



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und sonstigen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“

**Heidestraße 74
46519 ALPEN**



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Grundstücks** wurde
zum Stichtag **20. Januar 2026** ermittelt mit

rd. 376.000,- €

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

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

Bewertungsobjekt : das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und sonstigen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“

Postalische Anschrift : Heidestraße 74
46519 Alpen

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom

23. September 2025

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 250076AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 3 K 26/25

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 03. November 2025
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 „Bauen, Planen und Umwelt“, vom 04. November 2025 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 24. April 2026
- schriftliche Auskunft des Kreises Wesel, Koordinationsbereich „Zentralregistratur“, vom 06. November 2025 bezüglich Baulasten
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 „Bauen, Planen und Umwelt“, vom 05. November 2025 bezüglich des Denkmalschutzes
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich 3 „Bauen, Planen und Umwelt“, vom 04. November 2025 bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge
- Grundbuchauszug vom 24. September 2025 in unbeglauwigter Ablichtung

- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Gemeinde Alpen vom 01. Januar 2025
- Bauakten der Gemeinde Alpen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2026
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 20. Januar 2026
- etc.

Besichtigungstermin : 20. Januar 2026

Wertermittlungstichtag : **20. Januar 2026**

Qualitätstichtag : **20. Januar 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 21:	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Denkmalschutz	17
4.4.	Baulasten	17
4.5.	Altlastenkataster	19
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	20
6.	Objektbeschreibung	21
6.1.	Allgemein	21
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	24
6.3.	Raumprogramm	24
6.4.	Energetische Qualität	24
6.5.	Baubeschreibung	25
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus	25
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	25
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	30
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	30
6.5.2.	PKW-Doppelgarage	31
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	31
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	31

6.5.2.3.	Besondere Bauteile	31
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	31
6.5.3.	Außenanlagen	31
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	32
7.	Technische Berechnungen	34
7.1.	Wohnflächenberechnung	34
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	35
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	36
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	36
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	36
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)	36
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)	37
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	37
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	38
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	38
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	39
9.	Bodenwert	41
9.1.	Bodenrichtwert	41
9.2.	Bodenwertermittlung	42
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	43
10.	Sachwertverfahren	45
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	45
10.2.	Sachwertermittlung	48
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
11.	Ertragswertverfahren	55
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens	55
11.2.	Ertragswertermittlung	57
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	58
12.	Verkehrswertermittlung	61
13.	Schlussbestimmung	63
14.	Verzeichnis der Anlagen	64

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage
und sonstigen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“

Heidestraße 74

46519 ALPEN

zum Wertermittlungstichtag

20. Januar 2026

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	110.000 €
----------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	376.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	365.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>376.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTSECHSUNDSIEBZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und sonstigen Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“

Postalische Anschrift : Heidestraße 74
46519 Alpen

2.2. Grundbuchangaben

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

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Menzelen, Blatt 614**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 2 : *Gemarkung : Menzelen*
Flur : 10
Flurstück : 1187
Lage : Heidestraße 74
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Fläche : 621 m²

anrechenbare Fläche	: 621 m²
----------------------------	----------------------------

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 26/25).

Eintragen am 25.08.2025.

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 verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft des „Fachdienstes 63, Fachdienst Bauen und Planen, Koordinationsbereich Wohnraumförderung“ des Kreises Wesel vom 24. April 2026 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Menzelen	Flur	: 10
Flurstück	: 1187	Lage	: Heidestraße 74 46519 Alpen

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein gelegen, handelt es sich bei Alpen um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie gehört mit ihren rd. 13.300 Einwohnern (Stand 31.12.2025) bei einer Fläche von rd. 60,0 km² zu den eher kleinen Gemeindegebilden des Niederrheins. Als Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig wird sie im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebietes in vier Ortsteile (Alpen, Bönninghardt, Menzelen und Veen) ist der überwiegend ländliche Charakter von Alpen vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 87% der Gemeindeflächen heute noch in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsbereich Alpen selbst. Hier konzentrieren sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch der Einzelhandel.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,6 % (Stand Januar 2026) unterhalb des Landes- (8,0 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,6 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 24. April 2026).

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

Das Bewertungsobjekt ist in Randlage des Alpener Ortsteils „Menzelen“, hier westlich der Bundesstraße B 57, im umgangssprachlich genannten Ortsteilbereich „Menzelen-West“, rd. 3,0 km vom Ortszentrum Alpens entfernt, gelegen. Im nordöstlichen Gemeindegebiet angesiedelt verfügt der Ortsteil „Menzelen“ über rd. 4.000 Einwohner (Quelle: Internetseite der Gemeinde Alpen, Stand: 04. April 2025, Abrufdatum: 24. April 2026) und liegt damit bevölkerungstechnisch im oberen Bereich der Gesamtgemeindeeinwohnerzahl. Die durch den Ortsteil verlaufende Bundesstraße B 57 (verbindet die niederrheinischen Städte Kleve und Rheinberg) fungiert hier als Trennlinie zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil „Menzelens“, so dass sich umgangssprachlich die Ortsteilbereiche „Menzelen-West“ und „Menzelen-Ost“ entwickelt haben, welche gemäß o. g. Quellenangabe der Gemeinde Alpen (Stand: 04. April 2025, Abrufdatum: 24. April 2026) mit rd. 1.750 Einwohner („West“) bzw. rd. 2.300 Einwohner („Ost“) ausgewiesen werden.

Bei dem an das Bewertungsobjekt angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Heidestraße“ handelt es sich um einen rd. 1,3 km langen Straßenzug im ländlichen Außenbereich, der mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen ist. Die Straße zweigt im Osten von der „Bönninger Straße“ ab, durchquert ein Wohngebiet mit teils beidseitiger, teils einseitiger Bebauung und verfügt über mehrere Stichstraßen gleicher Widmung. In westlicher Richtung verlaufend mündet sie schließlich in die „Weststraße“. Eine überörtliche Anbindung ist unter Inanspruchnahme der „Bönninger Straße“ sowohl an die „Xantener Straße“ (B 57) als auch an die „Ulrichstraße“ (u. a. in Richtung des Gemeindezentrums von Alpen) gegeben.

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

Die nachbarschaftlichen Grundstücke sind teilweise mit 1½- geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. vereinzelt mit landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut, als auch teilweise durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters und der weiteren örtlichen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung stehenden Liegenschaft um eine ländliche Lage ohne naheliegende infrastrukturelle Einrichtungen handelt, sodass insgesamt von einer „einfachen Wohnlage“ auszugehen ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Alpen
Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“ (Stand 31. Dezember 2025, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)	:	13.344
Größe der Gemeinde	:	rd. 59,55 km ²
Einwohnerzahl im Ortsteil „Menzelen“ (Stand 04. April 2024, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/ , Abrufdatum: 24. April 2026)	:	4.042
Einwohnerzahl im Ortsteil „Menzelen-West“ (Stand 04. April 2024, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/ , Abrufdatum: 24. April 2026)	:	1.746

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit der Bürgerbuslinie (u. a. BAM Alpen Grünthal) in Richtung des Zentrums der Gemeinde Alpen, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestellen „Alpen, Verhalen“ als auch „Alpen, Alte Gärtnerei“ in rd. 60 m bzw. 160 m fußläufig zugänglich. Darüber hinaus ist in rd. 1,1 km mit der Haltestelle „Alpen, Menzelen-West, Dorste“ weitere Anschlussmöglichkeiten (z. B. Linien 65, 67) außerhalb der Bürgerbusverbindungen gegeben.

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

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die Hauptverkehrs- und Umgehungsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Umgebung, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Alpen“ zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Nimwegen - Köln) ist in ca. 4,5 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach ist über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 45 Autominuten, der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 40 Minuten (rd. 50 km) erreichbar.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welcher nur rd. 25 km entfernt gelegen und dessen Erreichen mit dem PKW in ca. 30 Minuten möglich ist.

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

Issum:	rd. 10 km	Sonsbeck:	rd. 10 km	Xanten:	rd. 10 km
Kamp-Lintfort:	rd. 15 km	Wesel:	rd. 15 km	Geldern:	rd. 20 km
Moers:	rd. 25 km	Duisburg:	rd. 35 km	Krefeld:	rd. 40 km
Oberhausen:	rd. 40 km	Köln:	rd. 90 km		

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur und somit in überschaubarem Umfang, befinden sich im Zentrum der Gemeinde Alpen und somit in einer Entfernung von rd. 3,0 km als auch im Kreuzungsbereich der Verkehrsflächen „Neue Straße“/„Xantener Straße“ (B 57) in einer Entfernung von rd. 2,0 km.

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

3.4. Schulische Versorgung

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

Der Ortsteil „Menzelen“ verfügt über eine Grundschule („Menzelen-Ost“, rd. 4 km) sowie über zwei Kindergärten („Menzelen-West“ rd. 1,5 km und „Menzelen-Ost“, rd. 4 km).

Andere weiterführende Schulen sind in den unmittelbaren Nachbarstädten angesiedelt und per Bus und/oder Bahn erreichbar.

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

3.5. Grundstücksform und -größe

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich im Alpener Ortsteil Menzelen, dort im Bereich des umgangssprachlich als „Menzelen-West“ bezeichneten Ortsteils, in einer Entfernung von rund 3,0 km vom Ortszentrum der Gemeinde Alpen. Katastertechnisch ist das Grundstück in der „Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“ gelegen.

Der insgesamt 621 m² große Grundbesitz grenzt auf einer Straßenfrontlänge von rd. 23,6 m südöstlich an das öffentliche Straßengelände „Heideweg“ an und weist einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt auf. Er ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer PKW-Doppelgarage bebaut und wird vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung gerecht.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück ein baufälliges Nebengebäude, welches ehemals als Gesellschaftsraum genutzt wurde, sowie eine Holzgartenlaube und ein Gewächshaus.

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

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches Grundstück

Während das aus zwei rechteckig zugeschnittenen Gebäudeabschnitten errichtete Wohnhaus im Mittel rd. 4,2 m entfernt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze gelegen ist, befinden sich die ebenfalls regelmäßig zugeschnittene PKW-Doppelgarage und das baufällige Nebengebäude im rückwärtigen Teil der Verfahrensfläche.

Das Gewächshaus als auch die Holzgartenlaube liegen nahe der südwestlichen Grundstücksgrenze und sind in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt. Da es sich nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen handelt, die ausreichend beständig und standfest sind, unterliegen derartige bauliche Anlagen nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Darüberhinaus sind Überdachungen und ein Blechschuppen auf dem Grundstück vorzufinden, welche ebenfalls nicht katastertechnisch erfasst und demnach nicht in der Katasterkarte dargestellt werden.

Sämtliche vorgenannten Nebenanlagen - darunter das Gewächshaus, die Holzgartenlaube, die Überdachungen sowie der Blechschuppen - weisen aufgrund ihres Alters, ihres Zustandes und ihrer eingeschränkten bzw. nicht mehr vorhandenen Funktionalität keine eigenständige Wertigkeit mehr auf und bleiben daher in der nachfolgenden Bewertung unberücksichtigt.

Das baufällige Nebengebäude, welches ehemals als Gesellschaftsraum genutzt wurde, befindet sich in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass eine weitere Nutzung weder technisch möglich noch wirtschaftlich vertretbar ist und dem Gebäude folglich kein Restwert mehr beigemessen werden kann. Da der fortgeschrittene Verfall des Gebäudes einen fachgerechten Rückbau sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des dabei anfallenden Materials zwingend erforderlich macht, sind hierfür entsprechende Kosten zu veranschlagen, welche im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wertmindernd in Ansatz gebracht werden.

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

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.

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.

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

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

Gebäudeeininmessung

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

Ausmaße des Bewertungsgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite	Tiefe	Größe
Flurstück 1187	20,9 m	26,4 m bzw. 33,6 m	621 m ²

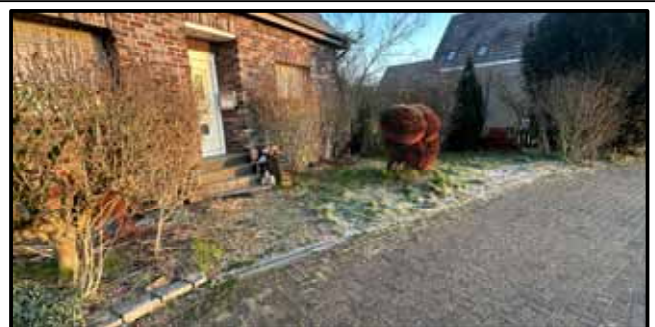
3.6. Topografie

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

Die Gebäudevorfläche ist gärtnerisch mit einer Rasenfläche sowie Ziersträuchern hergerichtet und beinhaltet darüber hinaus eine befestigte Wohnhauszuwegung.

Westlich des Wohnhauses ist eine befestigte Garagenzufahrt vorhanden, wobei der Bereich westlich der PKW-Doppelgarage und der Zufahrtsfläche bis zur dortigen Grundstücksgrenze teils gärtnerisch mit Rasenflächen und Ziersträuchern gestaltet, teils mit Betonplatten versiegelt und als Freisitz hergerichtet ist.

Rückwärtig des Wohnhauses sind weitere versiegelte Flächen, Beete sowie ein mit Bruchsteinplatten angelegter Freisitz vorhanden. Ferner sind entlang der östlichen



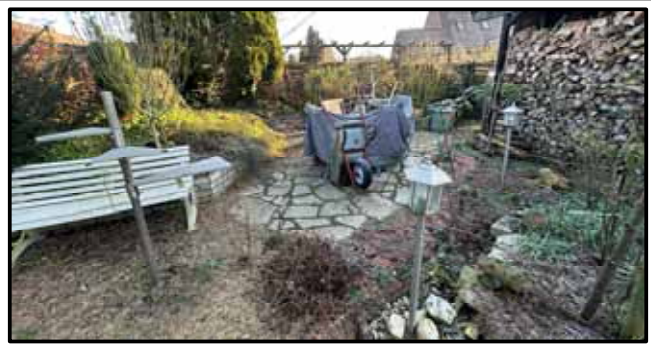
Gebäudevorfläche



westlicher Freisitz

Grundstücksgrenze Bäume und Sträucher vorzufinden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Außenanlagen infolge eingestellter Pflege einen insgesamt vernachlässigten Zustand aufweisen und damit merklich von einer ortsüblichen Gartengestaltung vergleichbarer Wohngrundstücke abweichen.



Freisitz rückwärtig des Wohnhauses

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

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

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären und somit in die Entwicklung des Bodenrichtwertes nicht eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung am 20. Januar 2026 nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich beim angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Heidestraße“ um eine mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 Stundenkilometern ausgewiesene Verkehrsfläche (Tempo-30-Zone gemäß § 45 Abs. 1c StVO i. V. m. Anlage 2 zu § 41 Abs. 1 StVO) 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.

Immissionsbedingte Einflüsse, welche im Rahmen der Verkehrswertermittlungen gesondert zu berücksichtigen wären, sind somit nicht existent.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Heidestraße“, bei welcher es sich um ein Straßengelände im Außenbereich mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h handelt. Neben einer asphaltierten Fahrbahn verfügt

die Verkehrsfläche im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitig über gepflasterte Gehstreifen unterschiedlicher Breite. Straßenbeleuchtung ist im erforderlichen Umfang vorhanden; separate Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind hingegen nicht ausgewiesen.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen vom 04. November 2025 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) **derzeit** nicht an.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich „Bauen, Planen und Umwelt“, vom 12. März 2026 befindet sich die zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Menzelen	Flur	: 10
Flurstück	: 1187	Lage	: Heidestraße 74 46519 Alpen

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

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

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

Ergänzend wurde die Auskunft erteilt, dass das zur Bewertung anstehende Grundstück im Geltungsbereich der Satzung im Sinne des § 34 Abs. 2 des damaligen BBauG - der heutigen Regelung des § 34 Abs. 4 BauGB entsprechend - mit der Bezeichnung „Heidestraße/Bönninger Straße/Gartenstraße“, vom Rat der Gemeinde Alpen am 08. September 1981 beschlossen und durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf am 09. Dezember 1981 genehmigt, gelegen ist:

§ 34 Abs. 2 BBauG **damaliger Stand (1979)**

(2) Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 bestimmt werden kann. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alpen (Stand 2001) weist das Bewertungsgrundstück als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus. Ungeachtet dieser Darstellung befindet sich das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, dessen räumliche Ausdehnung durch die vorgenannte Satzung der Gemeinde Alpen über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Heidestraße/Bönninger Straße/Gartenstraße“ rechtsverbindlich festgelegt ist. Maßgebliche Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher § 34 BauGB, wobei die entgegenstehende FNP-Darstellung insoweit keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Die tatsächliche Nutzung ist demnach als „Wohnbaufläche“ zu klassifizieren.

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

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

4.3. Denkmalschutz

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Alpen, Fachbereich „Bauen, Planen und Umwelt“, teilte am 05. November 2025 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

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

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3 „Zentralregistrator“, vom 06. November 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der kataster-technischen Bezeichnung

Gemarkung	: Menzelen	Flur	: 10
Flurstück	: 1187	Lage	: Heidestraße 74 46519 Alpen

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. Januar 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 unterstellt.

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 ist gegenwärtig ungenutzt, so dass Miet- bzw. Pachtverhältnisse nicht bestehen.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht existent** bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulasten

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

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

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.5. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

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

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Bei den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage wie folgt:

allgemeine Angaben

Wohnhaus:

- Massivbauweise
- 1 ½-geschossig
- weitgehend unterkellert
- Satteldachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

PKW-Doppelgarage:

- Stahlblech-Fertigbauweise
- 1-geschossig
- Flachdach

statistische Angaben

Wohnhaus:

- Bauvorhaben: • „Errichtung eines Wohnhauses“
- Baugenehmigung: • 8437/BF 88-1 vom 16. August 1948
- Rohbauabnahme: • 14. April 1950
- Gebrauchsabnahme: • 28. Juni 1950
- Baujahr: • 1950

PKW-Doppelgarage:

Für die PKW-Doppelgarage liegen keine Genehmigungsunterlagen vor, so dass für diese bauliche Anlage keine statistischen Angaben an dieser Stelle aufgeführt werden können.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Alpener Ortsteil „Menzelen“, im umgangssprachlich genannten Ortsteilbereich „Menzelen-West“, rd. 3,0 km vom Ortszentrum Alpens entfernt und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“. Es weist eine Größe von 621 m² auf und ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück ein baufälliges Nebengebäude, welches ehemals als Gesellschaftsraum nebst angrenzendem WC genutzt wurde, sowie eine Holzgartenlaube, ein Gewächshaus, ein Blebschuppen als auch einfache Überdachungen.

Während für das baufällige Nebengebäude die erforderlichen Rückbaukosten im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung in Anrechnung zu bringen sind, sind die übrigen vorgenannten Nebenanlagen wertneutral zu berücksichtigen. Aufgrund ihres Alters, ihres Zustandes sowie ihrer teilweise nicht mehr vorhandenen Funktionalität ist eine eigenständige anrechenbare Wertigkeit nicht festzustellen, wenngleich eine eingeschränkte Nutzbarkeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Infolgedessen wird in der nachfolgenden Baubeschreibung auf eine detaillierte Beschreibung des baufälligen Nebengebäudes sowie der sonstigen Nebenanlagen verzichtet.

Das Wohnhaus, bestehend aus Vorderhaus und Hinterhaus, wurde im Jahre 1950 in konventioneller Massivbauweise und in 1½-geschossiger Ausführung errichtet und ist weitgehend unterkellert. Der rückwärtige Gebäudeteil (Hinterhaus), welcher ursprünglich als Stallung genutzt wurde, ist zwischenzeitlich im Erdgeschoss zu Wohnraum umgebaut und im Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut worden, sodass das Gebäude nunmehr in Erd- und Dachgeschoss vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen etc.) ist auf die Bedürfnisse der einfachen bis mittleren Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet, wobei sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, die als solche gesondert zu berücksichtigen wären, nicht vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der wohnwirtschaftlich ausgebaute Bereich im Dachgeschoss des Hinterhauses, oberhalb der ursprünglichen Stallungen, nicht der Wohnfläche zuzurechnen ist, da es sich bei diesem Bereich nicht um einen Aufenthaltsraum im Sinne des § 46 Abs. 1 BauO NRW ^{3.)} handelt. Ferner ist gemäß § 33 Abs. 1 BauO NRW ein erforderlicher zweiter Rettungsweg in diesem Gebäudeabschnitt nicht vorhanden, wodurch nach derzeitiger Rechtslage eine Wohnnutzung ebenfalls auszuschließen ist.

Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre auch eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen, so dass der bestehende Ausbau im Dachgeschoss lediglich als wertrelevante Nebenfläche zu deklarieren und zu einem entsprechenden Zuschlag innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren führt.

Aufgrund der Tatsache, dass der genannte Ausbau weder bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ableitung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) zu berücksichtigen ist (da keine anrechenbare Wohnfläche), wird diesem Umstand im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ ^{4.)} innerhalb der beiden Wertermittlungsverfahren Rechnung getragen.

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.) § 46 (1) BauO NRW - Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

4.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

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

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

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

Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume innerhalb des zur Bewertung anstehenden Wohngebäudes ist insgesamt als normal zu beurteilen, diesbezügliche Einschränkungen wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich in seinen Hauptgewerken im Wesentlichen in einer für das Errichtungsjahr typischen und funktionalen Qualität und Ausführung und wurde im Bereich seiner Ausbaugewerke (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, sanitäre und elektrische Einrichtungen, Fenster, Türen, etc.) in der Vergangenheit umfassend saniert. Entsprechend der erteilten Auskünfte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung wurden folgende Veränderungen durchgeführt (keine abschließende Auflistung):

- ca. 1998 Verklinkerung der Fassaden
- ca. 1998 Neueindeckung der Dachflächen
- ca. 1998 - 2000 Modernisierung des Innenausbaus (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Türen, etc.)
- ca. 1998 Erneuerung der Fenster und Rollläden
- ca. 1998 Sanierung des Badezimmers und des Gäste-WC's

Die bauliche Anlage präsentiert sich nunmehr in einem angemessenen Ausbauzustand, sodass, bedingt durch die erfolgten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend sind. Zur Bestimmung der verlängerten Restnutzungsdauer wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Ungeachtet der vorgenannten Baumaßnahmen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch die Alterswertminderung nicht abgedeckt sind und daher als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertmindernd zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen wurden folgende Mängel erfasst (keine abschließende Auflistung):

- leichte Feuchteschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- nicht funktionsfähiger Kachelofen im Erdgeschoss
- Maler- und Anstreicherarbeiten in Teilbereichen infolge außergewöhnlicher Abnutzungserscheinungen
- Kleinreparaturen allgemeiner Art

Die hierfür erforderlichen Aufwendungen werden im Rahmen der jeweils anzuwendenden Wertermittlungsverfahren auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung pauschal ermittelt und entsprechend wertmindernd in Anrechnung gebracht.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Ein Risikoabschlag, welcher von potenziellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, findet innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens keine Berücksichtigung, da ein solcher nicht plausibel zu beziffern ist und zudem von den individuellen Gegebenheiten des jeweiligen Interessenten abhängt.

Die zugehörige PKW-Doppelgarage ist in Stahlblechkonstruktion ausgeführt, für die vorgesehene Nutzung funktional konzipiert und weist keine besonderen Ausstattungsmerkmale auf. Da entsprechende Bauunterlagen für diese bauliche Anlage zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vorlagen, wird ihr auf Basis sachverständiger Schätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren beigemessen.

Die Außenanlagen präsentieren sich in einer individuellen und einfachen Ausführung und weisen infolge eingestellter Pflege einen insgesamt vernachlässigten Zustand auf. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des verfahrensgegenständlichen Wohnhausgrundstücks ist grundsätzlich als gegeben anzusehen.

Freistehende Einfamilienwohnhäuser in gewachsenen Wohnlagen kleiner Gemeinden verzeichnen erfahrungsgemäß eine stetige Nachfrage, wobei die Zielgruppe vornehmlich aus eigennutzenden Privaterwerbern besteht. Die Lage innerhalb eines ruhigen Wohngebiets im Alpener Ortsteil „Menzelen-West“, die angemessene Grundstücksgröße von 621 m², die in der Vergangenheit umfassend durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Nichtvorhandensein wertmindernder rechtlicher Belastungen sind in diesem Zusammenhang als nachfragefördernd zu bewerten.

Nachteilig ist hingegen zu bewerten, dass die Außenanlagen infolge eingestellter Pflege einen vernachlässigten Zustand aufweisen und das auf dem Grundstück befindliche baufällige Nebengebäude mit entsprechenden Rückbaukosten belastet ist. Darüber hinaus kann der wohnwirtschaftlich ausgebaute Dachgeschossbereich im Hinterhaus mangels ausreichender natürlicher Belichtung sowie des fehlenden zweiten Rettungsweges nicht als anrechenbare Wohnfläche ausgewiesen werden, was die tatsächlich nutzbare Wohnfläche gegenüber vergleichbaren Objekten einschränkt.

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

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

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Sauna, Abstellkeller (nicht zugänglich im Rahmen der örtlichen Besichtigung), Heizungskeller, Waschkeller, Abstellkeller und Außenkeller (Werkstatt, nicht zugänglich im Rahmen der örtlichen Besichtigung)
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Schlafzimmer 1, Küche, Wohn- und Esszimmer, Flur, Gäste-WC und Badezimmer
Dachgeschoss:	Flur, WC, Schlafzimmer 2, Abstellraum, Ankleidezimmer, Büro (Durchgangszimmer) und Schlafzimmer 3 (keine anrechenbare Wohnfläche)
Dachraum:	keine Ausbaureserve

6.4. Energetische Qualität

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

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

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „D“ (100 - 130 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 20. Januar 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. Einfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, 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.

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.

Ferner ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Kelleraußenwände teilweise innenseitig mit Riemchenklinker oder anderen Materialien ausgestattet worden sind und somit eine diesbezügliche Feststellung lediglich stellenweise erfolgen konnte.

Kellerinnenwände : ■ Mauerwerkskonstruktion

Außenwände	:	▪ Ziegelsteinmauerwerk ▪ Bimshohlblocksteine
Dämmung der Außenwände	:	Es wird unterstellt, dass eine Dämmung im Rahmen der nachträglichen Verklinkerung des Bauwerks im Jahre 1998 zwischen Kernmauerwerk und Klinkerschale eingearbeitet wurde.
Fassade	:	▪ Klinkerfassade (1998)
Innenwände	:	▪ Ziegelsteinmauerwerk ▪ HBL, Schwemmstein, etc. ▪ teilweise Leichtbauwände
Dachkonstruktion	:	▪ Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Nadelholz)
Dacheindeckung	:	▪ Tonziegel ▪ Kaminköpfe verschiefert
Dachgauben	:	▪ nicht vorhanden
Dämmung der Dachflächen	:	▪ Zwischensparrendämmung (1998) ▪ teilweise Holzverkleidungen und teilweise Gipskartonplatten innenseitig in den Räumen des Dachgeschosses ▪ Gipskartonplatten innenseitig im Bereich des Dachraumes
Dachentwässerung	:	▪ Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Geschossdecken	:	▪ Betonkappendecken mit Eisenträgern ▪ Stahlbetondecken ▪ Holzbalkendecke
Geschosstreppen	:	<u>Treppe zum Kellergeschoss:</u> ▪ Betontreppe ▪ Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag ▪ Metallhandlauf ▪ schmiedeeisernes Treppengeländer <u>Treppe vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss:</u> ▪ Betontreppe ▪ Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag ▪ Metallhandlauf ▪ Vierkant-Metall-Treppenharfe <u>Treppe zum Dachraum:</u> ▪ Schubtreppe in Holzkonstruktion ▪ lediglich teilweise funktionsfähig <u>Eingangstreppe straßenseitig:</u> ▪ Betontreppe ▪ Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag ▪ Treppenwangen aus Klinkermauerwerk <u>Eingangstreppe seitlich:</u> ▪ Betontreppe

- Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag
- einseitige Treppenwangen aus Klinkermauerwerk

Kelleraußentreppe:

- Betontreppe
- Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag
- einseitige Treppenwangen aus Klinkermauerwerk

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in mittlerer Qualität und Ausführung.
 - teilweise Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss
- Heizungsanlage :
 - Ölzentralheizung der Firma „De Dietrich“ (Baujahr 1990) im Heizungskellerraum
 - 2 Kunststoffbatterietanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1.500 l im Heizungskellerraum
 - Warmwasserspeicher der Firma „ACV“ (Baujahr 2003) mit einem Fassungsvermögen von 132 l mit Anschluss an die vorgenannte Heizungsanlage
 - Flachheizkörper mit Thermostatventil
 - Sprossenheizkörper in Leiterform mit Thermostatventil im erdgeschossigen Badezimmer
 - Kachelofen im Wohnzimmer (Baujahr ca.: 1990)

Zudem ist im Wohn-/Esszimmer ein Kachelofen für Festbrennstoffe vorhanden, welcher jedoch nicht mehr funktionsfähig ist. In diesem Zusammenhang wird diesbezüglich auf folgendes hingewiesen:

- Die Filterpflicht für Kaminöfen und andere Festbrennstofffeuerungen ist in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) geregelt. Diese Verordnung enthält die Vorschriften zur Begrenzung von Emissionen aus kleinen und mittleren Feuerungsanlagen.
- Die Verordnung legt Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid (CO) fest, die Feuerungsanlagen wie Kaminöfen einhalten müssen. Für Anlagen, die diese Grenzwerte nicht ohne zusätzliche Maßnahmen (z. B. Filter) einhalten können, besteht eine Nachrüstpflicht.
- Ältere Öfen, die vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wurden, dürfen nur weiter betrieben werden, wenn sie die Grenzwerte einhalten. Falls diese Grenzwerte ohne Nachrüstung nicht erreicht werden, müssen die Anlagen stillgelegt oder mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet werden.

Zusammenfassend wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass der bestehende Kachelofen die geltenden Emissionsgrenzwerte gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) nicht einhält. Da der Ofen zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht funktionsfähig war und

eine technische Überprüfung der Emissionswerte im Rahmen der Wertermittlung nicht erfolgte, wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass entweder eine Nachrüstungsverpflichtung oder eine Stilllegungspflicht besteht.

Der damit verbundene Aufwand - sei es durch Nachrüstung mit einem geeigneten Feinstaubfilter oder durch den endgültigen Rückbau der Anlage - ist bei der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Potenziellen Erwerbern wird empfohlen, vor einer etwaigen Wiederinbetriebnahme des Kachelofens eine verbindliche Prüfung durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger einzuholen, um die weitere Verwendbarkeit der Anlage abschließend beurteilen zu lassen.

- Warmwasseraufbereitung : ▪ zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. 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 nicht schwellenfrei ausgebildet, sodass bereits an dieser Stelle eine wesentliche Voraussetzung für die Barrierefreiheit nicht erfüllt ist. Die Türöffnungsbreiten betragen nicht durchgehend 90 cm oder breiter und entsprechen insoweit nicht den maßgeblichen Mindestanforderungen. Darüber hinaus sind weitere bauliche Merkmale der Anlage zu berücksichtigen, welche einer Einstufung als barrierefrei entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens nicht von barrierefreiem Wohnraum im Sinne der einschlägigen Normen – insbesondere der DIN 18040-2 – ausgegangen.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : ▪ übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die

Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

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

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Bodenbeläge :
 - weitgehend Fliesenbelag in einfacher bis mittlerer Qualität und Ausführung im Kellergeschoss
 - überwiegend Holzdielenboden im Erdgeschoss
 - teilweise Laminatfußbodenbelag im Erdgeschoss
 - Fliesenbeläge in der Küche und in den sanitären Bereichen
 - Laminatfußbodenbeläge im Dachgeschoss
 - etc.
- Wandbeläge :
 - Holzverkleidungen, Rauputz mit Farbanstrich, Wandfliesenbeläge, Putz mit Farbanstrich, Riemchenklinker, etc. im Kellergeschoss
 - individuelle Tapetenbeläge
 - Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - Rauputz mit Farbanstrich
 - Fliesenspiegel in der Küche
 - Wandfliesenbeläge in den sanitären Bereichen
 - teilweise Riemchenklinker
 - Holzverkleidungen
 - etc.
- Deckenbeläge :
 - Rauputz mit Farbanstrich als Gewölbedecke im Kellergeschoss
 - Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - Holzverkleidungen
 - Deckenflächen teilweise mit integrierten Beleuchtungseinrichtungen
 - etc.
- Fenster :
 - Kunststoffkipfenster mit Einfachverglasung im Kellergeschoss
 - Kunststofffenster mit Zweifachverglasung in den Wohngeschossen
 - Strukturglasfüllung im Badezimmer
 - Dachflächenfenster aus Holz mit Zweifachverglasung
- Rollläden :
 - weitgehend Kunststoffrollläden
 - Handgurt und Gurtwickler
 - vereinzelt elektrischer Röhrenmotoren
 - elektrische Dachflächenrolllade im Bereich des Hinterhauses
- Türen : Hauseingangstüre:
 - Kunststoffblocktüre
 - Kunststofffüllung
 - LichtausschnittHoftüre/Seiteneingangstüre:
 - Kunststoffblocktüre
 - Vollglasfüllung (Zweifachverglasung)

Kelleraußentüre:

- bauzeittypische Stahlblechtüre
- Stahlzarge
- einfache Drückergarnitur

Kellertüren:

- einfache Röhrenspantüren
- Holzzargen
- einfache Drückergarnitur
- Stahlblechtüre mit Stahlzarge zum Heizungskellerraum

Innentüren:

- Holzkassettentüren mit Holzzargen im Erdgeschoss
- Röhrenspantüren mit Holzzargen im Dachgeschoss
- weitgehend Edelstahlrückergarnituren
- vereinzelt mit Lichtausschnitt

Sanitärinstallation

: Waschkellerraum:

- bodengleiche Dusche
- Zweigriff-Duschbrausebatterie
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie

Gäste-WC:

- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie

Badezimmer:

- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- wandhängendes Urinal mit wandintegriertem Spülkasten
- Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
- Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie
- Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie

WC im Dachgeschoss:

- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile

- :
- Kelleraußentreppe
 - straßenseitige Eingangstreppe
 - seitliche Eingangstreppe
 - 2 Kellerlichtschächte
 - Eingangsüberdachung im Bereich des Seiteneingangs

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen :

- 2 Kunststoffbatterietanks
- Sauna (Hersteller „Privileg“) im Kellergeschoss
- Kachelofen (nicht funktionsfähig, siehe hierzu Rubrik „Heizungsanlage“ in „6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens)
- Klimaanlage im ausgebauten Dachgeschoss des Hinterhauses
- wohnwirtschaftlicher Dachgeschossbereich des Hinterhauses (siehe b. o. G.)

6.5.2. PKW-Doppelgarage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : ▪ Bodenplatte aus Beton, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : ▪ Trapezblech
- Innenwände : ▪ nicht existent
- Dachkonstruktion : ▪ Trapezblech
- Dacheindeckung : ▪ keine besondere Dacheindeckung vorhanden

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 Deckenbeläge
- Fenster : ▪ nicht existent
- Tore : ▪ Stahlschwingtore
- Türe : ▪ kunststoffbeschichtete Holztüre
 ▪ Stahlumfassungszarge
 ▪ Lichtausschnitt
 ▪ 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

- sonstige Nebenanlagen
- 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 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- leichte Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- nicht funktionsfähiger Kachelofen im Erdgeschoss (Nachrüstung mit einem geeigneten Feinstaubfilter oder Durchführung eines endgültigen Rückbaus)
- Maler- und Anstreicherarbeiten in Teilbereichen infolge außergewöhnlicher Abnutzungserscheinungen
- Reparatur der Dacheinschubtreppe
- Rückbau des baufälligen Nebengebäudes
- 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 20. Januar 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 - WoFIV).

Erdgeschoss:

1.) Eingangsflur:	1,04 m	x	7,19 m						
	+	0,99 m	x	1,02 m	=	8,49 m ²	x	1,00	= 8,49 m ²
2.) Schlafzimmer 1:	3,52 m	x	3,60 m	=	12,67 m ²	x	1,00	=	12,67 m ²
3.) Küche:	2,56 m	x	3,52 m						
	-	0,42 m	x	0,26 m	=	8,90 m ²	x	1,00	= 8,90 m ²
4.) Wohn- u. Esszimmer:	3,53 m	x	7,39 m						
	-	0,71 m	x	1,72 m	=	24,87 m ²	x	1,00	= 24,87 m ²
5.) Flur:	2,28 m	x	1,57 m	=	3,58 m ²	x	1,00	=	3,58 m ²
6.) Gäste-WC:	2,70 m	x	1,50 m	=	4,05 m ²	x	1,00	=	4,05 m ²
7.) Badezimmer:	5,10 m	x	2,86 m	=	14,59 m ²	x	1,00	=	14,59 m ²

Dachgeschoss:

8.) Flur:	0,95 m	x	1,35 m	=	1,28 m ²	x	1,00	=	1,28 m ²
9.) WC:	0,86 m	x	1,20 m	=	1,03 m ²	x	1,00	=	1,03 m ²
10.) Schlafzimmer 2:	3,54 m	x	4,65 m						
	-	3,54 m	x	0,61 m					
	-	0,43 m	x	0,45 m	=	14,11 m ²	x	1,00	= 14,11 m ²
11.) Abstellraum:	3,54 m	x	1,77 m						
	-	3,54 m	x	0,58 m	=	4,21 m ²	x	1,00	= 4,21 m ²
12.) Ankleidezimmer:	4,68 m	x	3,16 m						
	-	4,68 m	x	0,60 m	=	11,98 m ²	x	1,00	= 11,98 m ²
13.) Büro:	2,59 m	x	3,72 m						
	-	0,60 m	x	1,92 m					
	-	0,40 m	x	0,28 m	=	8,37 m ²	x	1,00	= 8,37 m ²
14.) Schlafzimmer 3					keine anrechenbare Wohnfläche			=	0,00 m ²

Wohnfläche insgesamt								= 118,13 m²
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Einfamilienwohnhaus - Vorderhaus:

1.) Kellergeschoss:	8,00 m	x	9,00 m	=	72,00 m ²
2.) Erdgeschoss:	8,00 m	x	9,00 m	=	72,00 m ²
3.) Dachgeschoss:	8,00 m	x	9,00 m	=	72,00 m ²

BGF "Einfamilienwohnhaus - Vorderhaus"	= 216,00 m²
---	-------------------------------

Einfamilienwohnhaus - Hinterhaus:

1.) Kellergeschoss:	5,80 m	x	2,15 m	=	12,47 m ²
2.) Erdgeschoss:	5,80 m	x	5,00 m	=	29,00 m ²
3.) Dachgeschoss:	5,80 m	x	5,00 m	=	29,00 m ²

BGF "Einfamilienwohnhaus - Hinterhaus"	= 70,47 m²
---	------------------------------

PKW-Doppelgarage:

1.) Erdgeschoss:	5,50 m	x	5,25 m	=	28,88 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "PKW-Doppelgarage"	= 28,88 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 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage** und sonstigen **Nebengebäuden** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187**“.

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

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

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

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 1274**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

180 €/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:	Alpen
Postleitzahl:	46519
Gemarkungsname:	Bönning (teilweise Menzelen)
Ortsteil:	Menzelen-West
Bodenrichtwertnummer:	1274
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I-II
Grundstückstiefe:	bis 40,0 m
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 1274** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelte Bodenrichtwert von **180 €/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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.2. Bodenwertermittlung**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	621 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	33,6 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)	=	180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	20.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	621	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Tiefe (m)	40,0	33,6	× 1,000	E3

Zuschnitt	regelmäßig	leicht unregelmäßig	×	0,980	E4
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	176,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	176,40 €/m²	
Fläche		×	621 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	109.544,40 € <u>rd. 110.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **20.01.2026** insgesamt

110.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag 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.

E4

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

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

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 2 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussen den 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 miteinfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohn- haus - Vorder- haus	Einfamilienwohn- haus - Hinter- haus	PKW-Doppel- garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	796,00 €/m² BGF	780,00 €/m² BGF	100,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)} • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	216,00 m²	70,47 m²	28,88 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	11.400,00 €	750,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	183.336,00 €	55.716,60 €	2.888,00 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 20.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.438,42 €	106.195,84 €	5.504,53 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.438,42 €	106.195,84 €	5.504,53 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)} • Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)} • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 34 Jahre 57,50 % 0,425	linear 80 Jahre 34 Jahre 57,50 % 0,425	linear 50 Jahre 15 Jahre 70,00 % 0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.511,33 €	45.133,23 €	1.651,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 195.295,92 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen ^{8.)}** + **11.717,76 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **207.013,68 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **110.000,00 €**

vorläufiger Sachwert = **317.013,68 €**

Sachwertfaktor ^{9.)} x **1,22**

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = **386.756,69 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} - **11.150,10 €**

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 = **375.606,59 €**

rd. 376.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

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

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

2.) Berechnungsbasis

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

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus – Vorderhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe	1.500,00 €
▪ straßenseitige Eingangstreppe	400,00 €
▪ seitliche Eingangstreppe	400,00 €
▪ 2 Kellerlichtschächte	600,00 €
▪ Eingangsüberdachung im Bereich des Seiteneingangs	500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ 2 Kunststoffbatterietanks	3.000,00 €
▪ Sauna	1.500,00 €
▪ Kachelofen	3.500,00 €
Summe	11.400,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus – Hinterhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Klimaanlage im ausgebauten Dachgeschoss	750,00 €
▪ wohnwirtschaftlicher Dachgeschossbereich (siehe b. o. G.)	0,00 €
Summe	750,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

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

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für das Wohnhaus und 50 Jahre für die PKW-Doppelgarage.

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Vorder- und Hinterhaus)

Das (gemäß vorgelegten Unterlagen) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	1998
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	1998
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	1998
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	1990
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	1998
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	1998
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	1999
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	1998
Summe		8,5	0,0	

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1950 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} =$) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Für die PKW-Doppelgarage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grundlage einer sachverständigen Schätzung unter Berücksichtigung des festgestellten Bauzustands beurteilt. Der Unterzeichner erachtet daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren für angemessen und sachgerecht.

8.) Außenanlagen

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

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (195.295,92 €)	11.717,76 €
Summe	11.717,76 €

9.) Sachwertfaktor

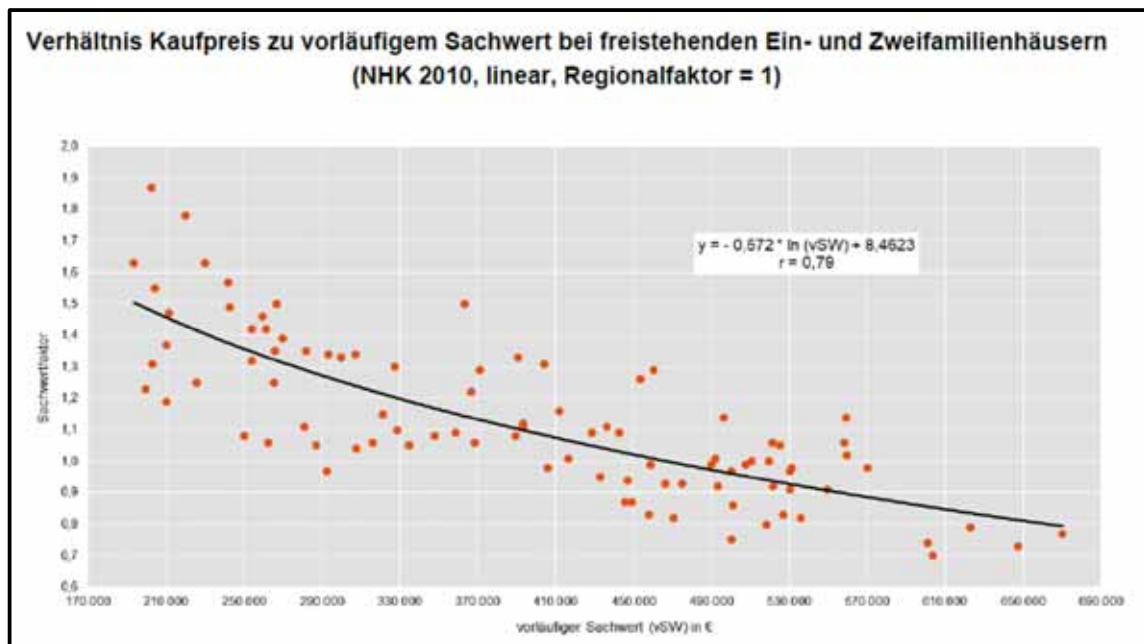
Zur marktorientierten Anpassung des vorläufigen Sachwerts wurde der Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 1 und Abs. 3 ImmoWertV 21 aus den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Auswertungen abgeleitet. Der Gutachterausschuss hat für diese Auswertung 94 Kaufverträge aus dem Jahr 2025 herangezogen und dabei ausschließlich Gebäude der Baujahre 1945 bis 2024 mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m² und 900 m² bei Kaufpreisen zwischen 150.000 € und 800.000 € berücksichtigt. Einbezogen wurden nur Objekte aus Ortslagen sowie zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Sonstige Grundstücke im Außenbereich blieben außer Betracht.

Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus des freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses und erfüllt die genannten Auswahlkriterien, sodass die Vergleichsdaten als geeignet für die Ableitung des Sachwertfaktors anzusehen sind. Die Datenbasis ist aufgrund ihres Umfangs und ihrer zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag als repräsentativ und belastbar einzustufen.

Die vorläufigen Sachwerte der Vergleichsobjekte wurden nach einheitlichen Modellparametern ermittelt, die auf den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02, linearer Abschreibung, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie Bodenwerten nach Bodenrichtwerten basieren. Der Regionalfaktor wurde mit 1 angesetzt, besondere objektspezifische Merkmale blieben unberücksichtigt. Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 wurden die Sachwertfaktoren als Verhältnis von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert gebildet und in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewertet. Die statistische Analyse erfolgte mittels logarithmischer Regression. Das vom Gutachterausschuss ermittelte Modell lautet:

$$y = -0,572 \times \ln(vSW) + 8,4623$$

Hierin bezeichnet y den Sachwertfaktor und vSW den vorläufigen Sachwert in €.



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

Die Güte des Regressionsmodells wird durch den Korrelationskoeffizienten $r = 0,79$ beschrieben, woraus sich ein Bestimmtheitsmaß von $R^2 \approx 0,62$ ergibt. Etwa 62 % der Varianz der beobachteten Sachwertfaktoren werden durch den vorläufigen Sachwert erklärt, während der verbleibende Anteil auf objektspezifische Einflüsse zurückzuführen ist, die in einem allgemeinen Marktmodell definitionsgemäß nicht vollständig abgebildet werden können. Für immobilienwirtschaftliche Regressionsmodelle dieser Art ist der Zusammenhang als belastbar zu bewerten. Die Einzeldaten weisen im vorliegend relevanten Wertebereich um 317.000 € eine moderate, annähernd symmetrische Streuung um die Regressionskurve auf, ohne dass systematische Verzerrungen erkennbar sind.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt 317.013,68 € und liegt damit innerhalb des durch die Auswertung abgedeckten Wertebereichs. Durch Einsetzen in das Regressionsmodell ergibt sich der Sachwertfaktor wie folgt:

$$y = -0,572 \times \ln(317.013,68) + 8,4623 = 1,22$$

Der rechnerisch ermittelte Sachwertfaktor beläuft sich auf 1,22. Die Streuung der Vergleichsdaten im betreffenden Wertebereich liefert keinen Anhaltspunkt, vom mathematisch bestimmten Ergebnis abzuweichen. Der Sachwertfaktor wird daher mit 1,22 festgesetzt.

Die Zuverlässigkeit der Ableitung ist als gut zu beurteilen. Mit 94 Kaufverträgen aus dem Jahr 2025 liegt eine hinreichend große und aktuelle Stichprobe vor, die das lokale Marktgeschehen sachgerecht widerspiegelt. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts wurde unter identischen Modellparametern berechnet, was die methodische Vergleichbarkeit mit der Auswertungsgrundlage des Gutachterausschusses sicherstellt und die Übertragbarkeit des abgeleiteten Sachwertfaktors auf den vorliegenden Bewertungsfall gewährleistet.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, 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)	
▪ leichte Feuchteschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (Pauschalansatz)	-1.500,00 €	
▪ nicht funktionsfähiger Kachelofen im Erdgeschoss (Nachrüstung mit einem geeigneten Feinstaubfilter oder Durchführung eines endgültigen Rückbaus) (Pauschalansatz)	-2.000,00 €	
Übertrag	-3.500,00 €	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Übertrag	-3.500,00 €	
▪ Maler- und Anstreicherarbeiten in Teilbereichen infolge außergewöhnlicher Abnutzungserscheinungen (Pauschalansatz)	-1.000,00 €	
▪ Reparatur der Dacheinschubtreppe (Pauschalansatz)	-300,00 €	
▪ Rückbau des baufälligen Nebengebäudes (rd. 55 m³ x 30 €/m³)	-1.650,00 €	
▪ Kleinreparaturen allgemeiner Art (Pauschalansatz)	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		
▪ wohnwirtschaftlich ausgebauter Bereich im Dachgeschoss des Hinterhauses (rd. 12 m² x 300 €/m²)	3.600,00 €	
Summe	-5.850,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x 190,6/100	
Summe		-11.150,10 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus – Vorder- und Hinterhaus	1	Wohnung EG+OG	118,13		8,85	1.045,45	12.545,40
PKW-Doppelgarage	2	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			118,13	2,00		1.145,45	13.745,40

Rohrertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)**13.745,40 €****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): 2,00 Stck. x 48,00 €/Stck. = 96,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 463,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 118,13 m² x 14,40 €/m² = 1.701,07 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00 Stck. x 75,00 €/Stck. = 150,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 1.851,07 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 12.545,40 € = 250,91 €

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

Mietausfallwagnis insgesamt: 274,91 €**Bewirtschaftungskosten ^{4.)}**– **2.588,98 €****jährlicher Reinertrag****= 11.156,42 €****Reinertragsanteil des Bodens****1,30 % von 110.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)– **1.430,00 €****Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen****= 9.726,42 €****Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)bei LZ = **1,30 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}und RND = **34** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}× **27,340****vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****= 265.920,32 €****beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**+ 110.000,00 €****vorläufiger Ertragswert****= 375.920,32 €****Übertrag****= 375.920,32 €**

Übertrag	=	375.920,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	375.920,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	11.150,10 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026	=	364.770,22 €
	rd.	365.000,00 €

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 und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

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. 18,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Marktdaten herangezogen. Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage der Kaufpreissammlung des Kreises Wesel für die Datenjahre 2024 und 2025 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt und ausgewiesen. Die Auswertung beruht damit auf einem aktuellen Datenmaterial, das die gegenwärtigen Marktgegebenheiten im Kreis Wesel in geeigneter Weise abbildet. Das Bewertungsobjekt entspricht in seiner Objektart unmittelbar dem ausgewerteten Vergleichssegment, sodass die veröffentlichten Kennwerte ohne Einschränkung als Vergleichsgrundlage herangezogen werden können.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss entspricht den Anforderungen des § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21, wonach Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln sind. Als Rohertrag wurde der örtliche Mietspiegel zugrunde gelegt, die Wohnfläche der Vergleichskauffälle entstammt der jeweiligen Angabe des Erwerbers, die Bewirtschaftungskosten wurden nach Anlage 3 der ImmoWertV 21 berechnet und die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren festgesetzt. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde demgegenüber auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Die Stichprobe umfasst insgesamt 478 Kauffälle und weist damit eine Größenordnung auf, die eine statistisch gesicherte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ermöglicht. Die ausgewerteten Kauffälle entstammen ausschließlich dem Segment wohnwirtschaftlich genutzter Ein- und Zweifamilienhäuser und decken damit die für das Bewertungsobjekt maßgebliche Objektart vollständig ab. Die Datenbasis ist hinsichtlich Objektart, regionaler Lage und Auswertungszeitraum als hinreichend homogen und geeignet für die Ableitung eines marktangepassten Liegenschaftszinssatzes zu beurteilen.

Aus der Auswertung der Stichprobe resultiert ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Standardabweichung von 1,1 Prozentpunkten. Die Standardabweichung entspricht mit rund 85 % des Mittelwerts einer verhältnismäßig breiten Streuung, die die objekttypische Heterogenität des ausgewerteten Segments widerspiegelt und aus Unterschieden in Lage, Ausstattung, Baujahr, Restnutzungsdauer sowie individueller Marktsituation der Einzelkauffälle resultiert. Angesichts der sehr hohen Fallzahl von 478 Kaufpreispaaen ist der ermittelte Mittelwert gleichwohl als statistisch belastbar und repräsentativ für das aktuelle Marktgeschehen im Kreis Wesel einzustufen.

Für die Festlegung des im Ertragswertverfahren anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Mittelwert von 1,3 % als Ausgangspunkt heranzuziehen. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind bei der Wertermittlung heranzuziehen, soweit die Vergleichbarkeit des Bewertungsobjekts mit den ausgewerteten Kauffällen gegeben ist, was vorliegend zu bejahen ist. Besondere wertbeeinflussende Merkmale, die eine Abweichung vom Marktdurchschnitt sachlich begründen würden, sind nicht festzustellen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher für das Bewertungsobjekt auf 1,3 % festgesetzt.

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 für das Wohngebäude.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2

der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Die Restnutzungsdauer orientiert sich beim Ertragswertverfahren an dem Hauptgebäude.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden 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.

Das weitgehend unterkellerte Wohngebäude, bestehend aus Vorder- und Hinterhaus, ist in konventioneller Massivbauweise und 1½-geschossiger Ausführung mit Satteldachkonstruktion errichtet (Baujahr 1950), wird im Bereich des Erd- und Dachgeschosses vollumfänglich einer wohnwirtschaftlichen Nutzung gerecht und umfasst eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 118,13 m².

Die bauliche Anlage hat in der Vergangenheit eine umfassende Modernisierung erfahren, sodass das tatsächliche Baujahr und die daraus rechnerisch ableitbare Restnutzungsdauer innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend sind und in den angewandten Wertermittlungsverfahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt worden ist. Ungeachtet der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt worden, welche mittels der Alterswertminderung nicht abgedeckt und vor diesem Hintergrund wertmindernd in berücksichtigt wurden.

Bei der zugehörigen PKW-Doppelgarage handelt es sich um eine Stahlblech-Fertigarage, welche für die vorgesehene Nutzung funktional konzipiert ist und keine besonderen Ausstattungsmerkmale aufweist.

Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein auffälliges Nebengebäude, dessen erforderliche Rückbaukosten innerhalb der Wertermittlung wertmindernd in Anrechnung gebracht worden ist. Die weiteren vorhandenen Nebenanlagen - Holzgartenlaube, Gewächshaus, Blechschuppen sowie einfache Überdachungen - wurden infolge ihres Alters, ihres Zustandes und ihrer teilweise eingeschränkten Funktionalität wegen wertneutral behandelt.

Die Außenanlagen präsentieren sich in einfacher Ausführung und weisen infolge eingestellter Pflege einen insgesamt vernachlässigten Zustand auf.

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. Januar 2026 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	376.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	365.000 €

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 als **Eigennutzungsobjekte** erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei

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

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. **Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. 3 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.**

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und sonstigen Nebengebäuden bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 1187“ und der postalischen Anschrift „Heidestraße 74 in 46519 Alpen“ zum Wertermittlungstichtag 20. Januar 2026 auf:

376.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTSECHSUNDSIEBZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 07. Mai 2026



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

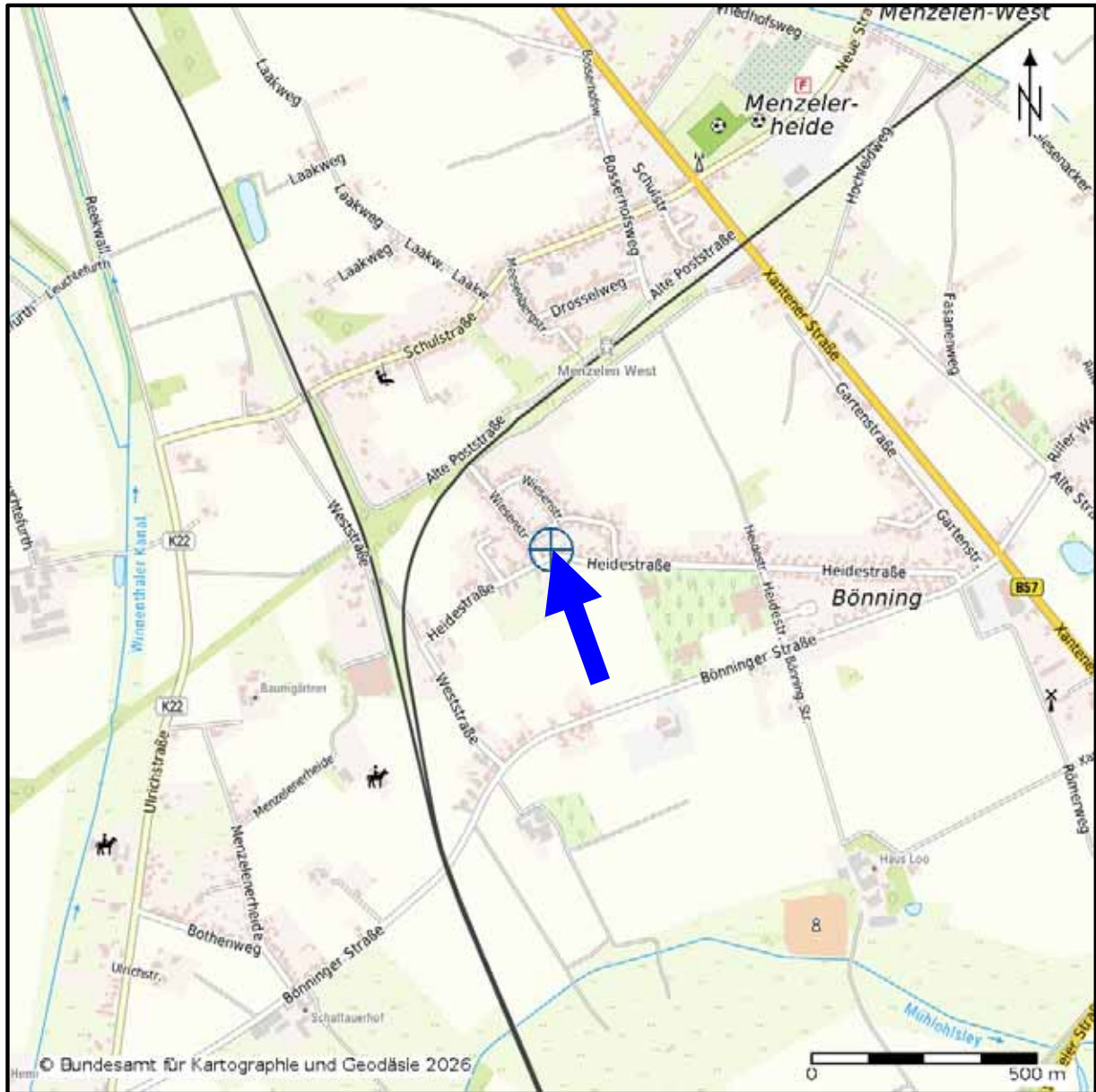
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	65
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	67
Anlage 3: Bauzeichnungen	68
Anlage 4: Fotonachweis	71
Anlage 5: Literaturverzeichnis	81

Anlage 1: Übersichtskarten

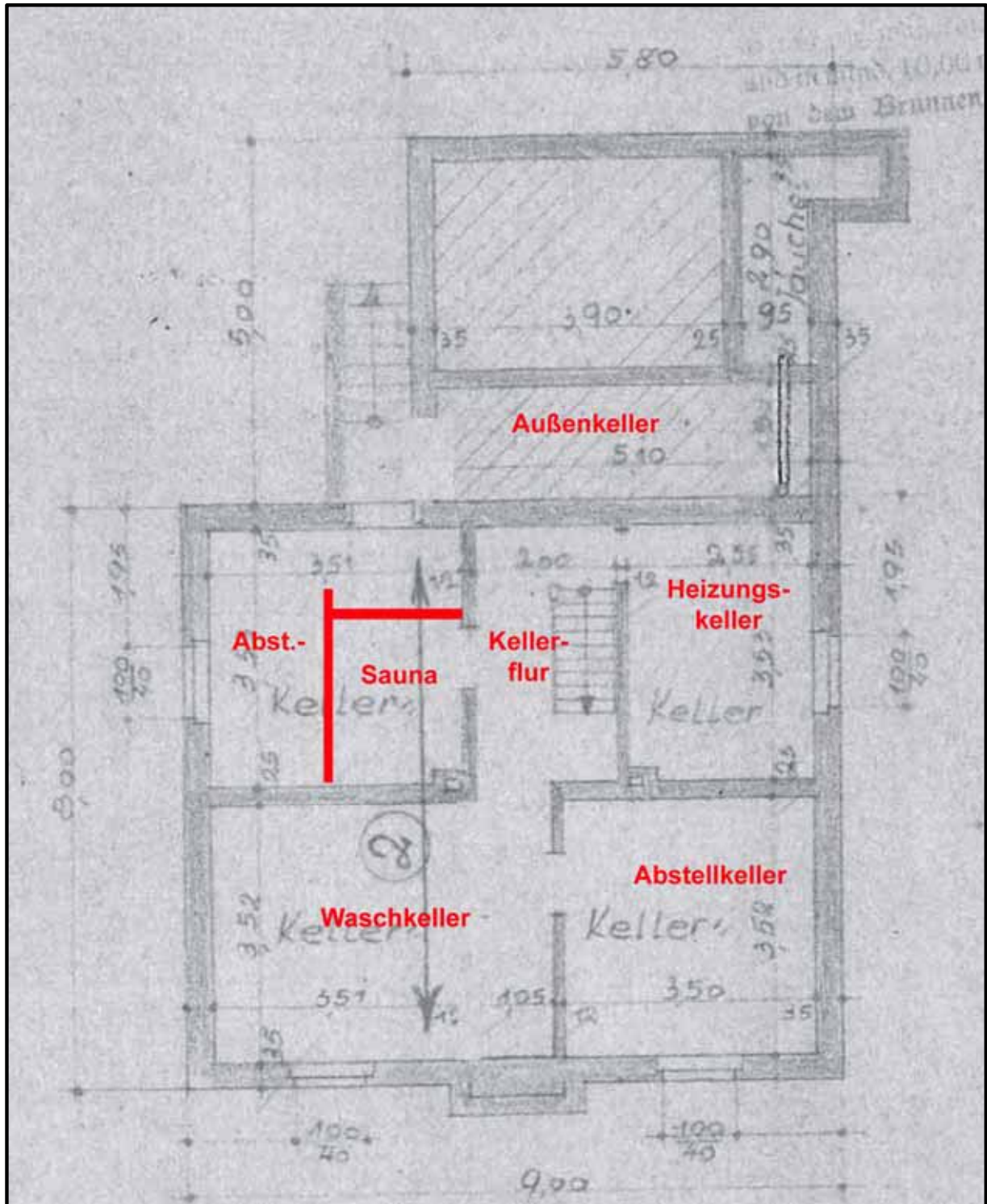




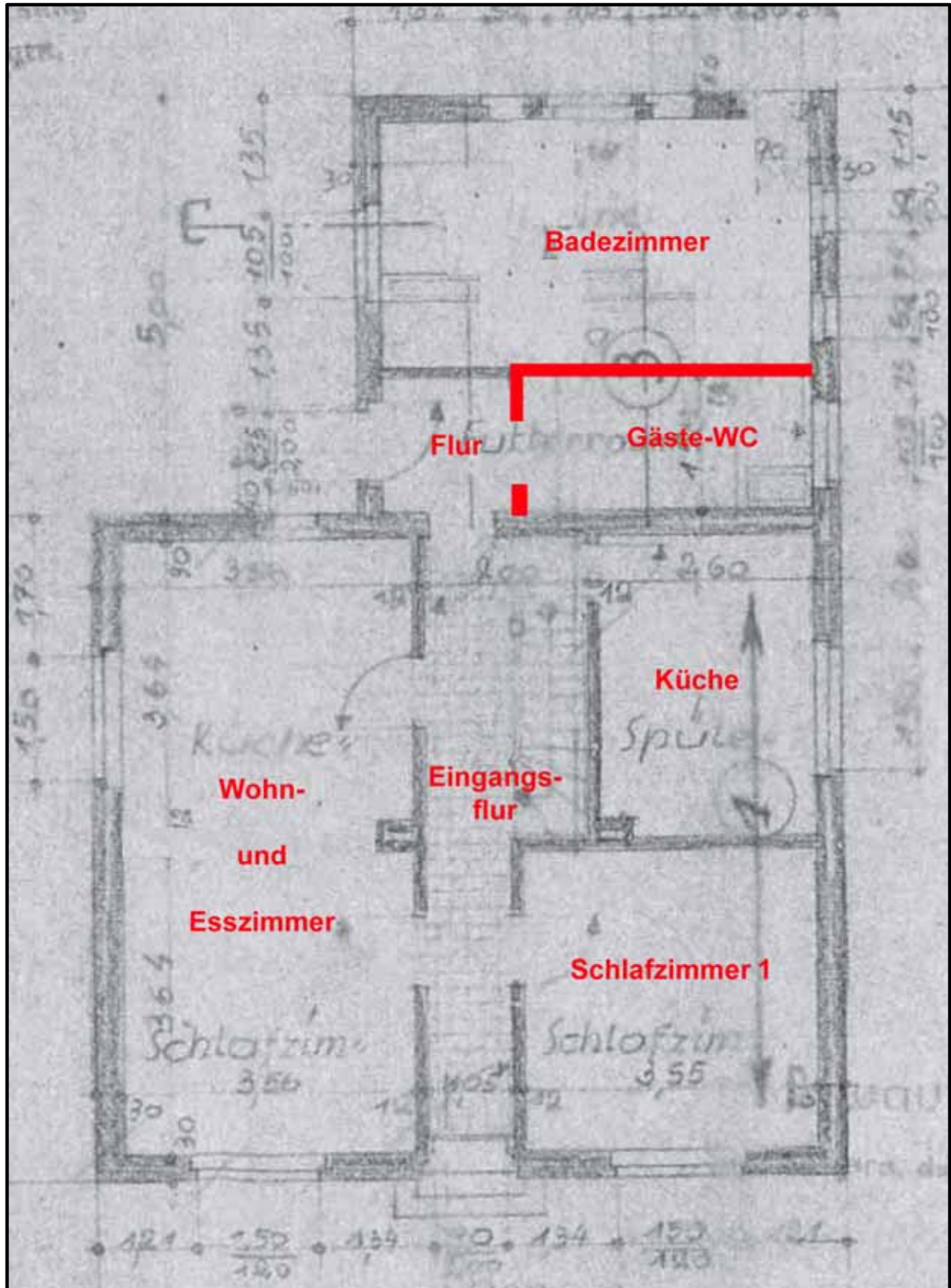
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



Anlage 4: Fotonachweis



Süd-Ost-Ansicht



West-Ansicht



Nord-Ansicht



Kellergeschoss: Kellerflur



Kellergeschoss: Heizungskeller



Kellergeschoss: Waschkeller



Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer



Erdgeschoss: Schlafzimmer 1



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Badezimmer



Dachgeschoss: Ankleidezimmer



Dachgeschoss: Schlafzimmer 3



Dachraum



PKW-Doppelgarage und baufälliges Nebengebäude



Innenbereich des baufälligen Nebengebäudes



Innenbereich des baufälligen Nebengebäudes



PKW-Doppelgarage



Holzgartenlaube



Gewächshaus

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.