



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(ALLGEMEINE ANGABEN)

Bewertungsobjekt : die mit einem Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Budberg, Flur 2,
Flurstücke 1678, 1679 und 1095“**

Postalische Anschrift : Bischof-Roß-Straße 12 a
47495 Rheinberg

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

26. Januar 2024

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240023AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 027/23

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 07. März 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg vom 08. März 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinberg vom 17. August 2023 nebst Ablichtung der Baulastenblätter Nrn. 2566 und 953
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg bezüglich des Denkmalschutzes vom 13. März 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 18. März 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln vom 13. März 2024
→ Grundbuchauszug vom 04. August 2023 in beglaubigter Ablichtung
→ Auszüge aus den Bauakten der Stadt Rheinberg

Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

„Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1678, 1679 und 1095“

**Bischof-Roß-Straße 12 a
47495 RHEINBERG**



Der **Verkehrswert (Marktwert)** der wirtschaftlichen und realen Einheit wurde zum Stichtag 13. Mai 2024 ermittelt mit

rd. 256.000,- €

Ausgefertigt am 01. Oktober 2024

Internetversion

- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Rheinberg (Stand 01. Januar 2023)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. Mai 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 13. Mai 2024

Wertermittlungsstichtag : **13. Mai 2024**

Qualitätsstichtag : **13. Mai 2024**

Allgemeine Hinweise:

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.2.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.3.	Schulische Versorgung	12
3.4.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	12
3.5.	Wirtschaftliche und reale Einheit.....	14
3.6.	Überbau	15
3.7.	Topografie.....	16
3.8.	Baugrund	17
3.9.	Erschließung	18
3.10.	Immissionen.....	19
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	20
4.1.	Bauplanungsrecht	20
4.2.	Bauordnungsrecht	20
4.3.	Denkmalschutz	21
4.4.	Altlastenkataster	21
4.5.	Baulasten	22
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	28
6.	Objektbeschreibung	29
6.1.	Allgemein	29
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	31
6.3.	Raumprogramm	32
6.4.	Energetische Qualität	32
6.5.	Baubeschreibung	32
6.5.1.	Wohnhaus.....	33
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	33
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	34
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	35
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	36
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	36

6.5.2.	PKW-Doppelgarage	36
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion	36
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	37
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	37
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	37
6.5.3.	Außenanlagen	37
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten	37
7.	Technische Berechnungen	40
7.1.	Wohnflächenberechnung	40
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	41
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	42
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	42
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	42
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)	42
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)	43
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	43
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	44
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	44
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	47
9.1.	Bewertungsteilbereiche	47
9.2.	Bodenrichtwerte	47
9.2.1.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	47
9.2.2.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	48
9.2.3.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „private Gartenfläche“	49
9.2.4.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	49
9.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	50
9.4.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	52
9.5.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „private Gartenfläche“	52
9.6.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	53
10.	Sachwertverfahren	54
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	54
10.2.	Sachwertermittlung	57
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	58
11.	Ertragswertverfahren	64
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens	64
11.2.	Ertragswertermittlung	66
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	67
12.	Verkehrswertermittlung	70
13.	Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte	72
14.	Schlussbestimmung	73
15.	Verzeichnis der Anlagen	74

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

<h1 style="margin: 0;">Verkehrswert</h1> <p style="margin: 0;">(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)</p> <p style="margin: 0;">über die mit einem</p> <p style="margin: 0;">Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen</p> <p style="margin: 0;">„Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1678, 1679 und 1095“</p> <p style="margin: 0;">Bischof-Roß-Straße 12 a</p> <h2 style="margin: 0;">47495 RHEINBERG</h2> <p style="margin: 0;">zum Wertermittlungsstichtag</p> <h3 style="margin: 0;">13. Mai 2024</h3>		
Bodenwert insgesamt <small>(127.000 € + 24.000 € + 30.000 € + 9.000 €) (§ 40 ImmoWertV 21)</small>	=	190.000 €
Sachwert <small>(§ 35 ImmoWertV 21)</small>	=	256.000 €
Ertragswert <small>(§ 27 ImmoWertV 21)</small>	=	250.000 €
Verkehrswert/Marktwert <small>(§ 194 BauGB)</small>	=	<u>256.000 €</u>
(in Worten: ZWEIHUNDERTSECHSUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)		

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : die mit einem Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Budberg, Flur 2,
Flurstücke 1678, 1679 und 1095“**

Postalische Anschrift : Bischof-Roß-Straße 12 a
47495 Rheinberg

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 04. August 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Budberg, Blatt 204**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück
lfd. Nr. 13 : Gemarkung : Budberg
Flur : 2
Flurstück : 1095
Lage : Bischof-Roß-Straße
Wirtschaftsart : Landwirtschaftsfläche
Fläche : 4 m²

Grundstück
lfd. Nr. 15 : Gemarkung : Budberg
Flur : 2
Flurstück : 1678
Lage : Bischof-Roß-Straße
Wirtschaftsart : Verkehrsfläche
Fläche : 189 m²

Grundstück
lfd. Nr. 16 : Gemarkung : Budberg
Flur : 2
Flurstück : 1679
Lage : Bischof-Roß-Straße 12 a
Wirtschaftsart : Landwirtschaftsfläche,
Gebäude- und Freifläche,
Verkehrsfläche
Fläche : 3.142 m²
**anrechenbare
Gesamtfläche : 3.335 m²**

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

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **15, 16**

Grunddienstbarkeit (Abstell- und Parkrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2, Flurstück 1085, eingetragen im Grundbuch von Budberg Blatt 0204, Bestandsverzeichnis Nummer 11.

Gemäß Bewilligung vom 08. Februar 1993 und 11. März 1993 eingetragen am 14. April 1993.

Berechtigte Grundstücke/Flurstücke nunmehr:

- *Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 1091 (BV Nr. 2 Budberg Blatt 832)*
- *Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 1676 (BV Nr. 8 Budberg Blatt 832)*
- *Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 1097 (BV Nr. 2 Budberg Blatt 902)*
- *Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1675, 1677 (zwei Flurstücke des vereinigten Grundstücks BV Nr. 1 Budberg Blätter 2220 bis 2229)*

Eingetragen am 06.07.2018

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **13, 16**

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- und Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1093, 1094, 1675, 1677 (Budberg, Blatt 2220 bis Blatt 2229 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligung vom 26.01.2018 (UR-Nr. 54/2018, Notar Klaus Günther, Duisburg). Vermerkt nach § 9 GBO.

Eingetragen am 04.07.2018.

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **13, 15, 16**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 27/23).

Eingetragen am 04.08.2023.

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Fachbereichs Soziales der Stadt Rheinberg vom 13. März 2024 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	: Budberg	Flur	: 2
Flurstück	: 1678, 1679 u. 1095	Lage	: Bischof-Roß-Straße 12 a 47495 Rheinberg

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Stadt Rheinberg liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein sowie am nordwestlichen Rande des Ruhrgebiets zwischen den Städten Wesel (15 km), Moers (11 km), Kamp-Lintfort (5 km) und Duisburg (16 km) in direkter Nachbarschaft zu Flusslauf des Rheins.

Sie ist mit ihren rd. 31.900 Einwohnern (Stand 31.12.2023) sowie einer Fläche von rd. 75 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt.

Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde durch die Eingliederung der bis dahin selbstständigen Stadt Orsoy sowie den Gemeinden Borth und Budberg in die Stadt Rheinberg die heute vorhandene Kommune gebildet, welche sich in vier Stadtbezirke (Rheinberg, Borth, Orsoy und Budberg) aufgliedert, die 15 sogenannte Wohnplätze umfassen (Quelle: Internetseite der Stadt Rheinberg, Stand September 2024).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,0 % und ist somit unterhalb des Landesdurchschnittes (7,4 %) sowie oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,8 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2024, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum jeweils 17. September 2024).

Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2040 einen mäßigen negativen Trend.

Aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen dem Ruhrgebiet, der rheinischen Industrielandschaft Köln, Düsseldorf und Krefeld sowie der niederländischen Grenze und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz verfügt Rheinberg neben sieben Großbetrieben (Chemie, Salzgewinnung, Spirituosen, Druckerei, Fördertechnik, Pflanzenzucht und Logistik) über eine angemessene Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rheinberger Stadtbezirk „Budberg“, Wohnplatz „Budberg“ und ist rd. 3 km südöstlich vom Stadtzentrum Rheinbergs sowie rd. 200 m vom Siedlungskern bzw. von der Durchfahrtsstraße des Wohnplatzes „Budberg“ („Rheinberger Straße“) gelegen.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Rheinberg zugehörige Stadtbezirk „Budberg“ mit seinen insgesamt drei Wohnplätzen (Budberg, Eversael und Vierbaum) verfügt über rd. 4.700 Einwohner und weist überwiegend ländliche Strukturen auf. Als Siedlungskernbereiche/Ortsteile fungieren namentlich die vorgenannten Wohnplatzbezeichnungen, welche sich von nördlicher in südlicher Himmelsrichtung mit „Eversael“ (in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Orsoyer Rheinbogen“) über „Budberg“ bis nach „Vierbaum“, mit Stadtgrenzen zu den Nachbarstädten Moers und Duisburg, verteilen.

Inmitten einer Wohnsiedlung des Stadtteils „Budberg“ gelegen handelt es sich bei dem öffentlichen Straßengelände „Bischof-Roß-Straße“ um eine rd. 400 m lange Wohn- und Anliegerstraße, welche, im Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen „Krähenkamp/Eversaeler Straße“ beginnend, diesen nach einem südöstlichen Verlauf mit der „Rheinberger Straße“ verbindet.

Bei dem letztgenannten Straßenzug handelt es sich um die Hauptortsdurchfahrtsstraße des Stadtteils „Budberg“, die auf einer Gesamtlänge von rd. 7 km die Rheinberger Innenstadt mit „Orsoy“, dem nordöstlichsten Stadtteil Rheinbergs, verbindet. Die nördlich gelegenen Straßenzüge „Eversaeler Straße“ und „Krähenkamp“ stellen eine Verbindung zwischen den Wohnplätzen „Budberg“ und „Eversael“ dar („Eversaeler Straße“) bzw. führen im weiteren Verlauf in den landwirtschaftlichen Außenbereich des Rheinberger Stadtgebietes („Krähenkamp“).

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist im geringfügigen Umfang innerhalb des Rheinberger Wohnplatzes „Budberg“, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Rheinberg, in ca. 3,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine

„normale Wohnlage“ mit geringem Verkehrsaufkommen und unterdurchschnittlichem infrastrukturellen Angebot handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Rheinberg
Stadtbezirk	:	Budberg
Wohnplatz	:	Budberg
Einwohnerzahl der Stadt Rheinberg	:	31.868 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl im Stadtbezirk „Budberg“	:	4.706 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	75,14 km ²

(soweit nicht anders benannt gelten folgender Quellenverweis: „www.rheinberg.de“, Abrufdatum 17. September 2024 sowie Datenmaterial des Kreises Wesel (Datenquelle: Kommunale Rechenzentrum Niederrhein, Kamp-Lintfort)

3.1. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (hier: Linien 8, 913, etc.) in Richtung des Zentrums der Stadt Rheinberg, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der Nachbarorte und –gemeinden Alpen, Moers und Kamp-Lintfort ist u. a. anhand der Haltestelle „Budberg Sparkasse“, welche sich in einer Entfernung von rd. 150 m befindet, fußläufig unmittelbar zugänglich.

Ferner verfügt die Stadt Rheinberg 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 Rheinbergs, ca. 1 km entfernt, und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt (ca. 3,5 km) aus gut erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundesstraßennetz gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Moers-Nord“ zur A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) ist über Landstraßen in ca. 8 km Entfernung vorhanden, die Autobahnzufahrt „Rheinberg“ zur A 57 (Nimwegen - Köln) befindet sich in einer Entfernung von rd. 5 km.

Darüber hinaus ist im Rheinberger Ortsteil „Orsoy“ eine Rheinfähre gelegen, mittels derer der Duisburger Stadtteil „Walsum“ in wenigen Autominuten erreichbar ist. Die Entfernung hier beträgt ca. 5 km.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 45 Minuten (rd. 50 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 40 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit (40 Minuten) möglich ist.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung bis rd. 100 km Entfernung:

Kamp-Lintfort:	ca.	11 km
Moers:	ca.	15 km

Wesel:	ca.	25 km
Oberhausen:	ca.	25 km
Dinslaken:	ca.	30 km
Duisburg:	ca.	30 km
Krefeld:	ca.	30 km
Düsseldorf:	ca.	50 km

3.2. Einkaufsmöglichkeiten

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Rheinberger Stadtgebietes, im ca. 3 km entfernten Stadtzentrum vom Rheinberg mit seinen Fußgänger- und Einkaufszonen sowie in den nahe liegenden Städten Moers, Kamp-Lintfort und Duisburg vorhanden.

3.3. Schulische Versorgung

Im Stadtzentrum von Rheinberg befinden sich das Amplonius-Gymnasium und die Gemeinschaftsschule (Europaschule) sowie drei Grundschulen als auch diverse Kindergärten. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zum Schulzentrum beträgt rd. 4 km.

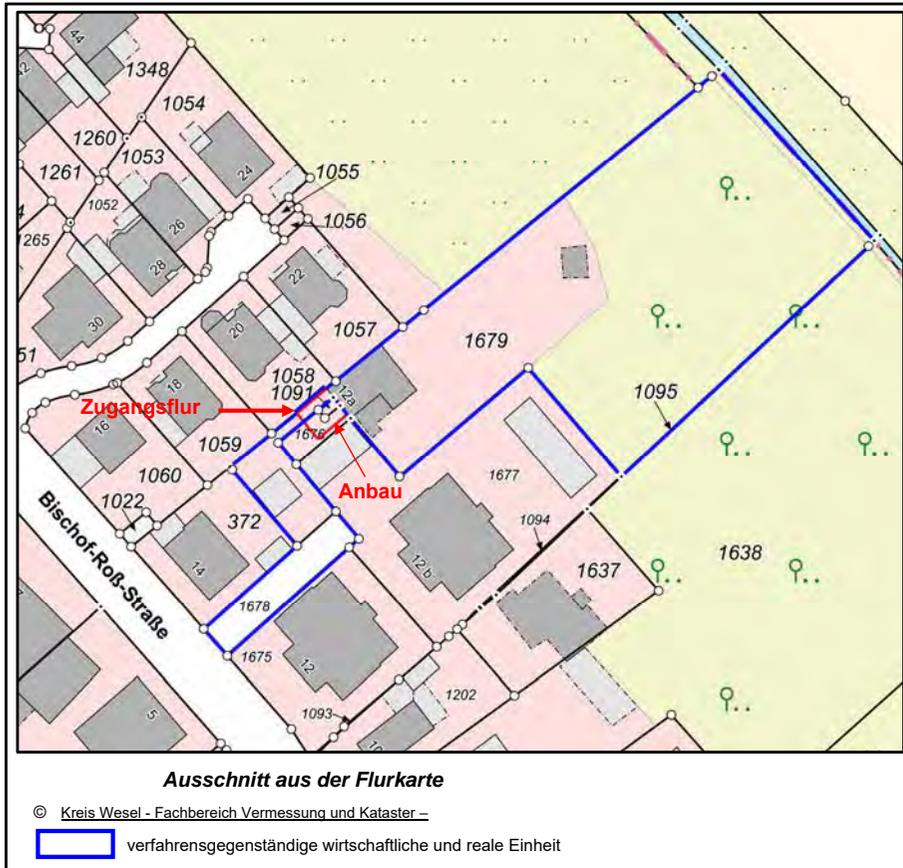
Weitere Grundschulen und Kindergärten sind in den zahlreichen Ortsteilen von Rheinberg vorhanden.

Im Rheinberger Stadtteil „Budberg“ befindet sich neben dem katholischen Kindergarten „St. Marien Budberg“ sowie dem evangelischen Kindergarten „Budberg“ die Städtische Gemeinschaftsgrundschule „Budberg-Orsoy“ (Umkreis ca. 1-2 km vom Bewertungsobjekt).

3.4. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Die zu betrachtende wirtschaftliche und reale Einheit befindet sich im Rheinberger Stadtbezirk „Budberg“, Wohnplatz „Budberg“, rd. 3,0 km vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus den Grundstücken mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1679, 1678 und 1095“. Die genannten Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und somit im Sinne des Grundbuches als eigenständige Grundstücke zu betrachten. Im vorliegenden Fall bilden sie jedoch aufgrund ihrer Nutzung sowie der Erschließung gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit, so dass auf eine Einzelbetrachtung der Grundstücke verzichtet wird.

Die Verfahrensfläche verfügt über eine (Gesamt-) Größe von 3.335 m², ist unregelmäßig zugeschnitten und wird im Bereich des Flurstücks 1678 vollständig als Verkehrsfläche und im Bereich der Flurstücke 1679 und 1095 teilweise als Wohnbaufläche und Hausgartenfläche sowie teilweise als private Gartenfläche genutzt. Sie ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus und einer PKW-Garage bebaut und beherbergt darüber hinaus auffällige Nebengebäude, für deren Rückbau innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die erforderlichen Aufwendungen in Anrechnung zu bringen sind (siehe „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ innerhalb der Wertermittlungsverfahren). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Nebengebäude, welche sich schwerpunktmäßig im nordöstlichen Teil der Verfahrensfläche befinden, überwiegend nicht in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte dargestellt sind, da es sich nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt. Entsprechend des § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das



Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung unterliegen derartig untergeordnete Aufbauten nicht der Einmessungspflicht.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich u. a. um den ehemaligen Bürotrakt eines gewerblichen Betriebes, dessen südwestlich angrenzende Werkhalle bereits beseitigt wurde. Zudem verfügt das in- zwischen wohnwirtschaftlich genutzte Bauwerk südöstlich über einen Wintergarten und südwestlich über einen Anbau. Neben untergeordneten Abstellräumen beherbergt der vorgenannte Anbau einen Zugangsflur zum verfahrensgegenständigen Wohngebäude, welcher sich entlang der Grundstücksgrenze zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 1058 erstreckt und das Erreichen des ehemaligen Bürogebäudes sichert. Die Lage des Anbaus ist in der Flurkarte seitens des Unterzeichnenden nachrichtlich (rote Darstellung) einskizziert worden, da für dieses Bauwerk ebenfalls bisher noch keine katastertechnische Erfassung erfolgte.

Der gesamte Anbau befindet sich zu einem Anteil von rd. 2/3 auf den angrenzenden Flurstücken 1091 und 1676, so dass es sich im **gegenwärtigen** Zustand um den Tatbestand eines Überbaus, auf welchen in Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens ergänzend eingegangen wird, handelt.

Ferner ist im südwestlichen Verfahrensbereich eine PKW-Doppelgarage gelegen, welche über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt verfügt und darüber hinaus keine Besonderheiten aufweist.

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

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	Grundstücksform	Größe
Flurstücke 1679, 1678 und 1095	unregelmäßig	3.335 m²

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, lediglich teilweise durchgeführt worden, so dass für die verbleibende Einmessungspflicht (hier Anteil des Flurs des Anbaus (Zugangsflurs), siehe Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens) ein entsprechender Abschlag im Rahmen der Wertermittlungsverfahren in Anrechnung (siehe „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) innerhalb der Wertermittlungsverfahren“) zu bringen ist.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.5. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine wirtschaftliche und reale Einheit ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten. Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind die Flurstücke 1679, 1678 und 1095 in der Gemarkung „Budberg, Flur 2“ verfahrensgegenständig. Alle drei Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und sind somit im Sinne des Grundbuches als eigenständige Grundstücke zu betrachtenden. Aufgrund der Gestaltung und Nutzung als auch der Erschließungssituation bilden die drei Grundstücke insgesamt eine wirtschaftliche Einheit.

Eine getrennte Veräußerung der einzelnen Grundstücke wäre somit im vorliegenden Fall weder

wirtschaftlich zielführend noch zweckmäßig bzw. praktikabel.

3.6. Überbau

Bei dem Tatbestand eines Überbaus handelt es sich prinzipiell um ein gesetzliches Schuldverhältnis. Die Vorschriften zum Überbau (§§ 912 – 916 BGB) gelten grundsätzlich nur für den **rechtswidrigen**, aber **entschuldbaren** Überbau. Dieser setzt voraus, dass der Eigentümer ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. In einem derartigen Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden; es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Ist der Überbau zu dulden, bleibt der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks. In dem anderen Fall – der Überbau war **nicht entschuldbar** – wird der überbaute Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze real geteilt (BGH, Urteil vom 30.04.1958 – V ZR 215/56).

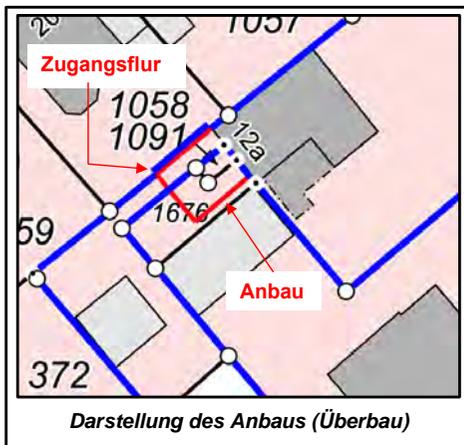
Die charakteristischen Rechtswirkungen des rechtswidrigen unentschuldbaren Überbaus sind:

- Der Rückbau kann verlangt werden (§ 1004 BGB).
- An der Eigentumsgrenze wird der Überbau vertikal geteilt (§§ 93 und 94 BGB).

Demgegenüber ist der rechtswidrige entschuldbare Überbau (§§ 912 – 916 BGB) zu dulden:

- Es besteht **kein** Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Zustandsstörung wegen der gesetzlichen Duldungsverpflichtung nach § 912 BGB (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB).
- Der § 94 BGB wird durchbrochen, da der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks bleibt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist vorbehaltlich vermessungstechnisch vertiefterer Untersuchungen festzustellen, dass sich der südwestliche Anbau in seiner Gesamtheit zu rd. 2/3 Anteil auf den benachbarten Flurstücken 1091 und 1676 befindet und im Bereich des Verfahrensflurstücks 1679 in Form eines Zugangsflurs zum Wohnhaus in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus besteht ein Zugang vom vorgenannten Zugangsflur zu den Räumen im Anbau, welche auf den beiden benachbarten Flurstücken (1091 und 1676) gelegen sind. Ferner existiert von der Küche des Wohnhauses (Bewertungsobjekt, Flurstück 1679) ebenfalls zum letztgenannten Bereich (Räumlichkeiten im Anbau, Flurstücke 1091 u. 1676) der Zugang zu einem Raum, welche etwa im Bereich des Flurstücks 1091 angeordnet ist.



Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Räumlichkeiten auf den Flurstücken 1091 und 1676 zu Abstellzwecken im Rahmen der Errichtung der Bauwerke „Bischof-Roß-Straße 12 und 12 b“ entstanden sind und der Zugangsflur zum verfahrensgegenständigen Wohnhaus (Flurstück 1679) offensichtlich zunächst nicht vorgesehen war.

Obwohl es sich im vorliegenden Fall aufgrund der vorgenannte Erschließungssituation gegenwärtig um einen rechtswidrigen unentschuldbaren Überbau handelt, kann dieser Umstand durch die Schließung der bestehenden Öffnungen (vom Zugangsflur und von der Küche zu den Räumen auf den Flurstücken 1091 und 1676) beseitigt werden.

In diesem Zusammenhang wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass erforderliche Genehmigungen erteilt und die Legalisierung des Zugangsflurs positiv erfolgt. Die diesbezüglichen Aufwendungen (Schließung der Öffnungen und Legalisierung des Zugangsflurs) werden innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens mittels eines pauschalierten Abschlages i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt.

3.7. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständigen wirtschaftlichen und realen Einheit ist weitgehend eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während das Flurstück 1678 sowie die Fläche allseitig der PKW-Doppelgarage bis zu dem bereits aufgeführten Zugangsflur zum Wohngebäude mit Betonsteinpflaster versiegelt und insbesondere im Bereich des Flurstücks 1678 für die erforderliche Erschließung der Verfahrensfläche als auch der angrenzenden Wohnhausgrundstücke dienlich ist, ist der nordöstliche Bereich weitgehend als einfache Rasenfläche nebst Laubbäumen gestaltet.

Darüber befinden sich im rückwärtigen gebäudenahen Bereich vereinzelte Ziergewächse als auch rd. 35 m nordöstlich des Wohnhauses eine Holzgartenlaube, welche jedoch zum Wertermittlungsstichtag keinen Zeitwert mehr aufweist.



Zufahrt (Flurstück 1678)



angrenzender Bereich der PKW-Doppelgarage

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Ferner befinden sich weitere baufällige Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshaus, etc.) auf der rückwärtigen Verfahrensfläche, welche mit ihren Beseitigungskosten innerhalb der Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind. Zudem ist nordöstlich des Wohnhauses ein Außenpool ins Erdreich eingelassen, welcher jedoch offensichtlich nicht mehr funktionsfähig ist und für dessen Rückbau ebenfalls die erforderlichen Aufwendungen in Anrechnung gebracht werden.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden bzw. innerhalb dieses Verkehrswertgutachten nicht relevant.

Zusammenfassend ist ersichtlich, dass die Fläche rückwärtig des Wohnhauses sowie der nordwestliche Bereich weder eine geordnete gärtnerische Struktur aufweist noch mit einer ortsüblichen Gartengestaltung vergleichbar ist, es ist vielmehr ein stark vernachlässigter Pflegezustand vorzufinden; straßenseitig (südwestlich) des Wohnhauses sowie im Bereich des Flurstücks 1678 (Verkehrsfläche) besteht eine angemessene als auch nutzungsadäquate Grundstücksgestaltung.

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

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), die gegenständige Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des stillgelegten Bergwerks „West“ befindet.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowie den o. g. Ausführungen, ein normal gewachsener Baugrund angenommen, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



hausnaher Gartenbereich



nordöstlicher Bereich der Verfahrensfläche

3.9. Erschließung

Die zu betrachtende wirtschaftliche und reale Einheit ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung der verfahrensgegenständigen Grundstücksfläche erfolgt im Wesentlichen mittels des nordöstlich angrenzenden öffentlichen Straßengeländes „Bischoff-Roß-Straße“, bei welchem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, handelt. Das Straßengelände verfügt über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig plattierte bzw. gepflasterte Gehwege sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Die Stadt Rheinberg, Dienststelle „Tiefbauverwaltung“, teilte in ihrer Bescheinigung vom 18. März 2024 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes schriftlich mit:

Das Grundstück

„Gemarkung Rheinberg, Flur 2, Flurstücke 1679 und 1678, Bischof-Roß-Straße 12 a,

Eigentümer: [REDACTED]“

liegt an der öffentlichen Straße „Bischof-Roß-Straße“.

Für das o. a. Grundstück wird ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch für den jetzt vorhandenen Ausbauzustand der o. g. Straße nicht mehr fällig.

Der Kanalanschlussbeitrag wurde 1988 nach den damaligen gesetzlichen Bestimmungen gezahlt.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass auf Grund der o. g. gegenwärtigen Sachstandsmitteilung der Stadt Rheinberg der Bodenwertermittlung der beitragsfreie Wert zum Bewertungsstichtag 13. Mai 2024 zugrunde zu legen ist.

3.10. Immissionen

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

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der gegenständigen wirtschaftlichen und realen Einheit ist insgesamt als gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinberg vom 08. März 2024 befindet sich der südwestliche Teilbereich der verfahrensgegenständigen wirtschaftlichen und realen Einheit mit der katastertech-nischen Bezeichnung

Gemarkung	: Budberg	Flur	: 2
Flurstück	: 1678, 1679 u. 1095	Lage	: Bischof-Roß-Straße 12 a 47495 Rheinberg

bis zu einer Tiefe von rd. 60 m (gemessen von der Straßengrenze) **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.

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.

Der nordöstliche Bereich, ab einer Tiefe von rd. 60 m (gemessen von der Straßengrenze), ist ebenfalls **nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB gelegen. Es liegt auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB vor.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind.

Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinberg enthält für den zu betrachtenden Bereich teilweise die Darstellung „Mischgebiet“ und teilweise die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in

Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft. Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. 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 Stadt Rheinberg, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“ teilte am 13. März 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt. Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet. Für die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand zugrunde gelegt.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. Mai 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinberg, Dienststelle Bauordnung, vom 17. August 2023 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der Grundstücke mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	: Budberg	Flur	: 2
Flurstück	: 1678 und 1679	Lage	: Bischof-Roß-Straße 12 a 47495 Rheinberg

folgende Eintragungen verzeichnet (bei den blau hinterlegten Eintragungen handelt es sich um gekürzte Anmerkungen des Unterzeichnenden, wertrelevant sind lediglich die schwarz hinterlegten Eintragungen):

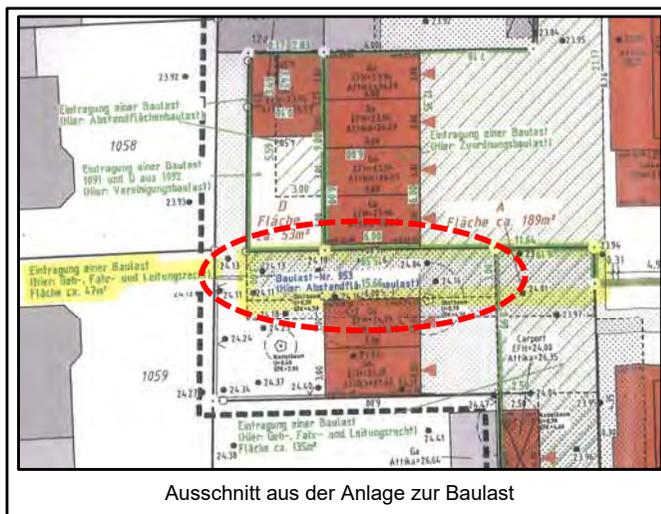
Baulastenverzeichnis von: Rheinberg		Baulastenblatt Nr. 953	Seite: 1-4
Grundstück: 4134 Rheinberg 4, Bischof-Roß-Straße 12 a			
Gemarkung: Budberg		Flur: 2	Flurstück: 1679 <small>(ehemals 1086)</small>
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
1 bis 6	Bereits gelöscht!		
7 u. 8	Fortschreibungsmittelung bzw. Berichtigung aufgrund einer Grundstücksteilung		
9	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die gesamte öffentliche Erschließung (Zuwegung, Be- und Entwässerungsanlagen) zu dem Flurstück 1092 (Teilfläche D (jetzt 1676)) auf Dauer zu sichern (§ 4 Abs. 1 BauO NRW). Die Zuwegung wird von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten. Die Verlegung, Instandhaltung und Nutzung der Be- und Entwässerungsanlagen wird sichergestellt. Eingetragen am 06.10.2014		

Baulastenverzeichnis von: Rheinberg Baulastenblatt Nr. 953 Seite: 1-4		
Grundstück: 4134 Rheinberg 4, Bischof-Roß-Straße 12 a		
Gemarkung: Budberg Flur: 2 Flurstück: 1679 (ehemals 1086)		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
10	Löschungsvermerk für die lfd. Nr. 1, 2, 5, und 6	
11	Fortschreibungsmittelung bzw. Berichtigung aufgrund einer Grundstücksteilung	
12	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 1091 und 1679 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die vorgenannten Grundstücke ein einzigen Grundstück bildeten (Vereinigungsbaulast, § 4 Abs. 2 BauO NRW). Eingetragen am 01.10.2015	
13	Fortschreibungsmittelung bzw. Berichtigung aufgrund einer Grundstücksteilung	

Bewertung der vorgenannten sowie wertrelevanten Baulasteintragen:

zur Eintragung Nr. 9

Die vorliegende Eintragung der lfd. Nr. 9 wird insgesamt als „Erschließungsbaulast“ bezeichnet. Dabei handelt es sich um eine Verpflichtung, eine bezeichnete Fläche als Zufahrt/Zuwegung zur Verfügung zu stellen sowie freizuhalten und das Befahren und Begehen und / oder die Durchführung von Leitungen auf Dauer zu dulden. Das begünstigte Grundstück erhält durch diese Verpflichtung die notwendige Erschließung, welche für die Bebauung erforderlich ist.



Ausschnitt aus der Anlage zur Baulast

Grundsätzlich stellt eine Baulast eine Wertminderung des belasteten Grundstücks dar. Dieses ist dadurch begründet, dass eine Beeinträchtigung durch die Baulast ausgelöst wird und der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks in seiner Dispositionsfreiheit entsprechend eingeschränkt ist.

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).

Es verbleibt jedoch im Falle der Untersagung festzustellen, dass es sich dadurch um einen Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung und gleichzeitig um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigt kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks). Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Eigentümer des begünstigten Grundstücks, im Falle einer Untersagung, u. a. ein Notwegerecht im Sinne des § 917 BGB verlangen.

Zusammenfassend verbleibt daher festzustellen, dass die verzeichnete Erschließungsbaulast die Nutzbarkeit der Verfahrensfläche einschränkt und trotz der Möglichkeit, die Inanspruchnahme (vorübergehend) zu untersagen, innerhalb der Verkehrswertermittlung im erforderlichen Umfang wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Fläche von rd. 47 m² betroffen, auf welche sich somit die Erschließungsbaulast bezieht.

Derartige Nutzungseinschränkungen sind nicht streng mathematisch zu ermitteln, vielmehr ist der jeweilige Einzelfall und die vorliegende Nutzungsintensität der Beanspruchung als auch die relative Größe der beanspruchten Fläche zu berücksichtigen. Die Fachliteratur (siehe Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar) empfiehlt bei einer geringen Intensität der Beanspruchung und einer relativen Nutzung von bis 80 % einen Abschlag zwischen 20 % und 40 % des Bodenwerts der belasteten Fläche (hier: 47 m²).

Bedingt durch die örtlichen Feststellungen und die vorliegenden Informationen des hier zu Bewertung anstehenden Einzelfalls erachtet der Unterzeichnende eine Wertminderung von 30 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht. Im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlung findet somit eine entsprechende Berücksichtigung i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“, statt.

zur Eintragung Nr. 12

Bei der Eintragung der lfd. Nr. 12 in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinberg handelt es sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast, die zum Inhalt hat, dass eine Vereinigung der aufgeführten Flurstücke 1091 und 1679 zu einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt, welche sicherstellt, dass diese Grundstücke im Sinne des Bauordnungsrechtes gemeinschaftlich als ein Baugrundstück, so als ob die Grundstücksgrenzen zwischen ihnen nicht vorhanden wären, zu betrachten sind. Diese Eintragung war offensichtlich u. a. erforderlich, um den im Nebengebäude gelegenen Abstellraum (zugänglich von der Küche des verfahrensgegenständigen Wohnhauses) dem Wohnhaus zuordnen zu können.

Bedingt durch den Umstand, dass im vorliegenden Bewertungsfall zur Beseitigung des Tatbestandes des unentschuldbaren Überbaus (siehe hierzu „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens) ohnehin die Schließung der Öffnungen zum Nebengebäude auf den Flurstücken 1091 und 1676 unterstellt wird, besteht nach diesseitiger Kenntnis (Akten des Nachbargrundstücks lagen zur Gutachtererstellung nicht vor) kein Bedarf des weiteren Bestandes dieser Vereinigungsbaulast. Folge dessen wird der Werteeinfluss der bestehenden Eintragung in der Höhe der Gebühren für die

Löschung der Eintragung im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlung entsprechend i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“, berücksichtigt.

Baulastenverzeichnis von: Rheinberg, Band II Baulastenblatt Nr. 2566 Seite: 1-2		
Grundstück: Bischof-Roß-Straße		
Gemarkung: Budberg Flur: 2		Flurstück: 1678 (ehemals 1524 (Tif. A))
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die gesamte öffentliche Erschließung (Zuwegung, Be- und Entwässerungsanlagen) zu dem Wohnhaus Bischoff-Roß-Straße 12 a (Flurstück 1524/Teilfläche B (jetzt 1679)) und dem Abstellraum (Flurstück 1091 und 1092/Teilfläche D (jetzt 1676)) auf Dauer zu sichern (§ 4 Abs. 1 BauO NRW). Die Zuwegung wird von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten. Die Verlegung, Instandhaltung und Nutzung der Be- und Entwässerungsanlagen wird sichergestellt. Eingetragen am 06.10.2014	
2	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die gesamte öffentliche Erschließung (Zuwegung, Be- und Entwässerungsanlagen) zu dem Flurstück 1092 (Teilfläche C (jetzt 1677)) auf Dauer zu sichern (§ 4 Abs. 1 BauO NRW). Die Zuwegung wird von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten. Die Verlegung, Instandhaltung und Nutzung der Be- und Entwässerungsanlagen wird sichergestellt. Eingetragen am 06.10.2014	
3	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 1092 (Teilfläche E (jetzt 1675)), 1093 und 1524 (Teilfläche A (jetzt 1678)) das öffentlich Baurecht so einzuhalten, als ob die vorgenannten Grundstücke ein einziges Grundstück bildeten (Vereinigungsbaulast, § 4 Abs. 2 BauO NRW). Eingetragen am 06.10.2014	
4	Fortschreibungsmittteilung bzw. Berichtigung aufgrund einer Grundstücksteilung	

Bewertung der vorgenannten sowie wertrelevanten Baulasteintragen:

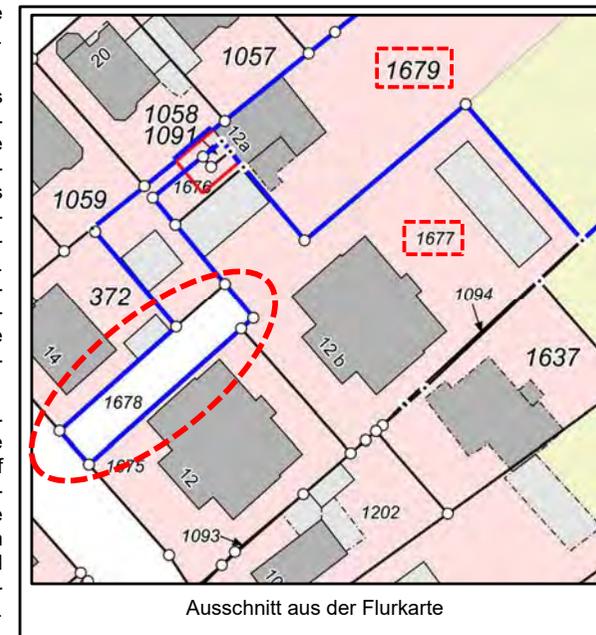
zur Eintragung Nr. 1 und 2

Bei den vorliegenden Eintragungen der lfd. Nrn. 1 und 2 handelt es sich ebenfalls um eine

„Erschließungsbaulast“ (siehe hierzu die Anmerkungen zur lfd. Nr. 9 dieses Abschnittes)

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem belasteten Grundstück (Flurstück 1678) um eine Verkehrsfläche, welche einerseits die Erschließung für das verfahrensgegenständliche Flurstück 1979 als auch für die Flurstücke 1676 und 1677 sichert. Zudem wird das belastete Flurstück (1678) auch als solche genutzt und hat somit rein nur die Aufgabe der Erschließung übernommen.

Der zugrunde zu legende Bodenrichtwert beinhaltet bereits eine derartige Nutzung bzw. ist auf eine derartige Nutzung abzustellen, so dass die verzeichnete Baulasteintragung zu keinem weiteren Werteinfluss führt und folglich im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt bzw. wertneutral zu behandeln ist.



Ausschnitt aus der Flurkarte

Dennoch lösen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (ohne tatsächliche Beeinträchtigung) bei wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern eine Erschwernis im Rahmen einer möglichen Beleihung aus, so dass hierfür eine entsprechende Wertminderung zu berücksichtigen ist. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens für die Existenz der Eintragung, nach sachverständigem Ermessen, ein Abschlag in einer Höhe von je 1.000 € in Anrechnung gebracht. Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt ebenfalls i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“.

zur Eintragung Nr. 3

Bei der Eintragung der lfd. Nr. 3 in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinberg handelt es sich ebenfalls um eine sogenannte Vereinigungsbaulast, die zum Inhalt hat, dass eine Vereinigung der aufgeführten Flurstücke 1675 und 1678 zu einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt, welche sicherstellt, dass diese Grundstücke im Sinne des Bauordnungsrechtes gemeinschaftlich als ein Baugrundstück, so als ob die Grundstücksgrenzen zwischen ihnen nicht vorhanden wären, zu betrachten sind. Diese Eintragung war offensichtlich u. a. erforderlich, da die erforderliche Abstandsfläche des Wohnhauses auf dem Flurstück 1675 die Grundstücksgrenze zum Flurstück 1678 überschreitet und es ohne diese Baulast nicht hätte errichtet werden können.

Als Abstandsfläche wird im deutschen Bauordnungsrecht der abstrakte Bereich (Fläche) vor den Außenwänden von Gebäuden bezeichnet, der von Bebauung freizuhalten ist. Hauptgründe für Abstandsflächen sind ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, beträgt jedoch mindestens 3,00 m (siehe § 6 BauO NRW).

Die Nutzung des Flurstücks 1678 als Verkehrsfläche wird jedoch aufgrund der Existenz der Baulast nicht beeinträchtigt, so dass im Rahmen der Wertermittlung keine Berücksichtigung der Eintragung erforderlich ist.

In Analogie zu den Ausführungen bzw. Anmerkungen zu den lfd. Nr. 1 und 2 dieses Abschnittes ist jedoch innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens für das Bestehen der Eintragung, nach sachverständigem Ermessen, ein Abschlag in einer Höhe von ebenfalls 1.000 € in Anrechnung zu bringen und wird i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ in Anrechnung gebracht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinberg, Dienststelle Bauordnung, vom 17. August 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Budberg	Flur : 2
Flurstück : 1095	Lage : Bischof-Roß-Straße 47495 Rheinberg

keine Eintragungen verzeichnet.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz wird vom Eigentümer selbst genutzt; Mieter bzw. Pächter sind somit nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus und einer PKW-Doppelgarage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Wohnhaus:

- massive Bauweise
- 1-geschossig
- leicht geneigtes Pultdach
- Anzahl der Vollgeschosse: 1
- unterkellert
- Fertigstellung gemäß Bauakte: 01. Juni 1971 (als Bürogebäude in Verbindung mit einer Werkhalle)
- **Baujahr: 1971**
Die Nutzungsänderung von Büro in Wohnen wurde durch die Baugenehmigung vom 07. September 1977 genehmigt.

PKW-Doppelgarage:

- massive Bauweise
- 1-geschossig
- Flachdach
- Anzahl der Vollgeschosse: 1
- nicht unterkellert
- **angenommenes Baujahr: 2015**
Unterlagen bezüglich der PKW-Doppelgarage sind in der vorliegenden Bauakte nicht enthalten. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass diese bauliche Anlage zeitgleich mit der Errichtung der Mehrfamilienwohnhäuser „Bischoff-Roß-Straße 12 und 12 a“ im Jahre 2015 errichtet worden ist.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Rheinberger Stadtteil Budberg, trägt die katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1679, 1678 und 1095“ und weist eine Größe von insgesamt 3.335 m² auf. Er ist unregelmäßig zugeschnitten, gliedert sich in Verkehrsfläche, Wohnbaufläche/Hausgartenfläche und private Gartenfläche und ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut. Darüber hinaus sind bauliche Nebenanlagen existent, welche teilweise einen auffälligen Erhaltungszustand aufweisen und somit mit ihren Rückbaukosten zu berücksichtigen sind bzw. welche keinen anrechenbaren Zeitwert mehr zum Wertermittlungsstichtag aufweisen und somit wertneutral zu belassen sind.

Das 1-geschossige Wohnhaus wurde ursprünglich als Bürogebäude in Verbindung mit einer bereits beseitigten Gewerbehalle im Jahre 1971 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und wird gegenwärtig vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung in Anspruch genommen; eine Genehmigung zur letztgenannten Nutzung wurde am 07. September 1977 durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde erteilt.

Weitere Veränderung erfolgten offensichtlich durch die Einhausung einer Terrassenüberdachung zu einem Wintergarten sowie durch die Errichtung eines Anbaus auf der südwestlichen Wohngebäude-seite. Die letztgenannte Bauwerkerrichtung erfolgte, gemäß vorliegenden Informationen, zeitgleich mit der Errichtung der Mehrfamilienwohnhäuser „Bischoff-Roß-Straße 12 und 12 a“ im Jahre 2015, zeichnet sich jedoch durch besondere rechtliche Besonderheiten, welche bereits innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens erläutert worden sind (siehe hierzu „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens) aus.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) des wohnwirtschaftlichen

Nutzungsbereichs ist auf die Bedürfnisse der einfachen Inanspruchnahme der Bauzeit funktional und zweckmäßig ausgerichtet und erstreckt sich neben den erdgeschossigen Räumlichkeiten auch auf einen Teil des Kellergeschosses, welcher durch entsprechende außenseitige Abköschungen ebenfalls über eine natürliche Belichtung verfügt. Sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche im Rahmen der Verkehrswertermittlung besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent.

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 weist in seinen Hauptgewerken einen bauzeitlichen und in seinen Ausbaugewerken einen äußerst einfachen und weitgehend desolaten sowie zeitlich überalterten Erhaltungszustand auf. Darüber hinaus sind neben den üblichen Abnutzungserscheinungen erhebliche Mängel und Schäden, welche über eine normale Alterswertminderung hinausgehen und somit im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren gesondert in Anrechnung zu bringen sind, festzustellen. Dabei handelt es sich u. a. um Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden, teilweise umfangreiche Feuchtschäden an den Außenwänden im Erdgeschoss, teilweise Feuchtschäden an der Deckenfläche im Erdgeschoss, etc. Zudem sind die vorgenannten Ausbaugewerke nicht mehr brauchbar, so dass diesbezüglich ebenfalls ein vollständiger Modernisierungsbedarf sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Fenster und Türen, etc. als auch eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften, der elektrischen Installationen und sanitären Einrichtungen besteht.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass, aufgrund des allgemeinen Zustandes des Wohnhauses eine umfangreiche **Sanierungsmaßnahme** mit gleichzeitiger Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden erforderlich ist, um eine **nachhaltige Nutzung** zu realisieren. Eine Inanspruchnahme im gegenwärtigen Zustand wäre lediglich mit erheblichen Einschränkungen möglich, jedoch insgesamt nicht marktüblich.

Für die erforderliche Baumaßnahme einschließlich wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{3.)} berücksichtigt.

1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.

2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

3.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Herleitung/Kalkulierung der Wertminderung auf folgendes hingewiesen:

- Es wird die Verwendung durchschnittlicher und handelsüblicher Baumaterialien des normalen Standards unterstellt.
- Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.
- Einem potentiellen Interessenten wird empfohlen, die Aufwendungen für die durchzuführenden Maßnahmen aufgrund eines Modernisierungs-/Sanierungsplanes, indem gleichfalls individuelle Vorstellungen Berücksichtigung finden, mittels konkreter Kostenvorschläge zu ermitteln um den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens in Anrechnung gebrachten Pauschalabschlag entsprechend zu modifizieren.
- Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und sich andererseits die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.
- Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten.

Aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse wird demnach im Rahmen der Verkehrswertermittlung vorab der Wert der Liegenschaft nach abschließender Baumaßnahme ermittelt bzw. die erforderliche Baumaßnahme wird zunächst als „bereits durchgeführt“ unterstellt und dann entsprechend um die Aufwendungen gemindert. Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 dargestellte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Die zugehörige PKW-Doppelgarage wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist nicht unterkellert und verfügt über ein Flachdach. Sie ist hinsichtlich ihrer Ausbaugewerke nutzungsadäquat konzipiert und weist keine offensichtlich erkennbaren Missstände auf. Bedingt durch die bestehenden Ausstattungsmerkmale und den vorliegenden Informationen wird für die PKW-Garage innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ein Baujahr von 2015 angenommen.

Der umliegende Bereich der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit teilweise angemessen als auch nutzungsadäquat erstellt sowie teilweise als pflegebedürftig zu klassifizieren. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als gegeben ein, sie unterliegt jedoch aufgrund der bestehenden Zustandsmerkmale

(Sanierung erforderlich, baufällige Nebengebäude, energetische Eigenschaften, etc.) entsprechenden Einschränkungen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.).

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohnhauses stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss: (Untergeschoss)	Kellerflur, Waschkellerraum, Heizungskellerraum, Kinderzimmer und Elternzimmer
Erdgeschoss:	Zugangsfur, Flur, Badezimmer, Wohnzimmer, Küche und Wintergarten

6.4. Energetische Qualität

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

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, und des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F" (160 – 200 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 13. Mai 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Wohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton (B 160) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Mauerwerk (Schwerbetonsteine 30 cm, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeitypischer Ausführung und Qualität existent ist. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.
Kellerinnenwände	:	Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, Schwemmsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind verklindert.
Dämmung	:	Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeitypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
Innenwände	:	Bauzeitypisches Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerk, etc.) sind vorhanden.
Dachkonstruktion	:	Das Wohnhaus verfügt über ein Flachdach aus Stahlbeton, auf welchem ein leicht geneigtes Pultdach, bestehend aus einer Holzunterkonstruktion nebst aufgelegten Sandwichplatten einschl. Kerndämmung, aufgesetzt worden ist. Der Zugangsflur besitzt ebenfalls ein Pultdach.
Dacheindeckung	:	Im Bereich des Pultdaches des Wohnhauses ist keine weitere Eindeckung existent. Das Pultdach des Zugangsflurs ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
Dämmung der Dachflächen	:	Eine besondere Dämmung der vorgenannten Betondecke des Erdgeschosses ist offensichtlich nicht existent.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen nebst Fallrohren aus Zink.
Geschossdecken	:	Bei den Geschossdecken handelt es sich um Stahlbetondecken in bauzeitypischer Ausführung und Qualität.

Geschosstreppen	:	Zum Kellergeschoss führt eine Zweiholmtreppe aus Metall mit aufgesattelten Holz-Blockstufen. Ein Metallgeländer nebst Mipolamhandlauf ist ebenfalls im erforderlichen Umfang existent.
-----------------	---	--

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, Kanal, 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 mäßiger Qualität und mittlerer Bestückung. Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
Heizungsanlage	:	Eine Gaszentralheizung (Gas-Heizkessel) der Firma „Viessmann“ aus dem Jahre 1994 mit integrierter Warmwasseraufbereitung und 165 l Speicher-Wasserwärmer befinden sich im Kellergeschoss des Wohngebäudes. Für den Gas-Vorrat ist ein Gastank existent und im Bereich des Wintergartens befindet sich ein Kaminofen. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt im Wesentlichen mittels einfacher Radiatoren mit Thermostatventilen als auch vereinzelter Flachheizkörper, welche ebenfalls mit vorgenannten Ventilen ausgestattet sind.
Warmwasseraufbereitung	:	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage.
Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
Solarthermie	:	Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie
Photovoltaik	:	Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
Schallschutz	:	Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Wärmeschutz	:	Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Barrierefreiheit	:	Der Zugang zum Gebäude ist schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist teilweise mit angemessenem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart

etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöbelierung 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

Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine einfache Qualität in zeitlich überalterter Ausführung. Darüber hinaus weisen die Ausbaugewerke einen desolaten Erhaltungszustand auf und sind nicht weiter verwendbar.

Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich schwerpunktmäßig um Fliesen- sowie Teppichbeläge im Bereich der kellergeschossigen Schlafräume in o. g. Ausführung. Ein einfacher Holzdielenboden ist im Bereich des Wintergartens vorhanden. Zudem ist in den Nutzkellerräumen lediglich ein Estrichbelag vorzufinden, welcher teilweise über einen einfachen Schutzanstrich verfügt.

Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen als auch teilweise mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen. Die Wandflächen im Badezimmer sind deckenhoch mit einem Wandfliesenbelag ausgestattet und verfügen über eine umlaufende Bordüre.

In der Küche sind die Wandflächen ebenfalls teilweise plattiert als auch teilweise mit Holz verkleidet bzw. tapeziert.

Die Deckenflächen sind teilweise verputzt und gestrichen sowie teilweise mit Holz verkleidet. Im Kellergeschoss sind die Betondecken teilweise unbehandelt belassen und deckend gestrichen, teilweise mit Holzplatten beplankt.

Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Wand- und Deckenbeläge teilweise entnommen worden sind.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um ein- und zwei-flügelige Holzfenster mit Ein- bzw. Zweifachverglasung. Zum Wintergarten führen Fenstertürelemente in vorgenannter Ausführung.

Glasbausteine in bauzeittypischer Ausführung sind im Flur des Erdgeschosses existent.

Im Bereich des Wintergartens befinden sich Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung und gleichartigen Fenster-Türelementen.

Im Kellergeschoss befinden sich in den Nutzräumen einfache Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech.

Rollladen : Kunststoffrollladen nebst Handgurt und Gurtwickler sind weitgehend vorhanden.

Türen : Eingangstüren: Als Hauseingangstüre im Bereich des Zugangsflurs fungiert eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt.

Innentüren: Einfache Röhrenspantüren mit Holzargen und einfachen Drückergarnituren fungieren als Innentüren. Zum Heizungskellerraum führt eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge.

Sanitärinstallation : Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch mit zwei Einhebelmischbatterien, einem Stand-WC mit Kunststoffpülkasten, einer Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie und einer Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie ausgestattet.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : → 2 Kellerlichtschächte
→ Wintergarten in Holzkonstruktion und Kunststoff-Doppelstegplatten
→ Außentreppe im Bereich des Wintergartens

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : → Kaminofen
→ Flüssiggastank

6.5.2. PKW-Doppelgarage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie bewehrte Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Fassade : Die Fassadenflächen sind verklindert.

Innenwände : Innenwände sind nicht existent.

Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein leicht geneigtes Flachdach, welches aus Sandwichpanelen mit Kerndämmung erstellt ist.

Dacheindeckung : Eine weitere Dacheindeckung besteht nicht.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer Rinne und einem Fallrohr.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).
- Beheizung : Die PKW-Garage ist nicht beheizt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : Ein Oberbodenbelag ist nicht vorhanden. Der Estrich ist mit einem deckenden Schutzanstrich ausgestattet.
- Wandbehandlung : Die Wandflächen sind unbehandelt belassen und deckend gestrichen.
- Deckenbehandlung : Eine Deckenbehandlung ist nicht vorhanden.
- Fenster : Fenster sind nicht existent.
- Tore : Die bauliche Anlage ist mit zwei handelsüblichen Stahlschwingtoren ausgestattet, welche jeweils mit einem elektrischen Kettenantrieb ausgestattet sind.
- Türe : Als seitliche Eingangstüre fungiert eine einfache Stahlblechtüre mit Stahlzarge und Kunststoffdrückergarnitur.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

6.5.3. Außenanlagen

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

6.5.4. Baumängel und Bauschäden, Zustandsbesonderheiten

- Baumängel, Bauschäden, Zustandsbesonderheiten : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen eine erhebliche Überalterung sowie Abnutzungserscheinungen sämtlicher Ausbaugewerke (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Türen, sanitäre Einrichtungen, etc.) festgestellt, deren Umfang über die üblichen

Gebrauchsspuren einer Liegenschaft hinausgehen und folglich mittels der Berücksichtigung des Gebäudealters innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren nicht erfasst werden. Dieses ist u. a. dadurch begründet, dass selbst die Alterswertminderung in turnusmäßigen Abständen eine normale Instandhaltung nebst angemessenen Modernisierungen unterstellt, welche im vorliegenden Bewertungsfall offensichtlich in den letzten Jahrzehnten ausgeblieben sind. Darüber hinaus sind umfangreiche Mängel und Schäden (Feuchtschäden, erneuerungsbedürftige Fenster, unzureichendes Wärmedämmvermögen, Austausch der Heizkörper (Radiatoren), Überprüfung und Erneuerung der elektrischen Installationen, etc.) existent.

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

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

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten bzw. um ein Bodengutachten.

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

Allgemeinbeurteilung : Der bauliche Zustand ist als zeitlich überaltert zu klassifizieren, weist umfangreiche Zustandsmissestände auf und wird heutigen Erfordernissen bei weitem nicht mehr gerecht. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde das Wohnhaus umfangreich modernisieren und an den heutigen Standard unter Berücksichtigung individueller Vorstellungen anpassen.

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. Mai 2024 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Kellergeschoss (Untergeschoss):

1.) Kellerflur:	2,74 m	x	4,51 m				
	+	1,88 m	x	1,17 m			
	-	1,21 m	x	3,11 m	=	10,79 m ²	x 1,00 = 10,79 m ²
2.) Kinderzimmer:	4,65 m	x	3,25 m	=	15,11 m ²	x 1,00 = 15,11 m ²	
3.) Elternschlafzimmer:	4,45 m	x	4,44 m	=	19,76 m ²	x 1,00 = 19,76 m ²	

Erdgeschoss:

4.) Zugangsflur:	5,07 m	x	1,48 m	=	7,50 m ²	x 1,00 = 7,50 m ²	
5.) Flur:	3,43 m	x	1,33 m				
	+	4,57 m	x	2,74 m			
	-	1,35 m	x	3,19 m	=	12,78 m ²	x 1,00 = 12,78 m ²
6.) Badezimmer:	2,74 m	x	3,20 m	=	8,77 m ²	x 1,00 = 8,77 m ²	
7.) Wohnzimmer:	4,63 m	x	6,40 m				
	+	2,92 m	x	3,30 m	=	39,27 m ²	x 1,00 = 39,27 m ²
8.) Küche:	4,30 m	x	3,16 m	=	13,59 m ²	x 1,00 = 13,59 m ²	
9.) Wintergarten (beheizt):	3,30 m	x	6,67 m				
	+ 0,5 x	2,14 m	x	1,30 m	=	23,40 m ²	x 1,00 = 23,40 m ²

Wohnfläche insgesamt = 150,97 m²

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne 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.

Wohnhaus:

1.) Kellergeschoss (UG):	6,40 m	x	6,40 m		
	+ 10,00 m	x	5,15 m	=	92,46 m ²
2.) Erdgeschoss:	6,40 m	x	6,40 m		
	+ 10,00 m	x	5,15 m		
	+ 5,45 m	x	2,00 m	=	103,36 m ²

BGF "Wohnhaus" = 195,82 m²

Wintergarten:

1.) Erdgeschoss:	6,75 m	x	3,60 m		
	+ 0,5 x 2,40 m	x	1,50 m	=	26,10 m ²

BGF "Wintergarten" = 26,10 m²

PKW-Doppelgarage:

1.) Erdgeschoss:	6,00 m	x	6,00 m	=	36,00 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "PKW-Doppelgarage" = 36,00 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 Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem **Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage** bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1678, 1679 und 1095**“.

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 DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

Die verfahrensgegenständliche Fläche wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung der einzelnen Bewertungsteilbereiche ergibt sich u. a. aus der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel festgelegten Begrenzung der Bodenrichtwertzone als auch den örtlichen Gegebenheiten. Die Ermittlung der jeweiligen Flächengrößen erfolgte graphisch innerhalb des Internetportals „tim-online.de^{1.)}“ wie folgt:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (Teilfläche aus Flurstück 1679)	Wohnhaus und PKW-Doppelgarage	509,00 m ²
hausnahes Gartenland (überschüssige Freifläche) (Teilfläche aus Flurstück 1679)	Holzgartenlaube, Außenpool, Garten	624,00 m ²
private Gartenfläche (Teilflächen aus Flurstück 1679 und Flurstück 1095)	baufällige Nebengebäude, Garten	2013,00 m ²
Verkehrsfläche (Flurstück 1678)	unbebaut, Erschließungsfläche	189,00 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.335,00 m²

1.) Bei dem Internetportal "tim-online" handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices.

9.2. Bodenrichtwerte

Vorbemerkung

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

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

9.2.1. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (Rheinberg – Budberg“, **beitragsfrei**) entnommen worden:

260 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

- Gemeinde/Stadt: • Rheinberg
- Postleitzahl: • 47495
- Gemarkungsname: • Budberg
- Ortsteil: • Budberg
- Entwicklungszustand: • baureifes Land
- Nutzungsart: • Mischgebiet, Wohnbaufläche
- Tiefe: • 35,0 m
- Bodenrichtwertkennung: • zonal
- Beitragszustand: • beitragsfrei
- Grundstückszuschnitt: • regelmäßig
- Bodenbeschaffenheit: • tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Bodenwert

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

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

9.2.2. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Das Flurstück 1679 weicht bezüglich seiner Tiefe von den Kriterien des Richtwertgrundstückes ab. Zur sachgerechten Bodenwertermittlung ist daher eine Gliederung in Bau- und Hinterland bzw. hausnahes Gartenland vorzunehmen.

Eigene Erfahrungen sowie Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Wesel zeigen, dass für überschüssige Freiflächen bis 500 m², je nach Größe und Zuschnitt, rd. 15 % bis 35 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des Baulandes zugrunde gelegt werden können.

Bedingt durch den Umstand, dass im vorliegenden Fall die vom Gutachterausschuss ermittelte sowie übliche Größe für den vorgenannten Bewertungsteilbereich in einer Höhe von 500 m² überschritten wird (hier: 624 m²), erachtet der Unterzeichnende im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung den unteren Wertansatz (15 %) für hinreichend wertbestimmend. Für die nachfolgende Bodenwertermittlung wird daher ein Bodenrichtwert von

260 €/m² x 15 % = 39 €/m²

zugrunde gelegt.

9.2.3. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „private Gartenfläche“

Als „private Garten- und Erholungsflächen“ werden in der Regel außerhalb von Bauleitplänen liegende Grundstücksflächen bezeichnet, welche in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen.

Gemäß den Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel im zuletzt veröffentlichten Grundstücksmarktbericht sind für derartige Grundstücke bzw. Grundstücksteile in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5,00 €/m² und 30 €/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m² bis 5.000 m²).

Im vorliegenden Bewertungsfall erachtet der Unterzeichnende für den Bewertungsteilbereich „private Gartenfläche“ einen Bodenrichtwert von

15 €/m²

für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen.

9.2.4. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Für private Verkehrsflächen liegen keine mittelbaren Vergleichswerte als auch Richtwerte vor. Derartige Grundstücke werden wesentlich niedriger gehandelt als echte Wohnhausgrundstücke sofern überhaupt ein Markt für sie besteht. Sie sind i. d. R. in Zusammenhang mit dem bebauten Wohnhausgrundstück zu betrachten, wodurch sich gemeinschaftlich eine reale und wirtschaftliche Einheit bildet.

Gemäß dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - VerkFIBerG) beträgt der Kaufpreis für Verkehrsflächen 20 % des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, mindestens jedoch 0,10 € je Quadratmeter und höchstens 5,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern; bei rd. 22.000 Einwohner innerhalb des Xantener Stadtgebietes ist somit die Höchstgrenze bei 10 € je Quadratmeter gelegen.

Bedingt durch den Umstand, dass 20 % des Bodenrichtwertes (260 €/m²) die Höchstgrenze überschreitet, ist somit ein Bodenrichtwert von

10 €/m²

wertbestimmend, welchen der Unterzeichnende für die Bodenwertermittlung der Verkehrsfläche in seiner absoluten Höhe für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht erachtet.

Die vorhandene Oberflächenbefestigung, private Leitungen, etc. sind jedoch gesondert zuzuschlagen. Dafür hält der Unterzeichnende einen Zeitwert von 40 €/m² für ausreichend wertbestimmend.

Insgesamt ist daher für die verfahrensgegenständigen Verkehrsflächen ein Bodenrichtwert von

rd. 50 €/m²

zum Wertermittlungsstichtag 13. Mai 2024 maßgebend.

9.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 509 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	38,5 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.05.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI/W	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	262,60 €/m ² E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	509	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	35	38,5	× 1,00	E3
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,95	E4
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	249,47 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	249,47 €/m ²
Fläche	×	509 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	126.980,23 € rd. 127.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **13.05.2024**

127.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		13.05.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,36	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3,64	%/Jahr
insgesamt		1,30	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktangepasstungsfaktor 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

Die Tiefe des Bewertungsteilbereichs "Wohnbaufläche" (38,5 m) weicht lediglich geringfügig von dem beschreibenden Merkmal "Tiefe" des Richtwertgrundstückes ab (35,0 m), so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist bzw. der Unterzeichnende eine diesbezügliche Anpassung nicht für erforderlich erachtet.

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, pauschalierte 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 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung

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

9.4. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	39,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 39,00 €/m²
Fläche (m²)	× 624,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 24.336,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 24.336,00 €
	rd. 24.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **13.05.2024**

24.000,00 €

Anmerkung

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

9.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „private Gartenfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „private Gartenfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	15,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 15,00 €/m²
Fläche (m²)	× 2.013,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 30.195,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 30.195,00 €
	rd. 30.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **13.05.2024**

30.000,00 €

Anmerkung

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

9.6. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	50,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 50,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 189,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 9.450,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 9.450,00 €
	rd. 9.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **13.05.2024**

9.000,00 €

Anmerkung

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen 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		Wohnhaus	PKW-Doppelgarage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	771,00 €/m² BGF	413,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	195,82 m²	36,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	40.530,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.507,22 €	14.868,00 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 13.05.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	347.202,59 €	26.955,68 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	347.202,59 €	26.955,68 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		45 Jahre	51 Jahre
• prozentual		43,75 %	15,00 %
• Faktor	x	0,5625	0,85
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	195.301,46 €	22.912,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 218.213,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)} + 10.910,69 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 229.124,48 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ + 127.000,00 €

(vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Sachwert = 356.124,48 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 1,08

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 384.614,44 €

Übertrag = 384.614,44 €

Übertrag = 384.614,44 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ + 24.000,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „private Gartenfläche“ + 30.000,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ + 9.000,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} - 192.000,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024 = 255.614,44 €
rd. 256.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

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

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt.

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).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ 2 Kellerlichtschächte	800,00 €
▪ Wintergarten in Holzkonstruktion (26,10 m ² x 1.300,00 €/m ²)	33.930,00 €
▪ Außentreppe	500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Kaminofen	800,00 €
▪ Flüssiggastank	4.500,00 €
Summe	40.530,00 €

4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. Im vorliegenden Bewertungsfall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude 80 Jahre und für die PKW-Doppelgarage 60 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

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: Wohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1971 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen 15 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	11,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Doppelgarage

Das s Bauakte) 2015 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2015 = 9 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 9 Jahre =) 51 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. 218.213,79 €)	10.910,69 €
Summe	10.910,69 €

9.) Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass der Unterzeichnende aufgrund der vorliegenden Daten einen objektspezifischen Sachwertfaktor in einer Höhe von 1,08 für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht erachtet.

Sprengnetter-Sachwertfaktor

Der Sprengnetter-Sachwertfaktor wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf ein Standardobjekt.

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

Bei den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend in Anrechnung gebracht, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-175.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnhaus -175.000,00 € Siehe „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“ auf der nächsten Seite 	
Sonstige Rechte und Belastungen	-6.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulast (Baulastenblatt 953, lfd. Nr. 9): 47 m² x 249,47 €/m² x 30 % -3.500,00 € ▪ Baulast (Baulastenblatt 953, lfd. Nr. 12): Löschung der bestehenden Eintragung -300,00 € ▪ Baulast (Baulastenblatt 2566, lfd. Nr. 1+2): Bestehen der Baulast -2.000,00 € ▪ Baulast (Baulastenblatt 2566, lfd. Nr. 3): Bestehen der Baulast -1.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-10.350,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückbaukosten auffälliger Nebengebäude -6.000,00 € ▪ katastertechnische Einmessung des Zugangsflurs -600,00 € ▪ Schließung der Öffnungen zum Anbauteil auf den Flurstücken 1091 und 1676 -1.000,00 € ▪ Legalisierung des Zugangsflurs -750,00 € ▪ Beseitigung des Außenpools -2.000,00 € 	
Summe	-192.150,00 € rd. 192.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Behebung vorhandener Mängel und Schäden für das Gebäude „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u. ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten)		1.431,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	×	150,97 m ²	
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	216.038,07 €	
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €	
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	216.038,07 €	
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,00	
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	216.038,07 €	
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ((a) + [c]) x Rf(Ik)	=	216.038,07 €	

regionalisierte Neubaukosten HK, Erstnutzungsfaktor u. ä.:

relative regionalisierte Neubaukosten		4.055,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	×	150,97 m ²	
regionalisierte Neubaukosten HK	=	612.183,35 €	
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ((a) + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,35	
Erstnutzungsfaktor		1,25	

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)			
GEZ = 384.614,44 €	x	0,35	x (1,25 – 1) = 33.653,76 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		163,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	×	150,97 m ²	
Kostenanteil	×	11,0 Pkte/20 Pkte	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	13.534,46 €	

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ((a) + [b]) x Rf(Ik)	-	216.038,07 €	
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	33.653,76 €	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	13.534,46 €	
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	-	6.000,00 €	
sonstige zustandsbedingte Werteneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €	
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	-174.849,85 €	
	rd.	-175.000,00 €	

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung	150,97		6,70	1.011,50	12.138,00
PKW-Doppelgarage	2	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			150,97	2,00		1.111,50	13.338,00

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.338,00 €**

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

• für Betriebskosten:			
i. d. R. voll umlagefähig	=		–,– €
• für Verwaltungskosten:			
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	pauschal	=	351,00 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	pauschal	=	90,00 €
• für Instandhaltungskosten			
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	150,97 m ² x 13,80 €/m ²	=	2.083,39 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	pauschal	=	200,00 €
• für Mietausfallwagnis:			
lfd. Nr. 1-2 (siehe oben):	2,0 % x 13.338,00 €	=	266,76 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} – **2.991,15 €**
jährlicher Reinertrag = **10.346,85 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,75 % von 127.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert) – **2.222,50 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **8.124,35 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
 bei LZ = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}
 und RND = **45** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)} × **30,966**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **251.578,62 €**

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ + **127.000,00 €**
 (vgl. Bodenwertermittlung)
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = **378.578,62 €**

Übertrag = **378.578,62 €**

Übertrag	=	378.578,62 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	378.578,62 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „private Gartenfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	-	192.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024	=	249.578,62 €
	rd.	250.000,00 €

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).

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 Bestimmungsmo- dell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 22,4 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses aus dem Jahre 2024 (wobei das Datenmaterial aus Kaufpreis(fällen)en der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 1,2 % ± 1,10 %.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund des angestiegenen Leitzinses im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023 sowie der stetig ansteigenden Baukosten, einen Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

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 des Hauptgebäudes (Wohnhaus) 80 Jahre.

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

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist ferner unter Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens dargestellt. Zudem verbleibt anzumerken, dass sich beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer an der des Hauptgebäudes (Wohnhaus) orientiert.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft „Bischoff-Roß-Straße 12 a in 47495 Rheinberg“ befindet sich im Rheinberger Stadtbezirk „Budberg“ innerhalb des gleichnamigen Wohnplatzes und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1679, 1678 und 1095“.

Die insgesamt 3.335 m² große Verfahrensfläche ist unregelmäßig zugeschnitten, wird teilweise als Verkehrsfläche in Anspruch genommen und ist einerseits mit einem Wohngebäude und einer PKW-Doppelgarage bebaut und besitzt andererseits Nebengebäude, welche einen baufälligen Erhaltungszustand aufweisen.

Das vorgenannte Wohnhaus, bei dem es sich um den Bürotrakt eines ehemaligen Gewerbebetriebes handelt, weist in seinen Ausbaugewerken einen überwiegend desolaten Erhaltungszustand auf und wird darüber hinaus von umfangreichen Mängeln und Schäden geprägt. Folge dessen ist eine Nutzung im gegenwärtigen Zustand nahezu ausgeschlossen, so dass innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren die erforderliche Baumaßnahme zur Modernisierung und Mängelbeseitigung bereits als „durchgeführt“ unterstellt und die erforderlichen Aufwendungen abschließend wermindernd berücksichtigt wurden.

Bei der zugehörigen PKW-Doppelgarage handelt es sich um ein Gebäude jüngerer Ursprungs, welches keine Besonderheiten aufweist.

Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes als auch insbesondere bezüglich sonstiger Besonderheiten das Bewertungsobjekt betreffend auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 17. April 2024 ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	256.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	250.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

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

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

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

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) der mit einem Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstücke 1678, 1679 und 1095“ und der postalischen Anschrift „Bischoff-Roß-Straße 12 a 47495 Rheinberg“ zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024 auf:

256.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTSECHSUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Bischoff-Roß-Straße 12 a in 47495 Rheinberg“ handelt es sich insgesamt um drei Grundstücke, welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden. Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 1679

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024 auf:

246.940 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTSECHSUNDVIERZIGTAUSENDNEUNHUNDERTVIERZIG EURO)

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 1678

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024 auf:

9.000 €

(in Worten: NEUNTAUSEND EURO)

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück 1095

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024 auf:

60 €

(in Worten: SECHZIG EURO)

14. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 01. Oktober 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 75

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 77

Anlage 3: Bauzeichnungen 78

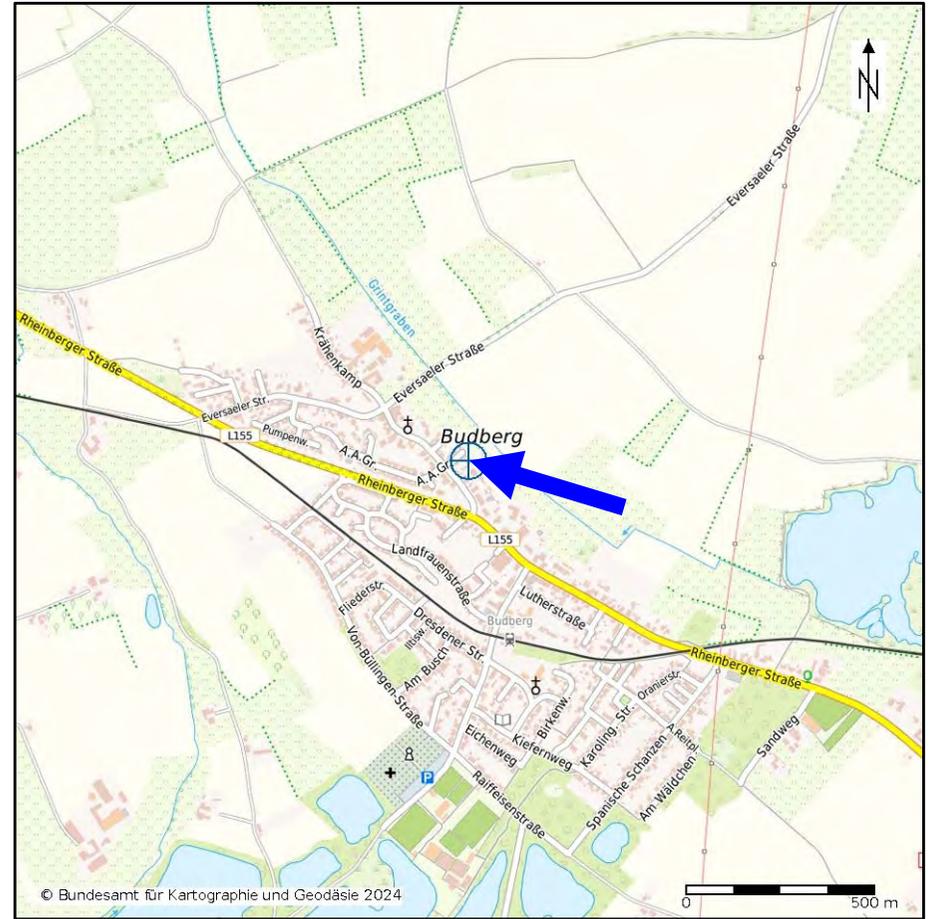
Anlage 4: Fotonachweis 80

Anlage 5: Literaturverzeichnis 91

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.

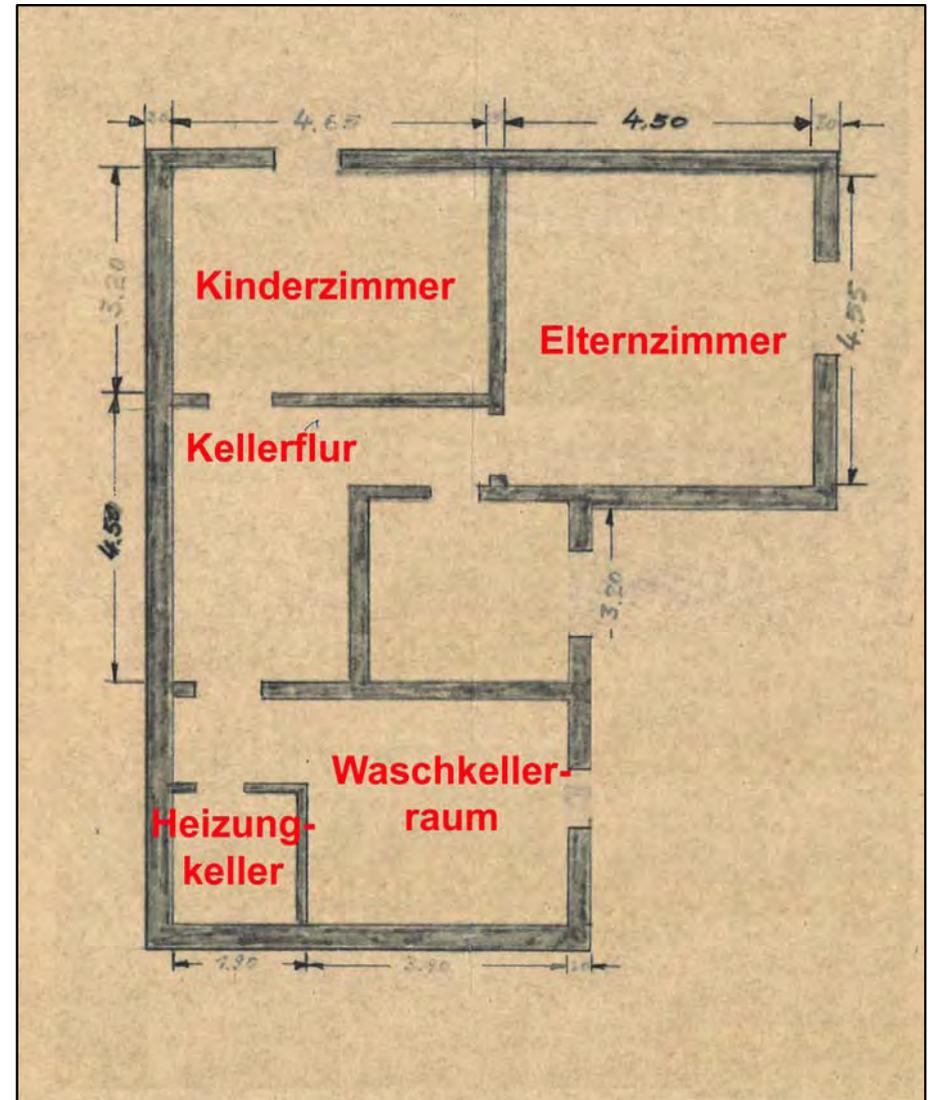
Anlage 1: Übersichtskarten



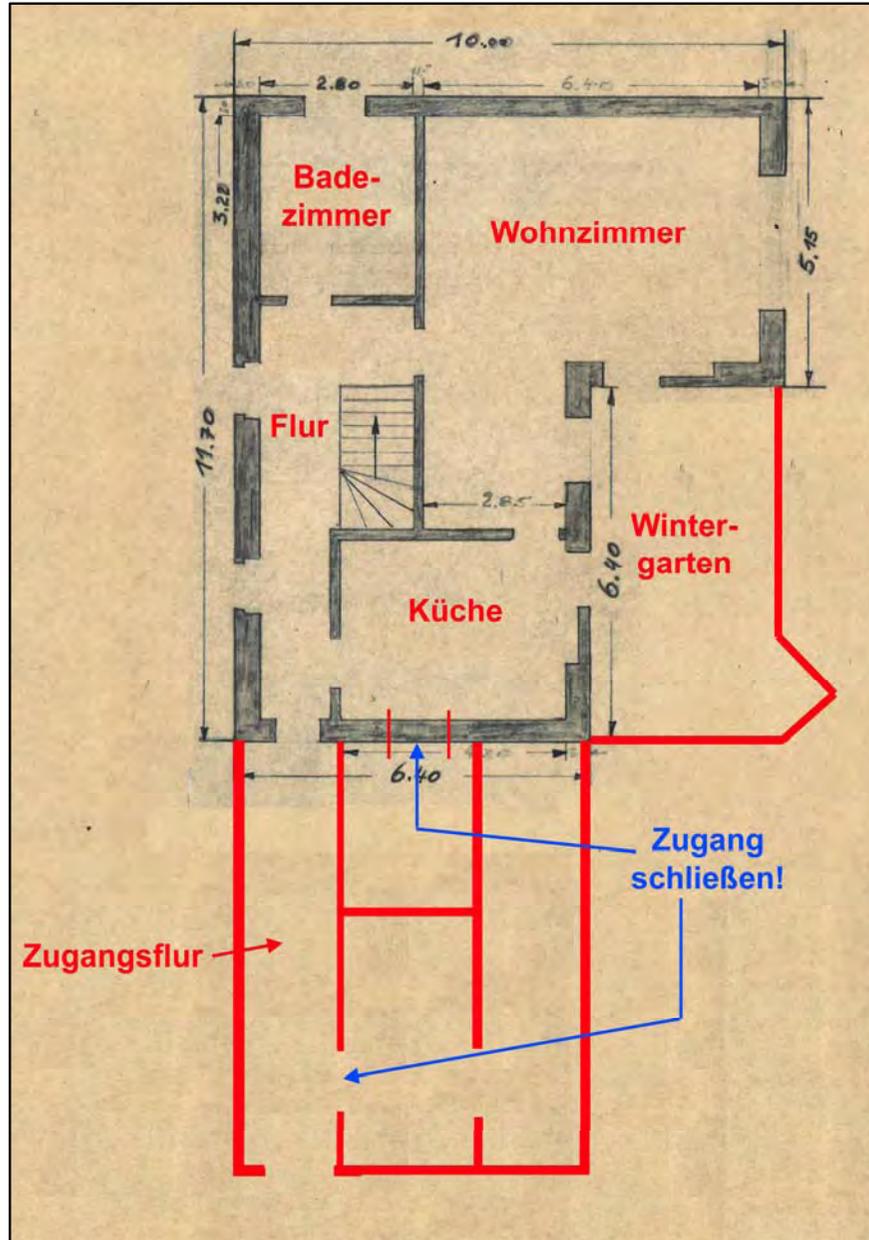
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss/Untergeschoss-



-Erdgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Eingangsansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Kinderzimmer



Kellerflur



Elternschlafzimmer



Feuchtschäden im Elternschlafzimmer



Zugangsflur



Heizungsanlage



Flur



Küche



Feuchtschäden im Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Wintergarten



PKW-Doppelgarage



PKW-Doppelgarage



baufälliges Nebengebäude



baufälliges Nebengebäude



baufälliger Außenpool



baufälliges Nebengebäude

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 2024) erstellt.