlauf <u>Treppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden:</u> ▪ Metallzweiholmtreppe ▪ Holzblockstufen ▪ Metallstabgeländer ▪ Metallhandlauf

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, etc.	:	Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
Elektro-Installation	:	▪ Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in mittlerer Qualität und Ausführung. ▪ Gegensprechanlage mit Kamerafuktion
Heizungsanlage	:	▪ Gasbrennwerttherme der Firma „Buderus“ (Baujahr ca. 2011) im Heizungsraum des Spitzbodens ▪ Flachheizkörper mit Thermostatventil ▪ Sprossenheizkörper in Leiterform mit Thermostatventil im Badezimmer des Erd- und des Dachgeschosses
Warmwasseraufbereitung	:	▪ dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer (der Firma „Ufesa“ bzw. Stiebel Eltron) in den Bädern (Badezimmer im Erdgeschoss, Badezimmer im Dachgeschoss und Duschbad im Spitzboden)

Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
Solarthermie	:	Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
Photovoltaik	:	Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
Schallschutz	:	Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Schallschutz nicht besteht.
Wärmeschutz	:	Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Wärmeschutz nicht besteht.
Barrierefreiheit	:	Der Zugang zum Gebäude ist schwellenfrei ausgebildet. Die Türöffnungsbreiten betragen jedoch nicht durchgehend 90 cm oder mehr und entsprechen insoweit nicht den maßgeblichen Mindestanforderungen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Bewegungsflächen nicht in dem nach DIN 18040-2 geforderten Umfang vorhanden. 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 der Nachfrager, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit in der Wertermittlung nicht gesondert zu berücksichtigen ist.
Küchen	:	▪ übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge	:	▪ weitgehend Fliesenbelag ▪ teilweise Klick-Vinyl bzw. Laminatbelag ▪ etc.
Wandbeläge	:	▪ individuelle Tapetenbeläge ▪ Fliesenspiegel in der Küche ▪ deckenhohe Wandfliesenbeläge in den sanitären Bereichen

- Putz mit Farbanstrich im Hausanschlussraum
- kein Wandbelag im Heizungsraum (Spitzboden)
- entnommene Wandbeläge im Treppenhaus
- etc.

Deckenbeläge :
- Putz mit Farbanstrich
- etc.

Fenster :
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung in den Wohngeschossen
- Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung
- zweiflüglige Fenstertürelemente zur Terrasse

Rollläden :
- weitgehend Kunststoffrollladen
- elektrische Röhrenmotoren

Türen :

<u>Hauseingangstüre:</u>
- Kunststoffblocktüre
- Kunststofffüllung
- Lichtausschnitt

<u>Wohnungseingangstüren:</u>
- furnierte Röhrenspantüren
- Holzzargen
- Edelstahldrückergarnitur mit außenseitigem Knauf

<u>Innentüren:</u>
- furnierte Röhrenspantüren
- Holzzargen
- Edelstahldrückergarnitur
- teilweise mit Lichtausschnitt

Sanitärinstallation :

<u>Badezimmer im Erdgeschoss und im Dachgeschoss:</u>
- Eckbadewanne mit Einhebel-Duschbrausebatterie
- bodengleiche Dusche mit Einhebel-Duschbrausebatterie
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten

<u>Gäste-WC im Erdgeschoss:</u>
- Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten

<u>Duschbad im Spitzboden:</u>
- Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile :
- nicht existent

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen :
- mechanische Zweiarmmarkise
- Eingangsüberdachung

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Bewehrte Bodenplatten und Streifenfundamente, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.
Außenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion
Innenwände	:	▪ nicht existent
Dachkonstruktion	:	▪ Flachdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	▪ Bitumeneindeckung
Dachentwässerung	:	▪ Zinkrinne und Zinkfallrohr rückwärtig

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation	:	▪ Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen ▪ Feuchtrauminstallation
Wasseranschluss	:	▪ nicht vorhanden
Beheizung	:	▪ nicht beheizt
Lüftung	:	▪ nicht vorhanden
Bodenbeläge	:	▪ keine Bodenbeläge vorhanden
Wandbeläge	:	▪ keine Wandbeläge vorhanden
Deckenbeläge	:	▪ keine Deckenbelag vorhanden
Fenster	:	▪ Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung rückwärtig
Tore	:	▪ Stahlschwingtore ▪ Kettenantrieb
Türe	:	▪ Stahlblechtüre ▪ Stahlumfassungszarge ▪ Kunststoffdrückergarnitur

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
- versiegelte Flächen
- gärtnerische Einrichtungen
- Außenbeleuchtungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- etc.

6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Bauschäden,
Baumängel :

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- fehlende Wandbeläge im Treppenhaus
- fehlender Deckenbelag im Treppenhaus
- Erneuerungsbedarf sämtlicher Tapetenbeläge im Bereich der Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss)
- Beseitigung von Feuchtigkeitsrückständen an der Deckenfläche des dachgeschossigen Badezimmers
- Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage
- Demontage des Fensters in der PKW-Garage und fachgerechter Neueinbau
- fehlender Estrichbelag in der PKW-Garage
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- Kleinreparaturen allgemeiner Art
- etc.

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

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

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein 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 sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 10. Februar 2026 mit vollständigem örtlichem Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV).

Wohneinheit Nr. 1:

1.)	Wohnungsdiele:		2,93 m	x	2,21 m	=	6,48 m²	x	1,00	=	6,48 m²
2.)	Schlafzimmer:		3,68 m	x	3,54 m	=	13,03 m²	x	1,00	=	13,03 m²
3.)	Badezimmer:		2,20 m	x	3,64 m	=	8,01 m²	x	1,00	=	8,01 m²
4.)	Gäste-WC:		1,05 m	x	1,49 m	=	1,56 m²	x	1,00	=	1,56 m²
5.)	HAR/Abstellraum:		1,31 m	x	1,08 m	=	1,41 m²	x	1,00	=	1,41 m²
6.)	Wohnzimmer:		3,43 m	x	4,83 m	=	16,57 m²	x	1,00	=	16,57 m²
7.)	Küche:		5,37 m	x	2,32 m	=	12,46 m²	x	1,00	=	12,46 m²
Wohnfläche ohne Terrasse										**=**	**59,52 m²**
8.)	Terrasse:		6,15 m	x	3,85 m	=	23,68 m²				
	anrechenbarer Anteil:		bis 80 m²			=	12,00 m²	x	0,25	=	3,00 m²
			23,68 m²	-	12,00 m²	=	11,68 m²	x	0,25		
								x	0,40	=	1,17 m²
Wohnfläche insgesamt										**=**	**63,69 m²**

Wohneinheit Nr. 2:

1.)	Wohnungsdiele:		2,89 m	x	3,43 m						
		-	1,37 m	x	0,98 m	=	8,57 m²	x	1,00	=	8,57 m²
2.)	Wohnzimmer:		5,90 m	x	4,83 m						
		-	5,90 m	x	0,82 m	=	23,66 m²	x	1,00	=	23,66 m²
3.)	Badezimmer:		2,04 m	x	3,43 m						
		-	2,04 m	x	0,67 m	=	5,63 m²	x	1,00	=	5,63 m²
4.)	Küche:		3,55 m	x	3,46 m						
		-	3,55 m	x	0,68 m	=	9,87 m²	x	1,00	=	9,87 m²
5.)	Flur:		1,05 m	x	0,65 m	=	0,68 m²	x	1,00	=	0,68 m²
6.)	Schlafzimmer:		3,93 m	x	5,58 m						
		-	3,93 m	x	0,35 m						
		-	3,93 m	x	1,05 m	=	16,43 m²	x	1,00	=	16,43 m²
7.)	Duschbad:		1,65 m	x	2,83 m						
		-	1,65 m	x	1,03 m	=	2,97 m²	x	1,00	=	2,97 m²
8.)	Heizungsraum:				ohne Anrechnung					=	0,00 m²
Wohnfläche insgesamt										**=**	**67,81 m²**

Wohnfläche insgesamt ohne Terrassenanteil:

1.)	Wohneinheit Nr. 1:	siehe oben	=	59,52 m²
2.)	Wohneinheit Nr. 2:	siehe oben	=	67,81 m²
Wohnfläche "Doppelhaushälfte insgesamt" ohne Terrassenanteil			**=**	**127,33 m²**

Wohnfläche insgesamt mit Terrassenanteil:

1.)	Wohneinheit Nr. 1:	siehe oben	=	63,69 m²
2.)	Wohneinheit Nr. 2:	siehe oben	=	67,81 m²
Wohnfläche "Doppelhaushälfte insgesamt" mit Terrassenanteil			**=**	**131,50 m²**

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche bei einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

7.2. 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.

PKW-Garage

1.)	Erdgeschoss:		3,00 m	x	8,55 m			
		+	5,35 m	x	0,20 m	=	26,72 m²	
BGF "PKW-Garage"								**= 26,72 m²**

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

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)

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

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 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) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV) 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).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 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)

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 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 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) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) 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 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

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

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) 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). 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 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

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) ein Preisvergleich, in welchem vorranging 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 Ertragserzielung 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 einer **Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten nebst PKW-Garage** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756**“ sowie **1/18tel** Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls - insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) - ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sowohl mittels des Ertragswertverfahrens (§§ 27-34 ImmoWertV) als auch des Sachwertverfahrens (§§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln. Diese Vorgehensweise ist insbesondere dadurch begründet, dass das Bewertungsobjekt teilweise zur Erzielung von Erträgen (Wohneinheit im Dachgeschoss) und zugleich zur persönlichen bzw. zweckgebundenen Eigennutzung (Wohneinheit im Erdgeschoss nebst Gartennutzung) bestimmt ist.

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

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwerte

9.1.1. Wohnbaufläche

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. 10241**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

200 €/m²

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 (€/m²) 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

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Xanten
Postleitzahl:	46509
Gemarkungsname:	Xanten
Ortsteil (Stadtbezirk):	Xanten
Bodenrichtwertnummer:	10241
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I-II
Grundstückstiefe:	bis 35,0 m
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Das zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück (Flurstück 1756) liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 10241** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelte Bodenrichtwert von **200 €/m²** 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.1.2. Verkehrsfläche

Für die in Miteigentumsanteile aufgeteilte private Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“ (Anteil: 1/18) liegt weder ein unmittelbarer Vergleichswert noch ein einschlägiger Bodenrichtwert vor. Derartige Grundstücke werden wesentlich niedriger gehandelt als klassische Wohnhausgrundstücke, sofern überhaupt ein Markt für sie besteht. Sie sind stets in Zusammenhang mit dem bebauten Wohnhausgrundstück zu betrachten, wodurch sich gemeinschaftlich eine reale und wirtschaftliche Einheit bildet.

Die Bestimmung des Wertes einer solchen Fläche stellt keine originäre Aufgabe der Verkehrswertermittlung dar. Es geht vielmehr um die Ermittlung eines angemessenen Preises, welcher den unterschiedlichen Interessenlagen der Beteiligten Rechnung trägt. Gemäß dem amtlichen Informationssystem BORIS-NRW weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel für die maßgebliche Bodenrichtwertzone (Nutzungsart Wohnbaufläche, baureifes Land, beitragsfrei) zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 200,00 €/m² aus. Die begleitenden Informationen zum Bodenrichtwert stellen dabei ausdrücklich klar, dass örtliche Verkehrsflächen in die Bodenrichtwertzonen angrenzender Nutzungsarten einbezogen werden und der dort ausgewiesene Bodenrichtwert für diese Flächen keine Geltung beansprucht. Eine direkte Anwendung des Bodenrichtwerts auf die vorliegende Verkehrsfläche scheidet damit aus. Der Wert ist sachverständig herzuleiten.

Weder im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen noch in vergleichbaren regionalen Veröffentlichungen sind für private Erschließungs- und Verkehrsflächen dieser Art standardisierte Preisbandbreiten ausgewiesen, da entsprechende Transaktionen mangels eigenständiger Vermarktbarkeit statistisch nicht erfassbar sind. Die Wertableitung erfolgt daher auf Grundlage einer sachverständigen Einzelfallbetrachtung unter Würdigung der wertbestimmenden Merkmale dieser Fläche. Als methodischer Ausgangspunkt dient der maßgebliche Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbaufläche von 200,00 €/m², von welchem deutliche Abschläge vorzunehmen sind.

Für die sachverständige Herleitung sind mehrere wertbestimmende Aspekte maßgeblich. Die betreffende Fläche ist einer eigenständigen Nutzung vollständig entzogen, da sie ausschließlich der gemeinschaftlichen Erschließung der Anliegergrundstücke dient und weder bebaubar noch anderweitig verwertbar ist. Mangels einer eigenständigen Veräußerungsmöglichkeit existiert für diesen Miteigentumsanteil kein eigenständiger Grundstücksmarkt, sodass die Nachfrage strukturell auf den Kreis der Miteigentümer beschränkt bleibt. Instandhaltung und Unterhaltung der Verkehrsfläche obliegen allein den Miteigentümern, was den wirtschaftlichen Nutzwert im Vergleich zu öffentlich unterhaltenen Erschließungsanlagen erheblich mindert.

Darüber hinaus ist ein grundlegender bewertungstheoretischer Aspekt zu berücksichtigen: Für den Eigentümer der Wohnbaufläche hat die private Verkehrsfläche funktional denselben Stellenwert wie eine vergleichbare öffentliche Erschließung, sodass ihr wirtschaftlicher Nutzen in der Regel bereits im Verkehrswert der erschlossenen Wohnbaufläche enthalten und dort wertbildend berücksichtigt

ist. Eine vollständig eigenständige Bewertung würde daher zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Doppelerfassung dieses Nutzens führen.

Im vorliegenden Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass das Flurstück 1771 lediglich eine ergänzende, gartenseitige Erschließungsfunktion übernimmt. Die maßgebliche Haupterschließung des Bewertungsobjekts (Flurstück 1756) erfolgt über die öffentliche Erschließungsanlage „Holzweg". Der wirtschaftliche Nutzwert des Miteigentumsanteils ist daher als besonders gering einzustufen, da der Erschließungsvorteil bereits durch die öffentliche Straße vollständig gewährleistet ist.
Da gleichwohl Miteigentumsanteile als rechtlich selbstständige Einheiten zu bewerten sind und dem Eigentümer ohne diesen Anteil der ergänzende Erschließungsvorteil nicht zustünde, ist ein minimaler, jedoch nicht zu vernachlässigender Restwert anzusetzen. Unter Würdigung aller vorgenannten Gesichtspunkte erscheint ein Bodenwertansatz von 17,5 % des maßgeblichen Bodenrichtwerts als sachgerecht, woraus

17,5 % × 200,00 €/m² = 35,00 €/m²

resultiert.

Dieser Ansatz von rd. 35,00 €/m² wird als maßgeblicher Bodenwertansatz für die verfahrensgegenständliche Verkehrsfläche zum Wertermittlungsstichtag, dem 10. Februar 2026, zugrunde gelegt.

9.2. Bewertungsteilbereiche

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Doppelhaushälfte	297,00 m²
Verkehrsfläche	Straße	41,56 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		**338,56 m²**

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 338,56 m² Bewertungsteilbereich = 297,00 m²
Grundstückstiefe (t)	=	31,2 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 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)	**=**	**200,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	10.02.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	normale Lage	normale Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	200,00 €/m²	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	297,00	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	×	1,000	
Tiefe (m)	35.0	31,2	×	1,000	E3
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	×	1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**200,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**200,00 €/m²**	
Fläche	×	297 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	59.400,00 € **59.400,00 €**	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **10.02.2026** insgesamt

59.400,00 €

9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

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 maximale Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

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 verwiesen.

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		35,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**35,00 €/m²**
Fläche (m²)	×	41,56 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**=**	**1.454,60 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**1.454,60 €** **rd. 1.500,00 €**

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **10.02.2026** insgesamt

1.500,00 €

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 verwiesen.

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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)

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)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 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 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. 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 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte	PKW-Garage
Normalherstellungskosten [1.] (Basisjahr 2010)	=	1.738,00 €/m² WF	389,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis [2.]			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		26,72 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	127,33 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile [3.]	+	1.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	222.799,54 €	10.394,08 €
Baupreisindex [4.] (BPI) 10.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	424.655,92 €	19.811,12 €
Regionalfaktor [5.]	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	424.655,92 €	19.811,12 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) [6.]		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) [7.]		65 Jahre	65 Jahre
• prozentual		18,75 %	18,75 %
• Faktor	x	0,8125	0,8125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	345.032,93 €	16.096,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**361.129,47 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen [8.]	+	**14.445,18 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**375.574,65 €**
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**59.400,00 €**
vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	**434.974,65 €**
Sachwertfaktor [9.]	×	**0,90**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge [10.]	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	**391.477,18 €**
Übertrag	=	**391.477,18 €**

Übertrag	**=**	**391.477,18 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [11.)]	**–**	**25.731,00 €**
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	**+**	**1.500,00 €**
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026	**=**	**367.246,18 €**
	rd.	**367.000,00 €**

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.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

[2.)] Berechnungsbasis

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

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1. Wohnflächenberechnung“ und „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. Ausbauzuschläge.

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

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ mechanische Zweiarmmarkise	1.500,00 €
Summe	**1.500,00 €**

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.
Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 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 aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende

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

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 4 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

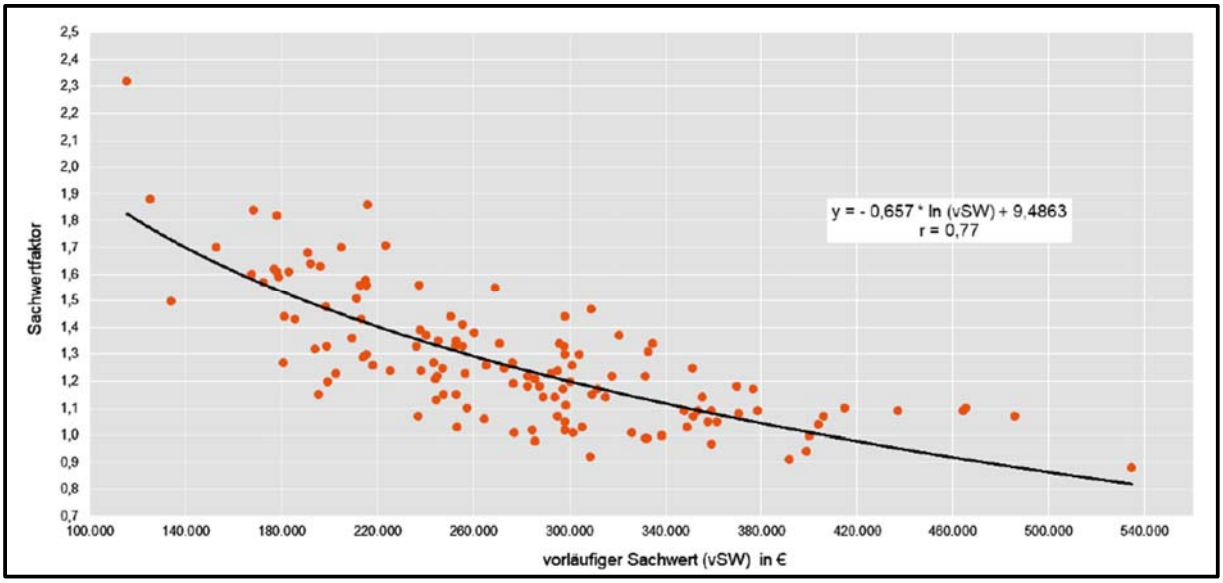
Außenanlagen	**vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)**
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (361.129,47 €)	14.445,18 €
Summe	**14.445,18 €**

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 gezeigt, dass die Höhe der Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Größenordnung des vorläufigen Sachwertes abhängt, weshalb zur Ableitung marktadäquater Anpassungsfaktoren bei typischen Kauffällen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften die jeweiligen vorläufigen Sachwerte berechnet und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt wurden. Der Auswertung liegen insgesamt 131 Kaufpreise aus dem Jahr 2025 zugrunde, wobei ausschließlich Gebäude der Baujahre 1945 bis 2024 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis zwischen 100.000 € und 700.000 e berücksichtigt wurden. Objekte an Ortslagen sowie zusammenhängend bebaute Gebiete im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB wurden ebenfalls einbezogen, während sonstige Grundstücke im Außenbereich unberücksichtigt blieben.

Der mathematische Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und den am Markt erzielten Kaufpreisen wurde durch eine logarithmische Regressionsfunktion beschrieben, die den Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes abbildet. Diese Funktion lautet:

$$y = -0{,}657 \cdot \ln(vSW) + 9{,}4863$$



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel aus dem Jahre 2026)
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel

Die Grafik veranschaulicht den Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert auf der Abszisse und dem jeweiligen Sachwertfaktor auf der Ordinate auf Basis der 131 herangezogenen Kauffälle. Die Punktwolke zeigt eine ausgeprägt fallende Tendenz: Mit zunehmendem vorläufigem Sachwert sinkt der Sachwertfaktor, was dem allgemeinen Marktverhalten entspricht, nach dem der Markt bei höherwertigen Objekten tendenziell unterhalb des rechnerischen Sachwertes liegt. Die eingezeichnete logarithmische Trendlinie bildet diesen Verlauf ab und nähert sich im oberen Wertebereich asymptotisch einem Sachwertfaktor von unter 1,0 an. Die Streuung der Datenpunkte um die Regressionskurve ist deutlich erkennbar und spiegelt die natürliche Heterogenität des örtlichen Grundstücksmarktes wider. Der Korrelationskoeffizient von r = 0,77 belegt einen statistisch belastbaren Zusammenhang zwischen vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor, lässt jedoch gleichzeitig eine nicht unerhebliche Varianz der Einzelwerte erkennen. Im für das Bewertungsobjekt relevanten Wertebereich um 435.000 € liegen die beobachteten Datenpunkte überwiegend zwischen Sachwertfaktoren von etwa 0,85 und rund 1,05, wobei die Trendlinie in diesem Abschnitt bei annähernd 0,96 verläuft.

Für den vorliegenden vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von 434.974,65 € ergibt sich aus der Regressionsfunktion folgender rechnerischer Sachwertfaktor:

$$y = -0{,}657 \times \ln(434.974{,}65) + 9{,}4863 \approx 0{,}96$$

Das dem Gutachterausschuss zugrunde liegende Bewertungsmodell basiert auf Kauffällen ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), wie dies aus der Modellbeschreibung ausdrücklich hervorgeht. Im vorliegenden Gutachten werden festgestellte Baumängel und Bauschäden methodisch korrekt gesondert als boG erfasst und nach der Marktanpassung durch marktgerechte Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Der ermittelte Sachwertfaktor bedarf daher keiner zusätzlichen Korrektur hinsichtlich dieser Mängel und wird als reiner Marktanpassungsfaktor übernommen, da eine Doppelberücksichtigung methodisch unzulässig wäre.

Der Gesamtzustand der baulichen Anlage entspricht einem dem Baujahr zuzuordnenden, insgesamt einfachen Erhaltungsniveau ohne erkennbare Modernisierungsmaßnahmen an den wesentlichen Bauteilen. Die Wohneinheit im Erdgeschoss befindet sich in einem mäßigen Zustand, in dem sämtliche Wand- und Deckenbeläge verwohnt sind und weitgehend erneuert werden müssen. Die Wohneinheit im Dachgeschoss weist demgegenüber einen überwiegend bezugsfertigen Zustand auf, erfordert jedoch Malerarbeiten und zeigt Spuren einer behobenen Heizungsleckage im Deckenbereich des Badezimmers. Eine nennenswerte energetische oder bauliche Modernisierung ist an keinem der wertrelevanten Bauteile erkennbar.

Dieser festgestellte Zustand der baulichen Anlage positioniert das Bewertungsobjekt im Marktgeschehen am unteren Rand des für diesen Wertebereich typischen Angebotssegments. Ein potenzieller Erwerber wird den vollständig renovierungsbedürftigen Zustand des Erdgeschossbereiches sowie den allgemeinen Eindruck unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen bei der Preisfindung berücksichtigen und entsprechende Marktabschläge einpreisen. Unter Berücksichtigung des beschriebenen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustandes sowie der mit dem Regressionsmodell verbundenen Schätzunsicherheit bei einem Korrelationskoeffizienten von r = 0,77 ist eine Einordnung unterhalb des Trendlinienwertes sachgerecht. Ein Sachwertfaktor von **0,90** trägt dieser Marktpositionierung in angemessener Weise Rechnung, liegt innerhalb der statistisch belegten Bandbreite der realisierten Sachwertfaktoren im relevanten Wertebereich und ist als marktgerecht zu bewerten.

[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 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

[11.)] Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		**(Basisjahr 2010)**	
▪ fehlende Wandbeläge im Treppenhaus		-2.500,00 €	
▪ fehlender Deckenbelag im Treppenhaus		-500,00 €	
▪ Erneuerungsbedarf sämtlicher Tapetenbeläge im Bereich der Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss)		-4.500,00 €	
▪ Beseitigung von Feuchtigkeitsrückständen an der Deckenfläche des dachgeschossigen Badezimmers		-500,00 €	
▪ Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage		-500,00 €	
▪ Demontage des Fensters in der PKW-Garage und fachgerechter Neueinbau		-500,00 €	
▪ fehlender Estrichbelag in der PKW-Garage		-1.500,00 €	
▪ Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)		-500,00 €	
▪ Kleinreparaturen allgemeiner Art		-2.500,00 €	
Summe		-13.500,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x	190,6/100	
Summe			**-25.731,00 €**

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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)

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)

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)

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche [1.]	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [2.]		
	lfd. Nr.	Bezeichnung	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	1	Einheit Nr. 1	63,69		9,10	579,58	6.954,96
	2	Einheit Nr. 2	67,81		7,85	532,31	6.387,72
PKW-Garage	3	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			**131,50**	**1,00**		**1.161,89**	**13.942,68**

Rohertrag [3.] (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.942,68 €**

Bewirtschaftungskosten [4.] (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:						
i. d. R. voll umlagefähig				=	- €	
Betriebskosten insgesamt:						**- €**
• für Verwaltungskosten:						
lfd. Nr. 1 (siehe oben):		pauschal		=	367,00 €	
lfd. Nr. 2 (siehe oben):		pauschal		=	367,00 €	
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	1,00 Stck.	x	48,00 €/Stck.	=	48,00 €	
Verwaltungskosten insgesamt:						**782,00 €**
• für Instandhaltungskosten						
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	63,69 m²	x	14,40 €/m²	=	917,14 €	
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	67,81 m²	x	14,40 €/m²	=	976,46 €	
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	1,00 Stck.	x	108,00 €/Stck.	=	108,00 €	
Instandhaltungskosten insgesamt:						**2.001,60 €**
• für Mietausfallwagnis:						
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	2,00%	x	6.954,96 €	=	139,10 €	
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	2,00%	x	6.387,72 €	=	127,75 €	
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	2,00%	x	600,00 €	=	12,00 €	
Mietausfallwagnis insgesamt:						**278,85 €**

Bewirtschaftungskosten [4.]	**–**	**3.062,45 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**10.880,23 €**
Reinertragsanteil des Bodens für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“		
2,00 % von **59.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz [5.] × Bodenwert)	**–**	**1.188,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**9.692,23 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz [5.] und RND = **65** Jahren Restnutzungsdauer [6.]	**×**	**36,197**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**350.829,65 €**

Übertrag	**=**	**350.829,65 €**

Übertrag	**=**	**350.829,65 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**59.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	**=**	**410.229,65 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge [7.)]	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	**=**	**410.229,65 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [8.)]	**–**	**25.731,00 €**
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	**+**	**1.500,00 €**
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026	**=**	**385.998,65 €**
	rd.	**386.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

[1.)] Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. 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 (WoFlV, 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 22,0 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert abzuleiten. Er stellt keinen Ausdruck der tatsächlichen Rendite einer konkreten Immobilie dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitete Rechengröße, die auf den Kaufpreisen und den entsprechenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert und die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt herstellt.

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel auf Grundlage von Marktdaten der Jahre 2024 und 2025 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Standardabweichung von ± 1,1 % aus. Der Auswertung liegen 478 Kauffälle zugrunde, womit eine statistisch belastbare und repräsentative Datenbasis gegeben ist.

Die Standardabweichung von ± 1,1 % belegt eine erhebliche Streuung der Liegenschaftszinssätze innerhalb dieses Teilmarktes. Die statistisch belegte Spannbreite erstreckt sich innerhalb der einfachen Standardabweichung von rund 0,2 % bis rund 2,4 %, was die ausgeprägte Heterogenität des Wohnimmobilienmarktes im Kreis Wesel widerspiegelt und den erheblichen Einfluss objektspezifischer Merkmale auf die individuelle Renditeerwartung der Marktteilnehmer belegt. Der mittlere Liegenschaftszinssatz von 1,3 % ist daher lediglich als zentraler Orientierungswert zu verstehen, da Abweichungen innerhalb der empirisch belegten Bandbreite sachgerecht und methodisch begründbar sind. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt dabei nicht allein von der Nutzungsart des Objektes ab, sondern wird maßgeblich auch durch die verbleibende Restnutzungsdauer sowie das objektspezifische Risikoprofil beeinflusst.

Ergänzend ist der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser im Kreis Wesel als Orientierungsgröße heranzuziehen. Für diesen Teilmarkt wurde auf Grundlage von 9 Kauffällen aus den Jahren 2024 und 2025 ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,4 % ermittelt. Aufgrund der sehr geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle ist die statistische Aussagekraft dieses Wertes eingeschränkt, worauf der Gutachterausschuss in seinem Bericht ausdrücklich hinweist. Als Orientierungsgröße verdeutlicht dieser Wert dennoch, dass mit zunehmender Nutzungsintensität und Bewirtschaftungskomplexität eines Objektes höhere Liegenschaftszinssätze marktüblich sind und die Renditeerwartungen potenzieller Erwerber entsprechend steigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, dass der Gesamtzustand der baulichen Anlage einem dem Baujahr zuzuordnenden, einfachen Erhaltungsniveau ohne erkennbare Modernisierungsmaßnahmen an den wesentlichen Bauteilen entspricht. Die Wohneinheit im Erdgeschoss befindet sich in einem mäßigen Zustand und erfordert eine weitgehende Erneuerung sämtlicher Wand- und Deckenbeläge. Diese Merkmale bedingen in der Marktwahrnehmung ein höheres Risikoprofil gegenüber einem durchschnittlich unterhaltenen Vergleichsobjekt der Stichprobe, was sich typisierend in einer erhöhten Renditeerwartung niederschlägt.

Unter Einbeziehung des unterdurchschnittlichen Erhaltungszustandes der baulichen Anlage sowie der daraus resultierenden objekt- und marktbezogenen Risiken ist ein Liegenschaftszinssatz oberhalb des Stichprobenmittelwertes sachgerecht. Die Einordnung des anzusetzenden Zinssatzes zwischen dem Mittelwert des Teilmarktes der Doppelhaushälften und Reihenhäuser von 1,3 % und dem Orientierungswert für Dreifamilienhäuser von 2,4 % stützt diese Positionierung im oberen Bereich des beobachteten Zinsniveaus. Ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % liegt innerhalb der empirisch

belegten Spannbreite der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses im Kreis Wesel, bildet die risikoorientierten Besonderheiten des Bewertungsobjektes in angemessener Weise ab und ist als marktgerecht, sachgerecht und methodisch plausibel zu bewerten.

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 80 Jahre.

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die bewertete Liegenschaft besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“ und einem 1/18stel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“ und ist mit einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten sowie einer PKW-Garage bebaut.

Das nicht unterkellerte Wohngebäude wurde in konventioneller Massivbauweise und 1½-geschossiger Ausführung mit Satteldachkonstruktion im Jahre 2011 errichtet und beherbergt eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss und Spitzboden. Während die Hauptgewerke eine bauzeittypische Qualität und Ausführung aufweist, präsentieren sich die Ausbaugewerke teilweise in einem vergleichbaren Zustand und unterlagen lediglich in begrenztem Umfang turnusmäßigen Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sodass in einzelnen Bereichen ein Instandsetzungsbedarf vorzufinden ist. Zudem wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch die altersbedingte Wertminderung nicht abgedeckt somit daher ergänzend im Rahmen der erfolgten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt worden sind.
Bei der zugehörigen PKW-Garage handelt es sich um ein bauzeittypisches Bauwerk in konventioneller Massivbauweise, welches für die vorgesehene Nutzung funktional konzipiert ist und keine besonderen Ausstattungsmerkmale aufweist.

Die Außenanlagen präsentieren sich in einfacher Ausführung und befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung und Ausführung sowie der sonstigen Eigenschaften der bewerteten baulichen Anlagen auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 20. Februar 2026 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	**367.000 €**
nach dem Ertragswertverfahren zu	**386.000 €**

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden sowohl als Eigennutzungsobjekte als auch als Renditeobjekte erworben. Begründung hierfür ist, dass bei der vorliegenden Objektart (Zweifamilienhaus) sowohl die Erwirtschaftung von Erträgen als auch die individuellen Merkmale für den Bereich der Eigennutzung im Vordergrund stehen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb am gewichteten Mittelwert aus Sach- und Ertragswert. Die Aussagefähigkeit 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, sodass diesbezüglich keine Gewichtung erforderlich ist.

Da das Bewertungsobjekt sowohl eigengenutzte als auch vermietete Gebäudeteile aufweist und damit für ein gemischtes Nutzungskonzept prägend ist, kann der Verkehrswert nicht allein auf der Grundlage eines einzigen Wertermittlungsverfahrens abgeleitet werden. Der Verkehrswert wird daher aus dem gewichteten Mittel der Ergebnisse des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens ermittelt, wobei die Gewichtung der Verfahrensergebnisse ausschließlich nach Maßgabe der jeweiligen Nutzungsanteile des Bewertungsobjektes erfolgt. Als Maßstab für die Gewichtung dienen die aus den einzelnen Nutzungseinheiten resultierenden Jahresroherträge, da diese die wirtschaftliche Bedeutung der jeweiligen Nutzungskomponente am objektivsten widerspiegeln.
Für die eigengenutzte Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss ergibt sich ein Jahresrohertrag von 6.954,96 €, was einem Anteil von 49,9 % am Gesamtjahresrohertrag entspricht. Die PKW-Garage wird der Eigennutzung zugeordnet und trägt mit einem Jahresrohertrag von 600,00 € weitere 4,3 % zum Gesamtertrag bei. Die vermietete Wohneinheit Nr. 2 im Dachgeschoss erzielt eine Jahresrohmiete von 6.387,72 €, was einem Anteil von 45,8 % entspricht. Der Gesamtjahresrohertrag beläuft sich damit auf 13.942,68 €.
Aus dieser Verteilung ergibt sich, dass der Eigennutzungsanteil insgesamt 54,2 % des Gesamtjahresrohertrages ausmacht und anhand des Sachwertverfahrens abgebildet wird, während der Vermietungsanteil von 45,8 % durch das Ertragswertverfahren repräsentiert wird. Das Sachwertverfahren erhält demnach ein Gewicht von 54,2 % und das Ertragswertverfahren ein Gewicht von 45,8 %. Die Summe beider Anteile ergibt 100 %, sodass eine vollständige und widerspruchsfreie Abbildung beider Nutzungskomponenten gewährleistet ist.

Das gewogene Mittel aus den vorstehenden Verfahrensergebnissen beträgt:

[367.000 € × 54,2 % + 386.000 € × 45,8 %] = 375.702 € = rd. 376.000 €

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einer Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756“ sowie 1/18tel Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771“ (als wirtschaftliche und reale Einheit) und der postalischen Anschrift „Holzweg 117 in 46509 Xanten“ zum Wertermittlungsstichtag 10. Februar 2026 auf:

376.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTSECHSUNDSIEBZIGTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Holzweg 117 in 46509 Xanten“ handelt es sich insgesamt um ein Wohnhausgrundstück sowie 1/18 Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche.

Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des bebauten Wohnhausgrundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung
Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1756
ermittele ich zum Wertermittlungsstichtag 10. Februar 2026 auf:

rd. 374.500 €

(in Worten: DREIHUNDERTVIERUNDSIEBZIGTAUSENDFÜNFHUNDERT EURO)

Den Verkehrswert des 1/18 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastermäßigen Bezeichnung
Gemarkung Xanten, Flur 10, Flurstück 1771
ermittele ich zum Wertermittlungsstichtag 10. Februar 2026 auf:

rd. 1.500 €

(in Worten: EINTAUSENDFÜNFHUNDERT EURO)

---

14. 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 Urheberrechtschutz.

Alpen, den 10. Juli 2026

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
SPRENGNETTER Zertifizierung
Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Theussen
Zertifikats-Nr. 1711-019
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)
Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 · DAkkS-Reg-Nr.: D-ZP-16081-01-01

SPRENGNETTER GESICHERTER IMMOWERT

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

……..…..
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 65

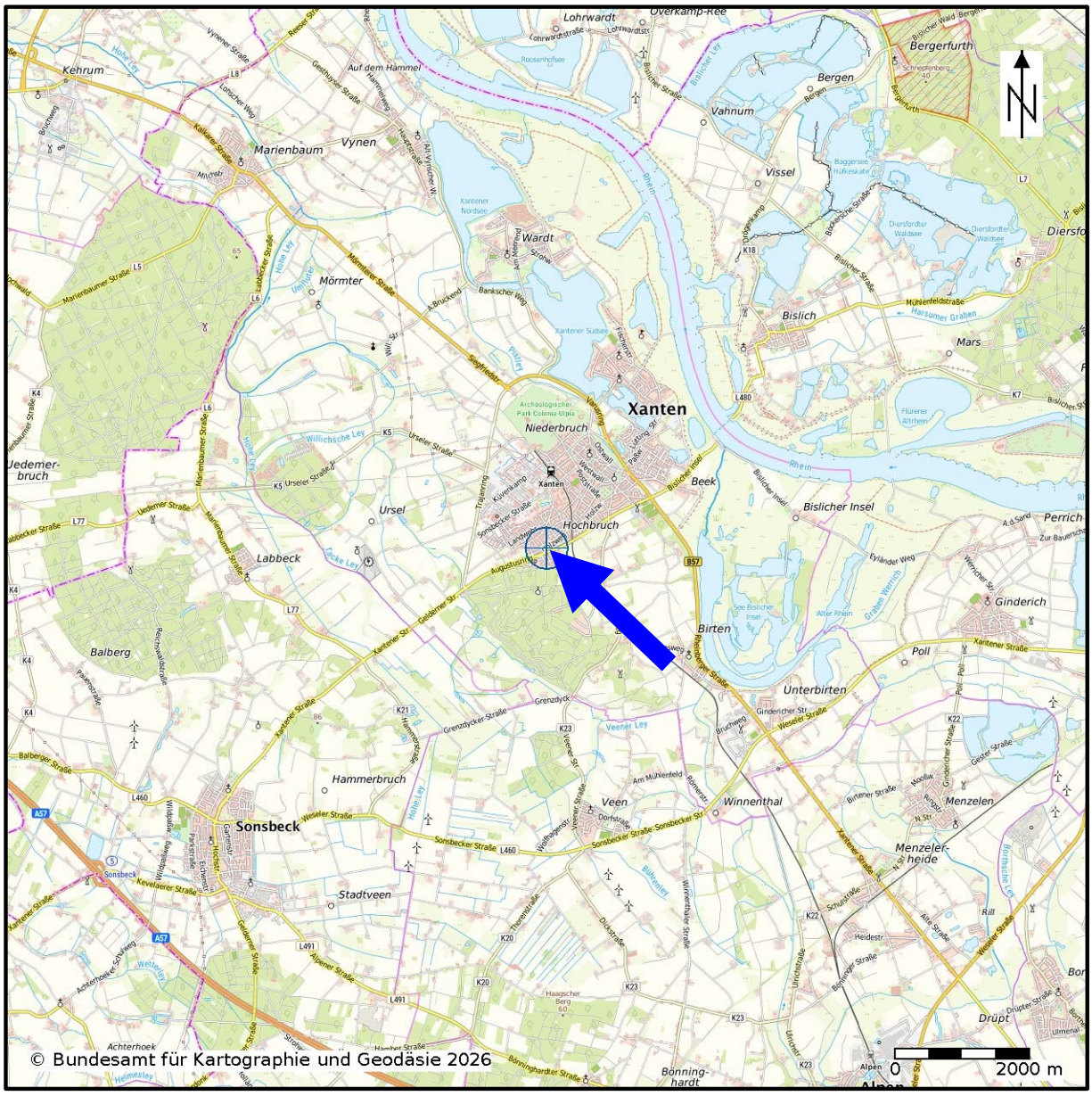
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 67

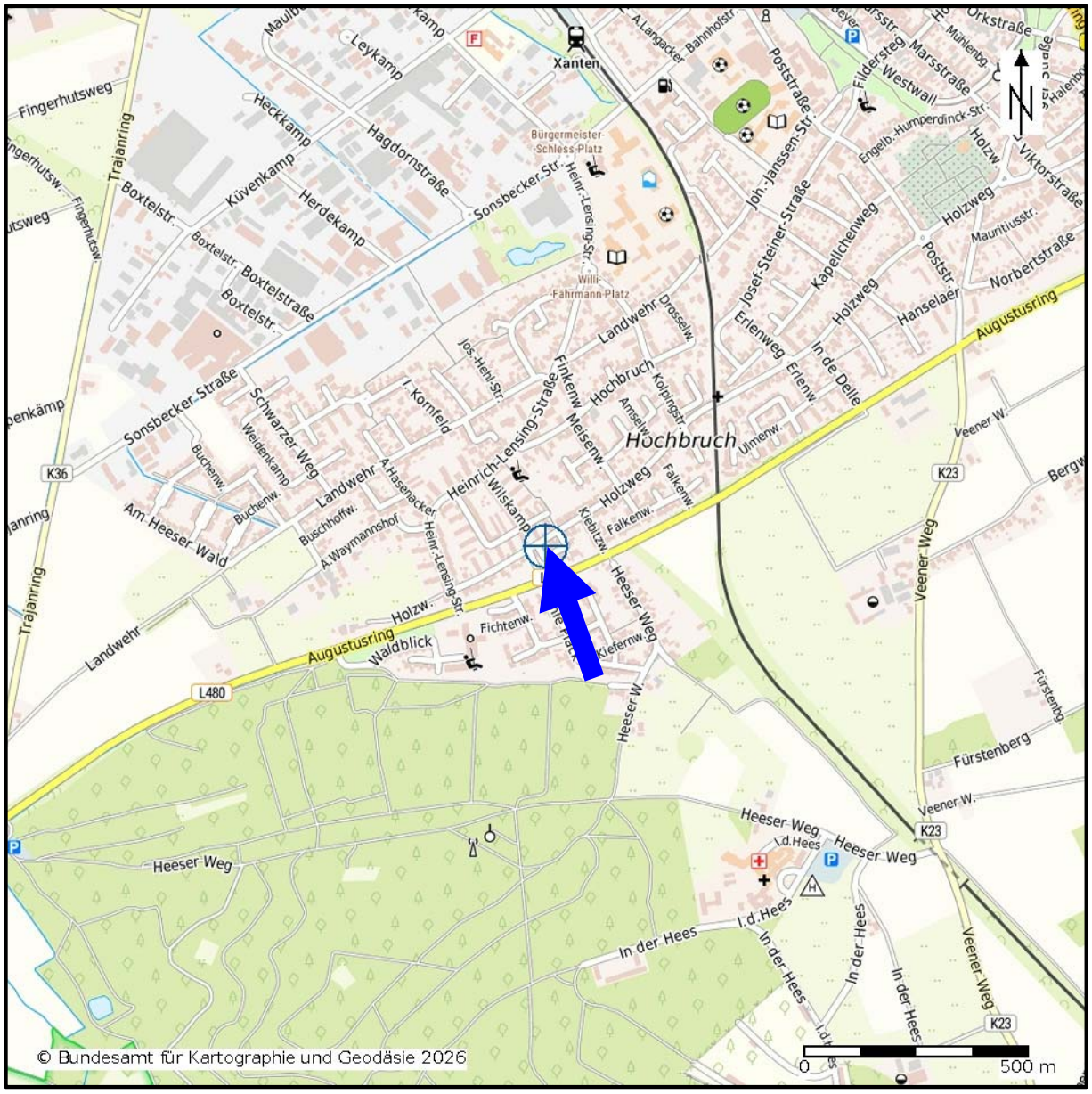
Anlage 3: Bauzeichnungen 68

Anlage 4: Fotonachweis 71

Anlage 5: Literaturverzeichnis 78

Anlage 1: Übersichtskarten



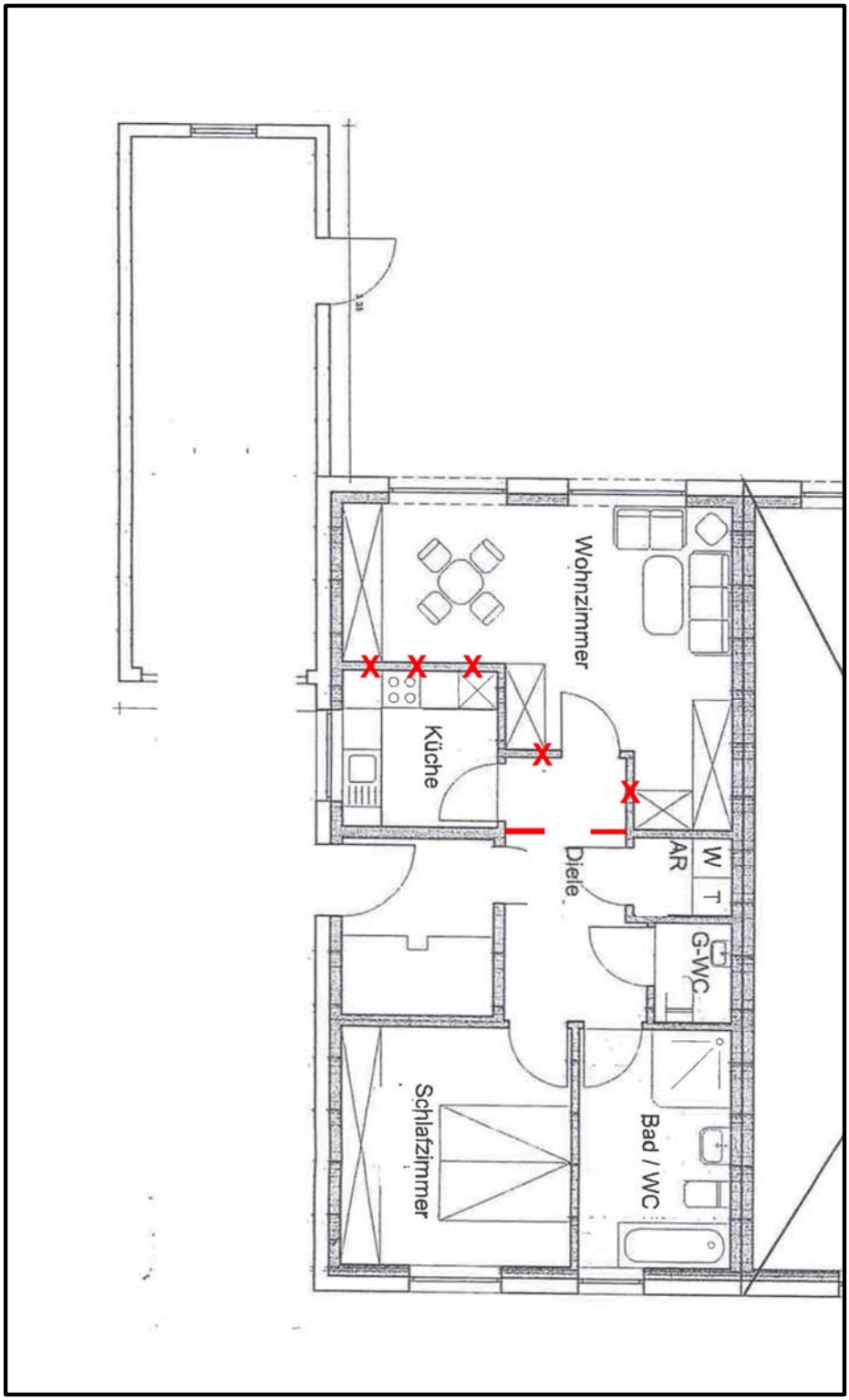

Xanten
Hochbruch
Augustusring
Heeser Weg
Fürstenberg
Veener W.
Veener Weg
Heinrich-Lensing-Straße
Sonsbecker-Straße
Landwehr
Am Heeser Wald
Waldblick
In der Hees
Holzweg
Trajanring
Fingerhutsweg
Boxtelstr.
Küvenkamp
Heckkamp
Leykamp
Hagdornstraße
Herdekamp
Sonsbecker Str.
Bürgermeister-Schloss-Platz
Willi-Fährmann-Platz
Poststraße
Westwall
Marsstraße
Viktorstraße
Norbertstraße
Hanselaer
Kapellchenweg
Josef-Steiner-Straße
Joh.-Janssen-Str.
Erlenweg
In de Delle
Finkenw.
Meisenw.
Hochbruch
Kolpingstr.
Drosselw.
Schwarzer Weg
Weidenkamp
Buchenw.
Buschhoffw.
A.Waymannshof
A.Hasenacker
Wilskamp
Falkenw.
Kiebitzw.
Fichtenw.
Kiefernw.
Ulmenw.
Amselw.
Mauritiusstr.
Engelb.-Humperdinck-Str.
Orkstraße
Mühlenbg.
Fürstenbg.
K36
K23
L480
H
P
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026
0
500 m

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

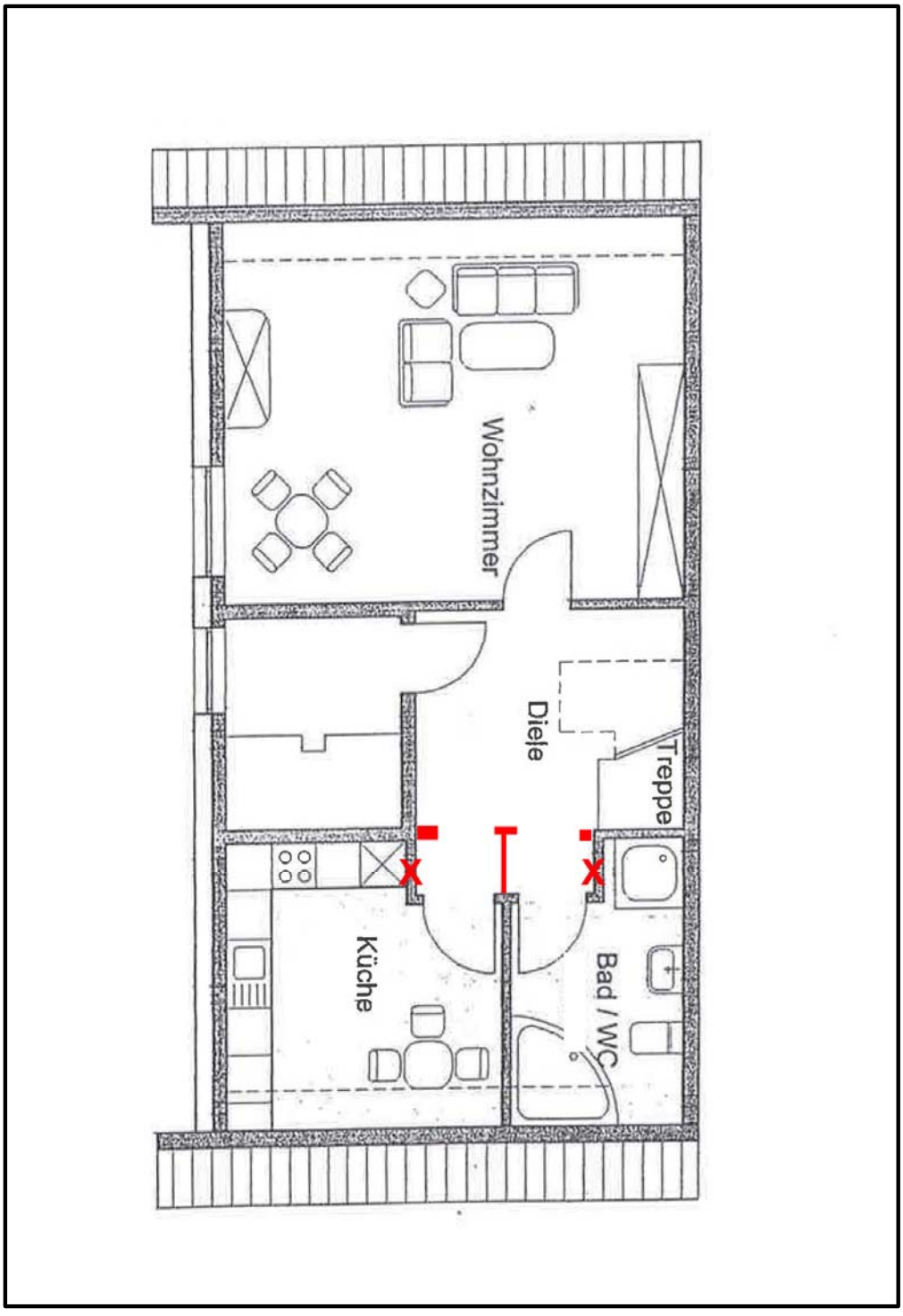
Nicht in der Internetversion enthalten!

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster -

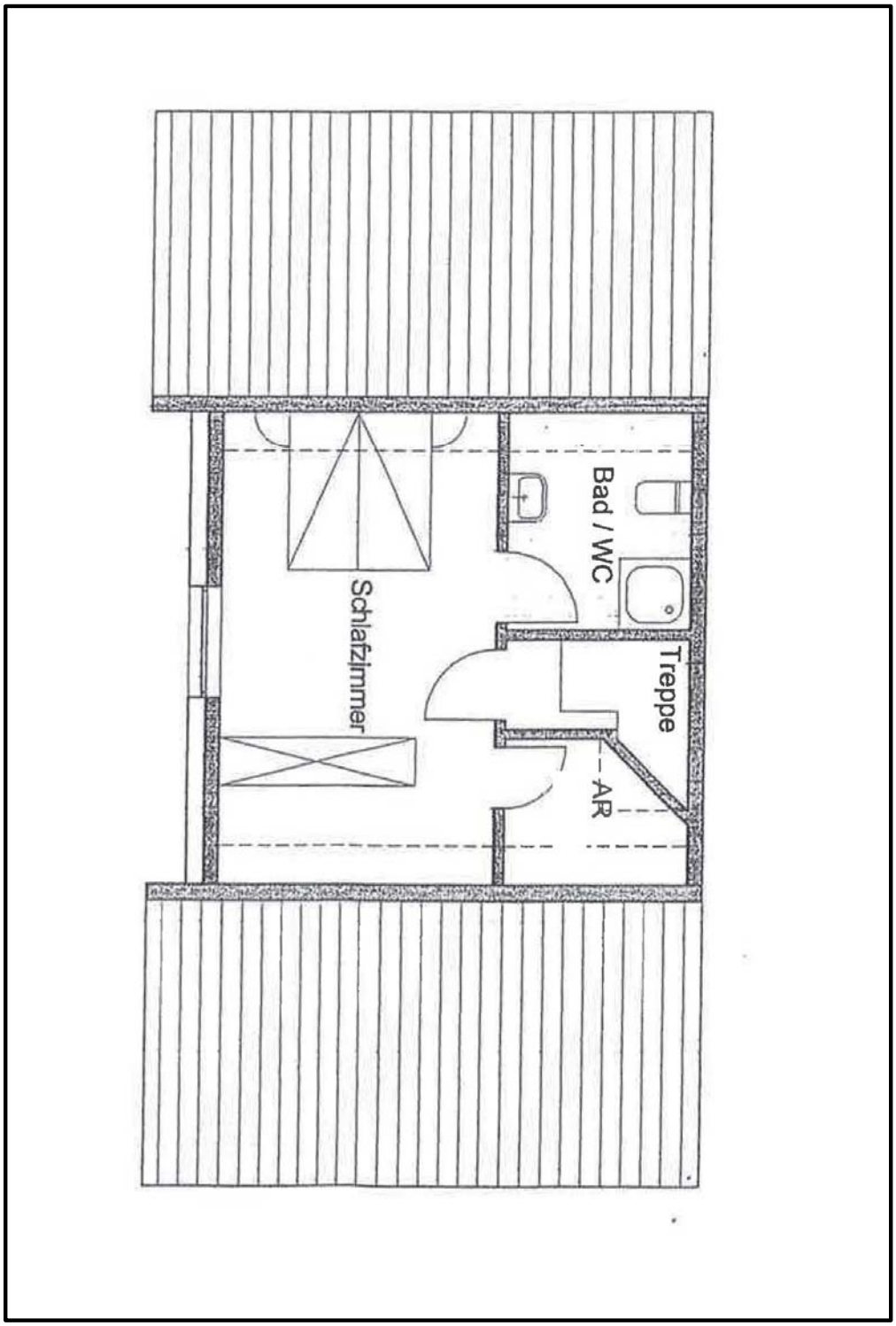
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-



-Spitzboden-

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht



Gartenansicht



Einheit Nr. 1: Diele



Einheit Nr. 1: Küche



Einheit Nr. 1: Wohnzimmer



Einheit Nr. 1: Badezimmer



Einheit Nr. 1: Schlafzimmer



Einheit Nr. 2: Diele



Einheit Nr. 2: Küche



Einheit Nr. 2: Badezimmer



Einheit Nr. 2: Wohnzimmer



Einheit Nr. 2: Schlafzimmer



Einheit Nr. 2: Duschbad



PKW-Garage

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

WoFlV:
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 – 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.