



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage
bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“**

**Am Cithert 60
46519 ALPEN**



Der **Verkehrswert/Marktwert** des **Grundstücks** wurde
zum Stichtag **05. Mai 2025** ermittelt mit

rd. 412.000,- €

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

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

- Bewertungsobjekt : das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“
- Postalische Anschrift : Am Cithert 60
46519 Alpen
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
08. Oktober 2024
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240075AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 033/24
- Herangezogene Unterlagen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 29. Oktober 2024
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen vom 12. November 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht nebst Ablichtung des Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung mit der Bezeichnung „Dahlacker“
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 27. November 2024
 - schriftliche Auskunft des Kreises Wesel bezüglich Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vom 30. Oktober 2024
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich des Denkmalschutzes vom 27. November 2024
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 30. November 2024
 - Grundbuchauszug vom 09. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung

- Bauakte der Gemeinde Alpen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 15. Januar 2025, 05. Februar 2025 und 05. Mai 2025
- etc.

Besichtigungstermine : 15. Januar 2025, 05. Februar 2025 und 05. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **05. Mai 2025**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **05. Mai 2025**

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“.....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung.....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	12
3.7.	Baugrund	13
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	15
4.1.	Bauplanungsrecht.....	15
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Denkmalschutz	16
4.4.	Baulasten.....	16
4.5.	Altlastenkataster	18
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	19
6.	Objektbeschreibung	20
6.1.	Allgemein	20
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	22
6.3.	Raumprogramm	23
6.4.	Energetische Qualität	23
6.5.	Baubeschreibung	24
6.5.1.	Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus)	24
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	25
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	26
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	28
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	28

6.5.2.	PKW-Garage	28
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	28
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	29
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	29
6.5.3.	Außenanlagen	29
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	29
7.	Technische Berechnungen	31
7.1.	Wohnflächenberechnung	31
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	32
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	33
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	33
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	33
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	33
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	34
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	34
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	35
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	35
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
9.	Bodenwert	38
9.1.	Bewertungsteilbereiche	38
9.2.	Bodenrichtwerte	38
9.2.1.	Wohnbaufläche	38
9.2.2.	Hausgartenfläche.....	39
9.3.	Bodenwertermittlungen	39
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	39
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	42
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
10.	Sachwertverfahren	43
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	43
10.2.	Sachwertermittlung	46
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
11.	Ertragswertverfahren	51
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	51
11.2.	Ertragswertermittlung.....	53
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
12.	Verkehrswertermittlung	57
13.	Schlussbestimmung.....	59
14.	Verzeichnis der Anlagen	60

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage
bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“**

Am Cithert 60

46519 ALPEN

zum Wertermittlungstichtag

05. Mai 2025

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21) (68.000 € + 2.000 €)	=	70.000 €
--	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	412.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	400.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>412.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

VIERHUNDERTZWÖLFTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

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

„Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“

Postalische Anschrift : Am Cithert 60
46519 Alpen

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 09. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Alpen, Blatt 1686**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 3	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Alpen</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>3</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1911</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Am Cithert 60</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>442 m²</i>
anrechenbare Gesamtfläche					442 m²

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 33/24).
Eingetragen am 04.09.2024.

Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben

auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft des „Fachdienstes 63, Fachdienst Bauen und Planen, Koordinationsbereich Wohnraumförderung“ des Kreises Wesel vom 27. November 2024 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Alpen	Flur	: 3
Flurstück	: 1911	Lage	: Am Cithert 60 46519 Alpen

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein gelegen, handelt es sich bei Alpen um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie gehört mit ihren rd. 13.100 Einwohnern (Stand 31.12.2024) bei einer Fläche von rd. 60,0 km² zu den eher kleinen Gemeindegebilden des Niederrheins. Als Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig wird sie im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt.

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

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,4 % (Stand April 2025) unterhalb des Landes- (7,8 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,3 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 28. Mai 2025).

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

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Abschnitt des Ortsteilzentrums von Alpen, in einem mit der Bezeichnung „Dahlacker“ überwiegend wohnbaulich genutzten Gebiet, etwa 800 m vom Ortskern entfernt.

Am südöstlichen Rand des gesamten Gemeindegebiets gelegen, zählt der Ortsteil „Alpen“ rund 4.700 Einwohner (Quelle: Internetseite der Gemeinde Alpen, Stand 04. April 2025, Abrufdatum 28. Mai 2025) und stellt damit den bevölkerungsreichsten Teil der Gemeinde dar. Die Ortsmitte konzentriert sich rund um die Kreuzung „Ulrichstraße/Rathausstraße“ mit der „Lindenallee/Burgstraße“ und bildet einen historisch gewachsenen Kern mit katholischer sowie evangelischer Kirche.

Das an die zu bewertende Liegenschaft angrenzende öffentliche Straßengelände „Am Cithert“ zweigt in südlicher Richtung von der innerörtlichen Erschließungsstraße „Im Dahlacker“ ab. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als Wohn- und Anliegerstraße mit Sackgassencharakter ausgestaltet und endet an verschiedenen Stellen immer wieder in einer Art Wendehammer mit eingeschränkten Durchfahrtsmöglichkeiten, wobei die weitere Durchfahrt größtenteils lediglich von Anwohnern genutzt wird, was zu einer erheblichen Verkehrsberuhigung beiträgt.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche „Im Dahlacker“ handelt es sich um eine innerörtliche Verbindung innerhalb des Wohngebietes „Dahlacker“ zwischen der „Rathausstraße“ und dem südlichen Wohngebiet. Sie ist für den Anliegerverkehr ausgelegt und dient als Erschließungsstraße für die umliegenden Wohnbebauungen. Des Weiteren ist allen öffentlichen Straßenzügen innerhalb des kompletten Wohngebietes „Dahlacker“ gemein, dass sie als verkehrsberuhigte Spielstraßen ausgewiesen sind. Die übergeordnete Verkehrsführung erfolgt über die „Rathausstraße“, die den Ortskern mit der „Weseler Straße“ (B 58) verknüpft und als Hauptverkehrsachse im Gemeindeteilzentrum Alpen fungiert.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, befinden sich im etwa 800 m entfernten Zentrum von Alpen. Das nähere Umfeld der Liegenschaft wird überwiegend durch 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in freistehender Bauweise geprägt, wodurch ein homogenes und ruhiges Wohnumfeld entsteht.

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

in dem als „Dahlacker“ bekannten Wohngebiet unweit des Gemeindezentrums der ländlichen Gemeinde Alpen mit mäßigen infrastrukturellen Einrichtungen handelt; die Wohnlage ist dennoch insgesamt als „gut“ zu bezeichnen.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Alpen
Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“ (Stand 31.Dezember 2024, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)	:	13.132
Größe der Gemeinde	:	rd. 59,55 km ²
Einwohnerzahl im Ortsteil „Alpen“ (Stand 04. April 2025, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/)	:	4.672

(Quelle: sowie nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Alpen, Abrufdatum: 28. Mai 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (38, 39, Bürgerbuslinien, etc.) innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte (Xanten, Sonsbeck, Rheinberg, Wesel, etc.) ist anhand der Haltestelle „Alpen - Mühle“, welche sich in rd. 350 m Entfernung befindet, fußläufig zugänglich.

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

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die Hauptverkehrs- und Umgehungsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Struktur, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Alpen“ zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Nimwegen - Köln) ist in ca. 2,5 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

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

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

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

Issum:	rd. 10 km	Sonsbeck:	rd. 10 km	Kamp-Lintfort:	rd. 10 km
Wesel:	rd. 15 km	Xanten:	rd. 15 km	Geldern:	rd. 15 km
Moers:	rd. 25 km	Oberhausen:	rd. 35 km	Duisburg:	rd. 35 km
Krefeld:	rd. 35 km	Düsseldorf:	rd. 55 km	Essen:	rd. 55 km
Venlo (NL):	rd. 55 km	Köln:	rd. 90 km		

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur und somit in überschaubarem Umfang, befinden sich im Zentrum der Gemeinde Alpen und sind somit fußläufig erreichbar.

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

3.4. Schulische Versorgung

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

Andere weiterführende Schulen sind in den unmittelbaren Nachbarstädten angesiedelt und per Bus und/oder Bahn erreichbar. Das Bildungsangebot wird weiter durch diverse Kindergärten und ein umfangreiches Volkshochschulangebot komplementiert, welches in Verbund mit drei Nachbarstädten betrieben wird.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich unweit des Gemeindezentrums von Alpen, innerhalb des verkehrsberuhigten Wohngebietes mit der Bezeichnung „Dahlacker“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“. Es ist rechteckig zugeschnitten, grenzt westlich auf einer Länge von rd. 11,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Cithert“ an und weist eine Größe von 442 m² auf.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich schwerpunktmäßig um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst angrenzender PKW-Garage, welche jeweils über rechteckige und somit regelmäßige Grundrisszuschnitte verfügen. Während das Wohnhaus im Mittel rd. 8,0 m entfernt von der Straßengrenze beginnt und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen ist, beginnt die PKW-Garage mit einem mittleren Abstand von rd. 5,0 m zur Verkehrsfläche und ist grenzständig entlang der südlichen Grundstücksgrenze positioniert.

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

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



Verfahrensgegenständliches
Grundstück

Darüber hinaus befindet sich südlich des Wohnhauses bzw. östlich der PKW-Garage eine Überdachung, welche auf zwei Seiten offen gestaltet ist. Sie grenzt unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze und steht dort in baulichem Zusammenhang mit der benachbarten PKW-Garage, wodurch sich entlang dieser Seite eine nahezu geschlossene Ausführung ergibt.

Eine weitere Überdachung ist rückwärtig an das Wohnhaus angebaut und dient als Terrassenüberdachung. Diese ist auf der Nordseite fest geschlossen, während die Südseite mit Glasschiebeelementen ausgestattet ist, welche ein partielles oder vollständiges Öffnen beziehungsweise Schließen des Bereichs ermöglichen.

Ferner befindet sich im nordöstlichen Teil der zur Bewertung anstehenden Fläche eine Holzgartenlaube, welche in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, das ausreichend beständig und standfest ist, handelt, unterliegt eine derartige bauliche Anlage nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

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

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.

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite Nord-Süd-Richtung	mittlere Tiefe West-Ost-Richtung	Größe
Flurstück 1911	11,0 m	40,2 m	442 m ²

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgenständigen Fläche ist im Wesentlichen eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während die Gebäudevorfläche des Wohnhauses teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt ist und sowohl als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge als auch als Gebäudezugang genutzt wird, ist der verbleibende, nicht versiegelte Bereich gärtnerisch gestaltet und mit Blumenbeeten einschließlich Sträuchern sowie Ziergewächsen bepflanzt. Die unmittelbar vor der PKW-Garage gelegene

Vorfläche ist vollständig mit Betonsteinpflaster befestigt und entspricht somit funktional ihrer Nutzung als Garagenzufahrt. Ferner befindet sich straßenseitig eine Abböschung zur Belichtung des kellergeschossigen Fensters, welches mit einem verzinkten Metallgeländer umfasst ist.

Sowohl rückwärtig (östlich) als auch entlang der südlichen Giebelseite des Wohnhauses befinden sich gepflasterte beziehungsweise teilweise mit Platten ausgelegte Flächen, welche überwiegend mit Überdachungen versehen sind und vorrangig als Terrassenflächen genutzt werden.

Der sich in östlicher Richtung anschließende Hausgarten ist hauptsächlich durch eine Rasenfläche geprägt, ergänzt durch gärtnerisch eingefasste Randzonen, welche mit Sträuchern sowie unterschiedlichen Ziergewächsen bepflanzt sind. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks eine Holzgartenlaube, deren Umfeld durch einen weiteren gepflasterten Freisitz ergänzt wird.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang existent.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem ordnungsgemäßen, dem Nutzungszweck angemessenen als auch insgesamt ansprechenden und gepflegtem Zustand befinden, wobei augenscheinlich weder wesentliche Mängel noch substantielle Schäden zu erkennen sind.

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

3.7. Baugrund

Es liegen keine **zeitnahen Ergebnisse** von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor. Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und



Gebäudevorfläche



Terrassenbereich



Hausgarten

Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.8. 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.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich um eine ruhige Wohnlage unweit des Alpener Gemeindezentrums handelt, welche als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße mit Schrittgeschwindigkeit) ausgewiesen ist.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft wird schwerpunktmäßig vom Wohn- und Anliegerverkehr gebildet und ist als äußerst gering zu klassifizieren.

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

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Areals erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Am Cithert“, bei welchem es sich um eine verkehrsberuhigte Erschließungsanlage (Spielstraße) innerhalb des Alpener Wohngebietes mit der Bezeichnung „Dahlacker“ handelt. Die Verkehrsfläche verfügt über eine durchgehend gepflasterte Oberfläche, farbig markierte Stellplatzbereiche für den ruhenden Verkehr sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen vom 30. Oktober 2024 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanchlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) **derzeit** nicht an.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bauverwaltung“ der Gemeinde Alpen vom 12. November 2024 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Alpen	Flur	: 3
Flurstück	: 1911	Lage	: Am Cithert 60 46519 Alpen

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 10. Februar 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, 2. Änderung, der Gemeinde Alpen mit der Bezeichnung „Dahlacker“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB)^{1.)} Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,6, gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Offene Bauweise; gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BauNVO
- Die überbaubare Fläche ist mittels Baugrenzen begrenzt, beginnt mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze und weist eine Tiefe von rd. 17,0 m auf.
- Weitere Angaben sind ebenfalls aus dem vorgenannten Bebauungsplan der Gemeinde Alpen zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Festsetzungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alpen enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

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

2.) Baugebiet

„§ 4 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen."

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

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

4.3. Denkmalschutz

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Alpen teilte am 27. November 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

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

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens zugrunde gelegt.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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

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

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

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3 „Zentralregistratur“, vom 30. Oktober 2024 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertech-nischen Bezeichnung

Gemarkung	: Alpen	Flur	: 3
Flurstück	: 1911	Lage	: Am Cithert 60 46519 Alpen

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 15. Januar 2025, 05. Februar 2025 und 05. Mai 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontamination des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büro, welches zumindest teilweise einer gewerblichen Nutzung unterliegt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

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

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt, so dass Mietverhältnisse nicht bestehen bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt sind.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.5. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

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

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

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

allgemeine Angaben

Doppelhaushälfte:

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

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- Flachdach
- nicht unterkellert

statistische Angaben

- Bauvorhaben: • „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte rechts) und einer PKW-Garage“
- Baugenehmigung: • 8913/93 vom 03. September 1993
- Rohbauabnahme: • 10. Januar 1994
- Fertigstellungsabnahme: • 20. Februar 1995
- Baujahr:** • **1994**

(Gemäß Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage.)

Das verfahrensgegenständliche Wohnhausgrundstück befindet sich unweit des Gemeindezentrums von Alpen, innerhalb des verkehrsberuhigten Wohngebietes „Dahlacker“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“ und ist mit einer Doppelhaushälfte zur Nutzung als Einfamilienwohnhaus sowie einer PKW-Garage bebaut.

Hinsichtlich seines Zuschnitts weist das Grundstück eine annähernd rechteckige Form auf, verfügt insgesamt über eine Fläche von 442 m² und ist unmittelbar über die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Am Cithert“ erschlossen. Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet zeichnet es sich durch eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie durch die fußläufige Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen aus. Städtebaulich entspricht die Bebauung in Bezug auf ihre Form, Anordnung und Größe den ortsüblichen baulichen Gegebenheiten und fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung der Nachbarschaft ein.

Das 1½-geschossige sowie regelmäßig zugeschnittene Wohngebäude wurde im Jahre 1994 in konventionelle Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert sowie ausnahmslos für eine wirtschaftliche Wohnnutzung konzipiert. Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist zeitgemäß als auch funktional gestaltet und weist keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf; sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, welche als solche gesondert zu berücksichtigen wären, sind nicht existent.

- 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.

Es beinhaltet eine Eingangsdielen mit Abstellraum, ein Gäste-WC, ein Büro, eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer mit rückwärtig angrenzender überdachter Terrasse im Erdgeschoss sowie einen Flur, ein Badezimmer als auch drei Schlafräume im Dachgeschoss. Darüber hinaus ist der Spitzboden ebenfalls wohnwirtschaftlich als weiteres Kinderzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer ausgebaut. Im Kellergeschoss sind die erforderlichen Funktions- und Nebenräume des verfahrensgenständigen Wohngebäudes gelegen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Spitzbodens nicht der Wohnfläche zugehörig ist, da es sich bei den Räumlichkeiten nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handelt. Demnach müssen Aufenthaltsräume beispielsweise eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m bzw. mindestens 2,20 m im Dachraum über die Hälfte der Grundfläche sowie ausreichende natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (1/8 der Grundfläche als Fensteröffnung) aufweisen. Ferner ist gemäß § 17 BauO NRW ein erforderlicher zweiter Rettungsweg nicht existent, wodurch nach derzeitiger Rechtslage ebenfalls eine Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Spitzboden auszuschließen ist.

Aus diesem Grund wird für den ausgebauten Spitzboden innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein angemessener Zuschlag als b. o. G. ^{1.)} in Anrechnung gebracht, da der Spitzbodenausbau weder im Ansatz der Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ermittlung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) enthalten ist (da keine Wohnfläche).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisszeichnungen der Baugenehmigung vom 03. September 1993 (Baugenehmigungs-Nr. 8913/93) eine solche Nutzung nicht vorsehen, weshalb im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren ergänzend unterstellt wird, dass eine nachträgliche baurechtliche Legalisierung der bestehenden Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig wäre; die hierfür notwendigen Aufwendungen finden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd Berücksichtigung.

Die Hauptgewerke der baulichen Anlage sind in solider Bauweise sowie entsprechend den typischen Erstellungsmerkmalen der Bauzeit angefertigt und werden durch weitgehend zeitgemäße Ausbaugewerke in guter Qualität und Ausführung geprägt. Regelmäßig erfolgte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in einem Zeitraum von 2017 bis teilweise Anfang 2025 zeichnen den vorgenannten Gebäudezustand entsprechend aus. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass im Jahr 2019 gartenseitig eine hochwertige Terrassenüberdachung errichtet wurde, welche aufgrund ihrer qualitativen und funktionalen Beschaffenheit in der Gesamtbetrachtung ebenfalls wertsteigernd zu berücksichtigen ist.

Obwohl bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind (Sanierung der Bäder, Erneuerung von Wand-, Boden- und Deckenbelägen, Dämmung der Dachschrägen im Rahmen des Spitzbodenausbaus im Jahre 2018, etc.) ist eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nicht vertretbar bzw. gegeben.

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.

Im vorliegenden Fall sind zwar überwiegend die Ausbaugewerke betroffen; bei der Festlegung einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer stellt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) jedoch schwerpunktmäßig auf umfassende energetische Modernisierungen ab, insbesondere Dach- und Fassadendämmungen, den Austausch von Fenstern und Außentüren sowie die Erneuerung der Heizungsanlage. Die Auswirkungen der hier erfolgten Maßnahmen an den Ausbaugewerken sind im Vergleich zu den energetischen Verbesserungen daher als nachrangig einzustufen, sodass sich im vorliegenden Bewertungsfall allenfalls eine geringfügige Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt. Einzelmaßnahmen, wie etwa der bloße Austausch der Heizungsanlage oder der Ersatz einfachverglaster Fenster durch Isolierglasfenster, führen in der Regel nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, sondern wirken sich im Ertragswertverfahren lediglich mietwerterhöhend und im Sachwertverfahren (normal)herstellungskosten erhöhend aus.

Zusammenfassend erachtet der Unterzeichnende es somit für sachgerecht, die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen durch die vorgenannten Zuschläge im Rahmen der Ertrags- und Sachwertverfahren wertmäßig angemessen zu berücksichtigen.

Obwohl vorgenannte Maßnahmen bereits erfolgt sind, wurden dennoch im Rahmen der Ortsbesichtigungen Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten in äußerst geringfügigem Umfang festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Für die Beseitigung der vorhandenen Missstände wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)" in Anrechnung gebracht.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

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

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

Der unbebaute Teil der Verfahrensfläche ist insgesamt ansprechend als auch nutzungsadäquat mit befestigten Flächen sowie gärtnerischen Einrichtungen hergerichtet und befindet sich ebenfalls in einem gepflegten als auch angemessenen Erhaltungszustand. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des verfahrensgegenständigen Wohnhausgrundstücks unweit des Alpeiner Gemeindezentrums sowie innerhalb des verkehrsberuhigten Wohngebietes „Dahlacker“ ist aus sachverständiger Sicht insgesamt als gut einzustufen. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die zentrale und zugleich ruhige innerörtliche Lage sowie die angemessene infrastrukturelle Anbindung an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie weiterer kommunaler Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen.

Des Weiteren entspricht das Gebäude hinsichtlich Bauweise, Größe, Zuschnitt und Ausstattung den

aktuellen Wohnpräferenzen breiter Nachfrageschichten. Die regelmäßigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die zuletzt zwischen 2017 und Anfang 2025 durchgeführten umfangreichen Modernisierungsarbeiten bewirken, dass sich die Immobilie hinsichtlich ihres baulichen Zustands sowie ihres optischen Erscheinungsbildes in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand befindet.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der vorstehend dargestellten positiven Lage- und Objektmerkmale sowie der derzeit günstigen allgemeinen Marktlage für Einfamilienwohngebäude eine gute bis sehr gute Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts, sodass bei marktüblicher Preisgestaltung und angemessener Vermarktungsdauer mit einer erfolgreichen Veräußerung zu rechnen ist.

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

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Hausanschlussraum, Ankleide- und Hobbyraum, Abstellkeller, Waschkeller und Heizungskellerraum
Erdgeschoss:	Eingangsdiele nebst Geschosstreppe, Gäste-WC, Büro, Abstellraum, Küche, Wohn- und Esszimmer und (überdachte) Terrasse
Dachgeschoss:	Flur, Badezimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2
Spitzboden:	Kinderzimmer und Ankleidezimmer (keine anrechenbare Wohnfläche)

6.4. Energetische Qualität

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

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

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "E" (130 -159 kWh/m² x a) geschätzt.

Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 15. Januar 2025 (äußere Inaugenscheinnahmen), 05. Februar 2025 (äußere Inaugenscheinnahmen) und 05. Mai 2025 (Innenbesichtigung) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Gemeinde Alpen, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus)

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Kelleraußenwände	:	Stahlbeton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.
Kellerinnenwände	:	Mauerwerk (Poroton, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Außenwände	:	Mauerwerk (Poroton, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außendämmung	:	Entsprechend der Bauzeit wird unterstellt, dass eine Wärmedämmung zwischen dem Kernmauerwerk und der außenseitigen Fassade besteht.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind verlinkert.
Innenwände	:	Mauerwerk (Poroton, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Dachkonstruktion	:	Das Wohngebäude verfügen über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Doppelfalzziegel (Ton) auf einer Konterlattung eingedeckt.
Der Kaminkopf ist verschiefert.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachflächen sind unterseitig/innenseitig mit Gipskartonplatten beplankt.
Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Dämmung als Zwischensparrendämmung in normaler sowie bauzeit-typischer Ausführung und Qualität besteht.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink.
- Geschossdecken : Kellergeschoss- und Erdgeschossdecke sind in Stahlbeton sowie massiv gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Dachge-
schossdecke ist als Holzbalkendecke ausgeführt.
- Geschosstreppen : Vom Kellergeschoss bis zum Spitzboden führt eine Metall-Zweiholm-
treppe mit aufgesattelten Buche-Blockstufen, Metall-Vierkanttrep-
penharfe und wandseitig montiertem Holzhandlauf. Die Trittstufen
sind mit Stufenmatten ausgestattet.

Bei der Kelleraußentreppe handelt es sich um eine massive Kon-
struktion, welche giebelseitig gelegen ist. Die Tritt- und Setzstufen
sind mit einem Fliesenbelag ausgestattet und ein Metallgeländer
nebst Metallhandlauf ist im erforderlichen Umfang ebenfalls existent.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Gas, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe
hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthalts-
bereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen
Einrichtungen in durchschnittlicher Anzahl sowie normaler und ange-
messener Qualität und Ausführung.

Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver-
und Entsorgungsleitungen teilweise auf Putz (Feuchtrauminstalla-
tion) verlegt.
- Heizungsanlage : Eine Gaszentralheizung der Firma „Viessmann“ mit zentraler Warm-
wasseraufbereitung befinden sich im Kellergeschoss des Wohnge-
bäudes.

Die Beheizung der einzelnen Räumlichkeiten erfolgt im Wesentlichen
mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestat-
tet sind. Im Badezimmer (Dachgeschoss) ist Flächenfußbodenhei-
zung vorhanden.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der vorgenann-
ten Heizungsanlage.

- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen gemäß DIN 4108 („Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden“ (vormals „Wärmeschutz im Hochbau“, allgemein auch „bautechnischer Wärmeschutz“ genannt)), in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre grundsätzlich 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 Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine gute Qualität und zeitgemäße Ausführung.
- Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich weitgehend um Fliesen-, Vinyl- als auch teilweise um Laminatbeläge.
- Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen, teilweise mit Raufasertapeten bzw. Glasfasertapeten beklebt sowie deckend gestrichen und in den sanitären Bereichen decken- hoch mit einem Wandfliesenbelag ausgestattet.
- Im Kellergeschoss sind die Wandflächen teilweise lediglich verputzt und deckend gestrichen bzw. teilweise mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen.

Zudem ist im Bereich der Waschküche als auch in der erdgeschossigen Küche ein Fliesenspiegel existent.

Die Decken sind im Wesentlichen verputzt und deckend gestrichen bzw. im Kellergeschoss teilweise unbehandelt belassen und lediglich mit einem Farbanstrich ausgestattet. Ferner sind in Teilbereichen die Deckenflächen mit Raufasertapeten beklebt und mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet als auch teilweise mit Profilholzbrettern verkleidet.

Fenster : Im Kellergeschoss sind Kippfenster aus Kunststoff nebst außenseitigen Kunststoff-Kellerlichtschächten einschließlich Gitterrostabdeckungen vorhanden.

Bei den Fenstern in den Wohngeschossen handelt es sich um Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

Zum Terrassenbereich führen zwei zweiflügelige Fenstertürelemente und zum giebelseitigen Außenbereich führt von der Küche aus ebenfalls ein Fenster-Türelement in jeweils vorgenannter Ausführung.

Die Dachflächenfenster sind aus Holz gefertigt und ebenfalls mit einer Zweischeibenisolierverglasung bestückt.

Rollladen : Die Fenster sind überwiegend mit Kunststoffrollladen ausgestattet, welche weitgehend über einen Handgurt und einen Gurtwickler verfügen. Elektrische Röhrenmotoren steuern die Rollläden der Fenster- und Türelemente zur rückwärtigen Terrasse.

Türen : Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt.

Kelleraußentüre: Als Kelleraußentüre fungiert eine Kunststofftüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt. Zudem ist im Bereich der Kelleraußentreppe ergänzend eine Metallgittertüre vorhanden.

Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich um bauzeittypische Röhrenspantüren mit Holzzargen und Kunststoffdrückergarnituren (Kellergeschoss) bzw. Edelstahldrückergarnituren (Wohngeschosse), welche im Rahmen der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahme neu lackiert worden sind. Die Türe zum Wohnzimmer ist als Glas-Schiebetüre konzipiert.

Sanitärinstallation : Das Gäste-WC ist mit einem wandhängenden WC mit wandintegriertem Spülkasten und einem Waschtisch mit Einhebelmischbatterie in insgesamt normaler Ausführung und Qualität ausgestattet.

Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt über ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten, eine Walk-In-Dusche mit Thermostatbrausebatterie und einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind im Kellergeschoss vorhanden.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : ➔ Kelleraußentreppe
 ➔ 2 Kellerlichtschächte
 ➔ 2 Fenstergitter
 ➔ Metallgittertüre vor der Kelleraußentüre
 ➔ giebelseitige Überdachung in Aluminiumkonstruktion
 ➔ rückwärtige Terrassenüberdachung in Aluminium-Glas-Konstruktion
 ➔ Spitzbodenausbau (siehe b. o. G.)

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

6.5.2. PKW-Garage

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 verklankert.

Innenwände : Innenwände sind nicht existent.

Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein Flachdach, welches aus Stahlbetonfertigteilen sowie massiv gemäß statischen Erfordernissen erstellt ist.

Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und innenliegendem Fallrohr aus Kunststoff.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang existent. Die Leitungen sind als Feuchtrauminstallation verlegt.

Wasseranschluss : Ein Wasseranschluss als auch ein Metalausgussbecken sind innerhalb der PKW-Garage vorhanden.

Beheizung : Die PKW-Garage ist nicht beheizt.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Fußboden : Ein Oberbodenbelag ist nicht vorhanden.

Wandbehandlung : Es besteht ein bauzeittypischer Bindefarbanstrich.

Deckenbehandlung	:	Es besteht ein bauzeittypischer Bindefarbanstrich.
Fenster	:	Fenster sind nicht existent.
Tor	:	Straßenseitig ist ein handelsübliches Sektionaltor mit elektrischem Kettenantrieb existent.
Türen	:	Während straßenseitig eine Aluminiumtüre mit Kunststofffüllung vorzufinden ist, befindet sich gartenseitig eine Holztüre mit Lichtausschnitt.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	:	Besondere Bauteile sind nicht existent.
--------------------	---	---

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	:	Besondere Einrichtungen sind nicht existent.
-------------------------	---	--

6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen	:	➔ versiegelte Flächen ➔ Holzgartenlaube ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen ➔ Einfriedungen ➔ Außenbeleuchtungseinrichtungen ➔ etc.
--------------	---	---

6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Bauschäden, Baumängel	:	Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen Mängel bzw. Schäden als auch sonstige Missstände lediglich in einem geringfügigen Umfang festgestellt, welche innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu berücksichtigen sind.
--------------------------	---	--

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

Im Einzelnen bestehen folgende wertrelevante Gegebenheiten:

- Austausch von Fliesenplatten im Bereich der Dusche im Dachgeschoss
- Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Bereich des Badezimmers im Dachgeschoss
- Kleinreparaturen
- Legalisierung des Spitzbodenausbaus
- etc.

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

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

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Allgemeinbeurteilung : Der bauliche Zustand ist als gut zu klassifizieren und weist aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen eine zeitgemäße Ausstattung auf.

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. Mai 20225 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	2,20 m	x	1,33 m						
	+	1,45 m	x	1,33 m					
	+	1,03 m	x	0,48 m					
	+ 0,5 x	0,81 m	x	0,45 m					
	+	1,50 m	x	1,84 m					
	+	0,82 m	x	1,43 m					
	+	0,52 m	x	1,04 m	=	10,00 m ²	x	1,00	= 10,00 m ²
2.) Gäste-WC:	1,18 m	x	1,10 m	=	1,30 m ²	x	1,00	=	1,30 m ²
3.) Büro:	3,97 m	x	2,60 m						
	- 0,5 x	0,80 m	x	0,94 m	=	9,95 m ²	x	1,00	= 9,95 m ²
4.) Abstellraum:	1,82 m	x	0,49 m						
	+	1,48 m	x	0,69 m	=	1,91 m ²	x	1,00	= 1,91 m ²
5.) Küche:	3,45 m	x	3,45 m						
	- 0,5 x	0,83 m	x	0,83 m	=	11,56 m ²	x	1,00	= 11,56 m ²
6.) Wohn-/Esszimmer:	6,93 m	x	3,97 m						
	-	0,42 m	x	0,76 m	=	27,19 m ²	x	1,00	= 27,19 m ²

Dachgeschoss:

7.) Flur:	1,01 m	x	4,95 m						
	-	1,01 m	x	0,68 m					
	+	1,33 m	x	1,45 m					
	-	1,33 m	x	0,68 m					
	+	1,28 m	x	0,62 m					
	+	1,09 m	x	2,62 m	=	8,99 m ²	x	1,00	= 8,99 m ²
8.) Badezimmer:	2,68 m	x	2,54 m	=	6,81 m ²	x	1,00	=	6,81 m ²
9.) Elternzimmer:	4,49 m	x	3,53 m						
	-	4,49 m	x	0,66 m	=	12,89 m ²	x	1,00	= 12,89 m ²
10.) Kinderzimmer 1:	3,98 m	x	4,02 m						
	-	3,98 m	x	0,66 m	=	13,37 m ²	x	1,00	= 13,37 m ²
11.) Kinderzimmer 2:	2,62 m	x	5,37 m						
	-	0,24 m	x	0,74 m					
	-	2,62 m	x	0,66 m	=	12,16 m ²	x	1,00	= 12,16 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 116,13 m²
---------------------------------	-------------------------------

Wohnfläche ohne Terrasse	= 116,13 m²
---------------------------------	-------------------------------

12.) Terrasse (überdacht):	7,50 m	x	3,75 m	=	28,13 m ²			
anrechenbarer Anteil:	15%	x	116,13 m ²	=	17,42 m ²	x	0,25	= 4,35 m ²
	28,13 m ²	-	17,42 m ²	=	10,71 m ²	x	0,25	
						x	0,40	= 1,07 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 121,55 m²
-----------------------------	-------------------------------

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

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

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Doppelhaushälfte:

1.) Kellergeschoss:	7,50 m	x	11,24 m	=	84,30 m ²
2.) Erdgeschoss:	7,50 m	x	11,24 m	=	84,30 m ²
3.) Dachgeschoss:	7,50 m	x	11,24 m	=	84,30 m ²

BGF "Doppelhaushälfte"	= 252,90 m²
-------------------------------	-------------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	3,50 m	x	7,60 m		
	+	3,00 m	x	0,30 m	= 27,50 m ²

BGF "PKW-Garage"	= 27,50 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswerts 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,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einer **Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911**“.

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

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

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

9. BODENWERT

9.1. Bewertungsteilbereiche

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen (Modellkonformität) 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 erfolgt in die Bereiche „Wohnbaufläche“ (Vorderland) und „Hausgartenfläche“ (Hinterland) und orientiert sich an dem beschreibenden Merkmal „Tiefe“ des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 35 m Tiefe)	Einfamilien-Doppelhaushälfte, PKW-Garage	386 m ²
Hausgartenfläche (ab 35,0 m Tiefe)	unbebaute/Garten	56 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		442 m²

Hinweis:

Die ausgewiesenen Flächen wurden mithilfe des Internetportals www.tim-online.de grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Zweck hinreichend genau. Das Internetportal www.tim-online.de ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW darstellt.

9.2. Bodenrichtwerte

9.2.1. Wohnbaufläche

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

195 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Alpen
Postleitzahl:	• 46519
Gemarkung:	• Alpen
Ortsteil:	• Alpen

Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

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

9.2.2. Hausgartenfläche

Bei Hausgartenflächen (Hinterland) handelt es sich um Flächen angrenzend zu Wohnbauflächen, die weder bebaut werden können, noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel sind Grundstücksteile bis 500 m², welche über die Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes (hier: 35,0 m) hinausgehen, mit 10 % bis 35 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes des Vorderlandes zu bewerten. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen mittleren Wertansatz von 22,5 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes des Vorderlandes insgesamt für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	= 05.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Anbauart	= Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 442 m ² Bewertungsteilbereich = 386 m ²

Grundstückstiefe (t)	=	35,0 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten östlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.05.2025 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)	=	195,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	05.05.2025	× 1,002	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Anbauart	keine Angabe	Doppelhaushälfte	× 0,950	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 185,62 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	442	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	35,0	× 1,000	E5
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
Himmelsrichtung	neutral	Garten östlich	× 0,950	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 176,34 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	176,34 €/m ²	
Fläche	×	386 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	68.067,24 € <u>rd. 68.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **05.05.2025** insgesamt

68.000,00 €

9.3.2. 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		05.05.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,34	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	0,53	%/Jahr
insgesamt		0,18	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,002

E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

E3

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E4

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E5

Die Baulandtiefe des Bewertungsteilbereiches "Wohnbaufläche" entspricht die des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

E6

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu

berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

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

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **0,95** maßgebend.

Anmerkungen

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

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	176,34 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	– 136,66 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 39,68 €/m²
Fläche (m ²)	× 56,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 2.222,08 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 2.222,08 € rd. 2.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **05.05.2025** insgesamt

2.000,00 €

9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Zu- u. Abschläge zum vorl. objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Anpassung an die Wertigkeit der Hausgartenfläche: (-77,50 % x 176,34 €/m ²)	-136,66 €
Summe	-136,66 €

In Anlehnung an den Ausführungen in „9.2.2. Hausgartenfläche“ dieses Verkehrswertgutachtens ist der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der Vorderlandfläche für die Bewertung der Hinterlandfläche um 77,5 % zu mindern (100 % - 22,5 %).

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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		Einfamilien-Doppelhaushälfte	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	752,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	252,50 m²	27,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	33.850,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	223.730,00 €	13.337,50 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 05.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	418.822,56 €	24.967,80 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	418.822,56 €	24.967,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		49 Jahre	49 Jahre
• prozentual		38,75 %	38,75 %
• Faktor	x	0,6125	0,6125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.528,82 €	15.292,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 271.821,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)} + 21.591,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 293.412,68 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 68.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 361.412,68 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 1,11

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 401.168,07 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} + 8.500,00 €

Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“ + 2.000,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 = 411.668,07 €

rd. 412.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

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

Um den tatsächlichen und objektspezifischen Merkmalen des Bewertungsobjektes gerecht zu werden, wurden die Normalherstellungskosten infolge der bereits durchgeführten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in angemessenem Umfang angepasst. Diese Anpassungen berücksichtigen insbesondere solche Maßnahmen, die über den modellhaften Standard hinausgehen, jedoch nicht bereits im ursprünglichen Ansatz der NHK 2010 enthalten sind. Infolgedessen sind die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen als (normal-)herstellungskostenerhöhend innerhalb der angewandten Sachwertermittlung berücksichtigt, sodass der ermittelte Sachwertzustand in fachlicher Hinsicht sachgerecht abgebildet wird.

2.) Berechnungsbasis

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

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Einfamilien-Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe	1.750,00 €
▪ 2 Kellerlichtschächte (2 Stck. x 400 €/Stck)	800,00 €
▪ 2 Fenstergitter (2 Stck. x 250 €/Stck)	500,00 €
Übertrag	3.050,00 €

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Übertrag	3.050,00 €
▪ Metallgittertüre vor der Kelleraußentüre	800,00 €
▪ giebelseitige Überdachung in Aluminiumkonstruktion (rd. 24 m² x 200 €/m²)	4.800,00 €
▪ Terrassenüberdachung (rd. 28 m² x 900 €/m²)	25.200,00 €
▪ Spitzbodenausbau (hier ohne Anrechnung, siehe b. o. G.)	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	33.850,00 €

4.) Baupreisindex

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

$$\text{BPI (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = \text{BPI (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

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

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden (**üblichen**) 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 für die **üblichen** Außenanlagen einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert in einer Höhe von 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht; die darüberhinausgehenden **besonderen** Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
▪ übliche Außenanlagen (5,0 % x 271.821,60 €)	13.591,08 €
▪ Gartenhaus nebst ergänzendem Freisitz, pauschal	8.000,00 €
Summe	21.591,08 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -4270 \times \ln(x) + 6,5776$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 361.412,68 € ein Sachwertfaktor von **rd. 1,11** (entspricht einem Zuschlag von **11 %**).

Der Unterzeichnende erachtet den auf diese Weise abgeleiteten Sachwertfaktor vor dem Hintergrund der örtlichen Marktsituation, der Lage- und Qualitätsmerkmale des Bewertungsobjektes sowie der allgemeinen Marktentwicklung als sachgerecht, marktgerecht und angemessen begründet. Der ermittelte Marktanpassungsfaktor wird daher ohne weitere Anpassungen übernommen.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

bzw. sonstigen Missständen, als auch werterhöhende „weitere Besonderheiten“, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-6.500,00 €
▪ Austausch von Fliesenplatten im Bereich der Dusche im Dachgeschoss	-500,00 €	
▪ Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Bereich des Badezimmers im Dachgeschoss	-500,00 €	
▪ Kleinreparaturen	-2.500,00 €	
▪ Legalisierung des Spitzbodenausbaus	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		15.000,00 €
▪ Ausbau des Spitzbodens	15.000,00 €	
Summe		8.500,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Doppelhaushälfte	1	Wohnung	121,55		8,00	972,40	11.668,80
PKW-Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			121,55	1,00		1.022,40	12.268,80

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

12.268,80 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = --,-- €

• für Verwaltungskosten:

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

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 47,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 121,55 m² x 14,00 €/m² = 1.701,70 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 106,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 12.268,80 € = 245,38 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	2.459,08 €
--	---	-------------------

jährlicher Reinertrag	=	9.809,72 €
------------------------------	---	-------------------

Reinertragsanteil des Bodens

1,30 % von 68.000,00 €

– **884,00 €**

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“)

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.925,72 €
---	---	-------------------

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

bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **36,073**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **321.977,50 €**

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs

„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **68.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich

„Wohnbaufläche“

= **389.977,50 €**

Übertrag	=	389.977,50 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	389.977,50 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	389.977,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	+	8.500,00 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	2.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025	=	400.477,50 €
	rd.	400.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt.

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

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

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

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

Um den tatsächlichen und objektspezifischen Merkmalen des Bewertungsobjektes gerecht zu werden, wurde der marktüblich erzielbare Mietwert im Rahmen des angewandten Ertragswertverfahrens aufgrund der bereits durchgeführten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in angemessenem Umfang angepasst.

Diese Anpassungen berücksichtigen insbesondere solche Modernisierungsmaßnahmen, welche über den modellhaften Standard hinausgehen und somit nicht bereits in den marktüblichen Mietwertansätzen enthalten sind. Infolgedessen wirken sich die bereits erfolgten Modernisierungen mietwerterhöhend auf die anzusetzende marktübliche Vergleichsmiete aus, sodass der ermittelte Ertragswert den tatsächlichen Objektzustand in fachlicher Hinsicht sachgerecht widerspiegelt.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,0 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses aus dem Jahre 2025 entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 1,3 % ± 1,10 %.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachtet der Unterzeichnende den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssatz aufgrund der objektspezifischen Lage- und Marktgegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Immobilienmarktentwicklung vor Ort als angemessen, marktgerecht und sachlich begründet. Die Lage innerhalb unweit des Gemeindezentrums von Alpen sowie die dem Grundstück zuzuordnende infrastrukturelle Qualität und städtebauliche Situation entsprechen dabei den für diese Region und vergleichbare Immobilienobjekte zugrunde gelegten Marktparametern, sodass der angesetzte Zinssatz ohne weitergehende Korrekturen übernommen werden kann. Ferner wird durch den angesetzten Liegenschaftszinssatz das aktuell geringe Marktzinsniveau berücksichtigt, wodurch sich die nachhaltige Ertragsfähigkeit sowie die Werthaltigkeit des Bewertungsobjektes objektgerecht und marktüblich widerspiegeln.

6.) Restnutzungsdauer

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Am Cithert 60 in 46519 Alpen“ befindet sich unweit des Gemeindezentrums von Alpen, innerhalb des Wohngebietes mit der Bezeichnung „Dahlackert“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“ und ist im Wesentlichen mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebaut. Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten, weist eine Größe von 442 m² auf und grenzt westlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Cithert“, bei der es sich um eine verkehrsberuhigten Wohnstraße (Spielstraße) handelt, an.

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1994 in konventioneller Massivbauweise errichtet und im Zeitraum von 2017 bis Anfang 2025 umfassend modernisiert. Dabei wurden neben typischen Instandhaltungsmaßnahmen auch wesentliche Ausbaugewerke erneuert, wodurch sich das Gebäude nunmehr in einem insgesamt gepflegten und zeitgemäßen Zustand befindet.

Zudem existiert im rückwärtigen Grundstücksbereich eine hochwertige Terrassenüberdachung sowie im östlichen Grundstücksteil eine Holzgartenlaube mit angrenzendem Freisitz.

Zur sachgerechten Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren wurden die Wertansätze im Sachwertverfahren herstellungskosten erhöhend sowie im Ertragswertverfahren mietwerterhöhend angepasst.

Ferner wird bezüglich der jeweiligen Gebäudezustände sowie der sonstigen Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 05. Mai 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	412.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	400.000 €

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

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die

Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten **Sachwert** abgeleitet.

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

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

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

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 1911“ und der postalischen Anschrift „Am Cithert 60 in 46519 Alpen“ zum Wertermittlungstichtag 05. Mai 2025 auf:

412.000 €

(in Worten: VIERHUNDERTZWÖLFTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 03. Juni 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

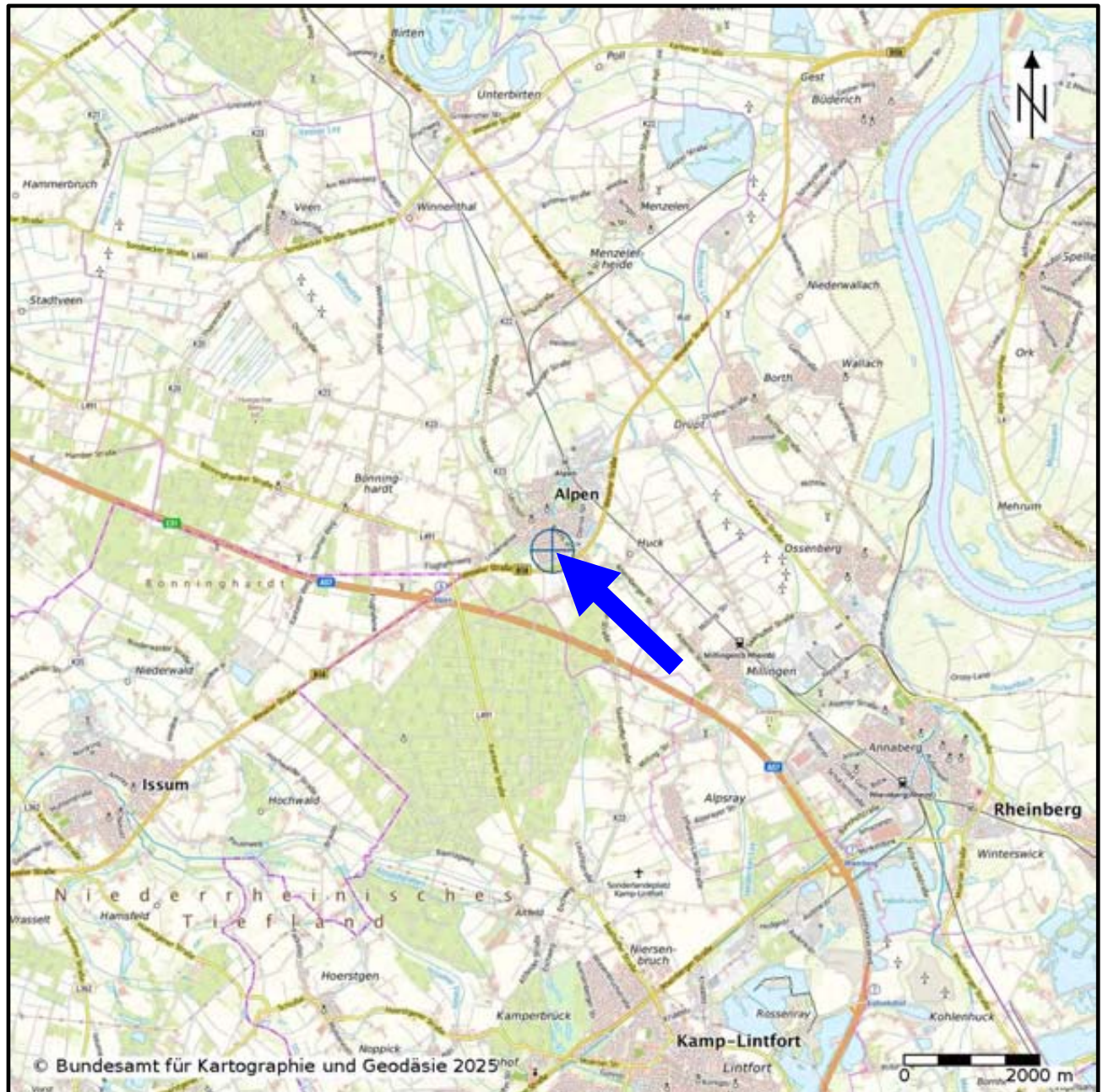
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

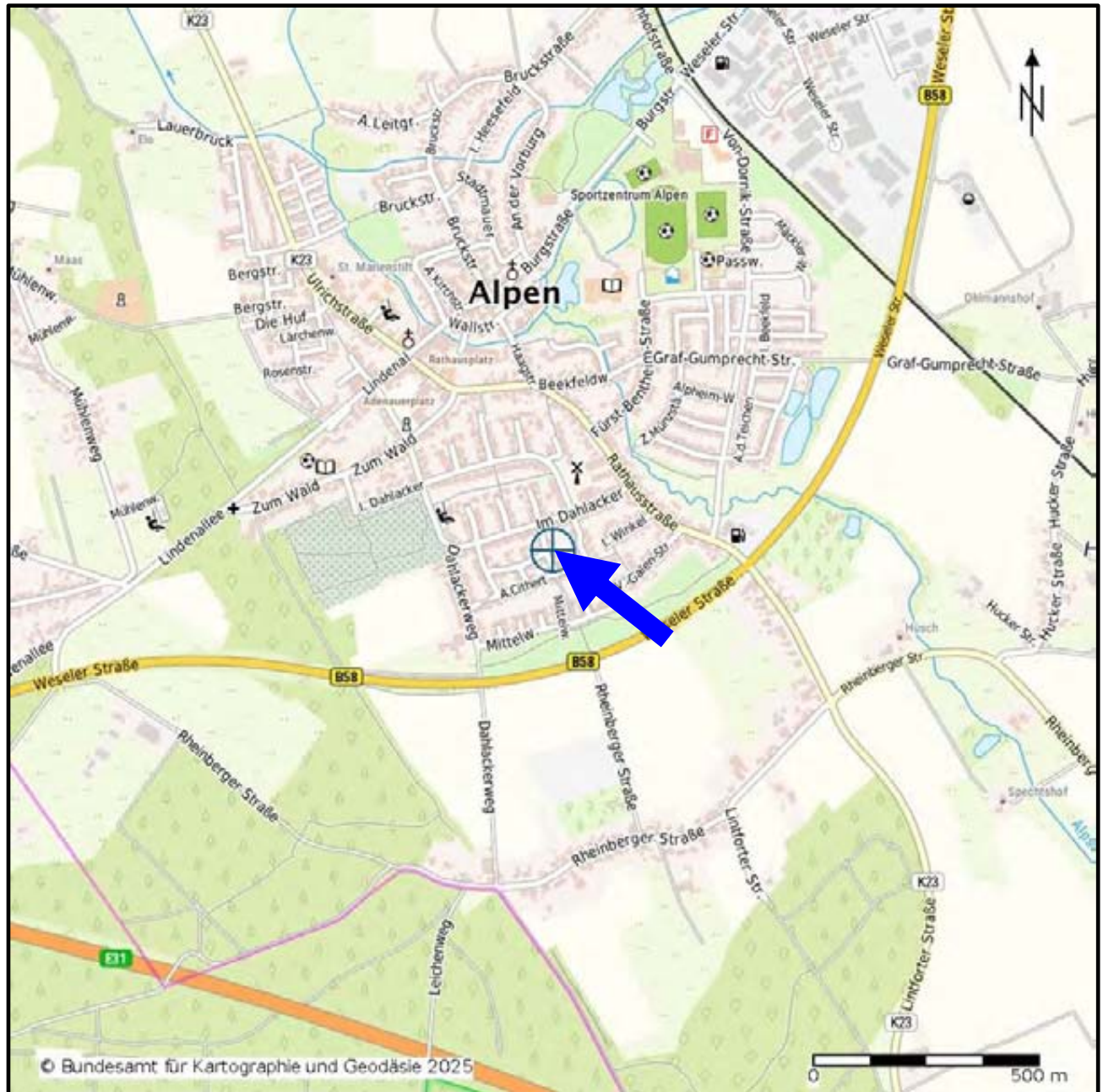
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	61
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	63
Anlage 3: Bauzeichnungen	64
Anlage 4: Fotonachweis	67
Anlage 5: Literaturverzeichnis	75

Anlage 1: Übersichtskarten

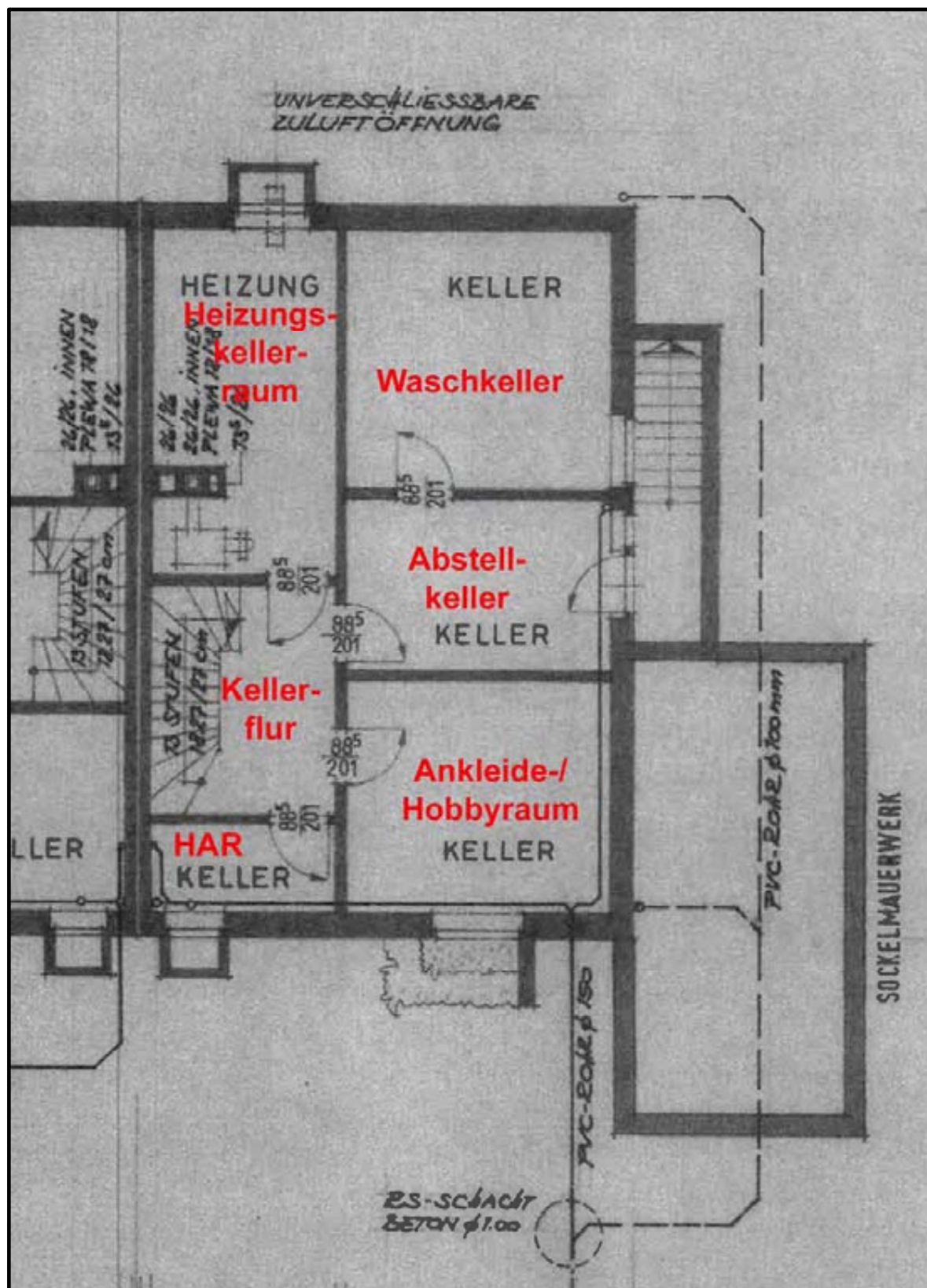




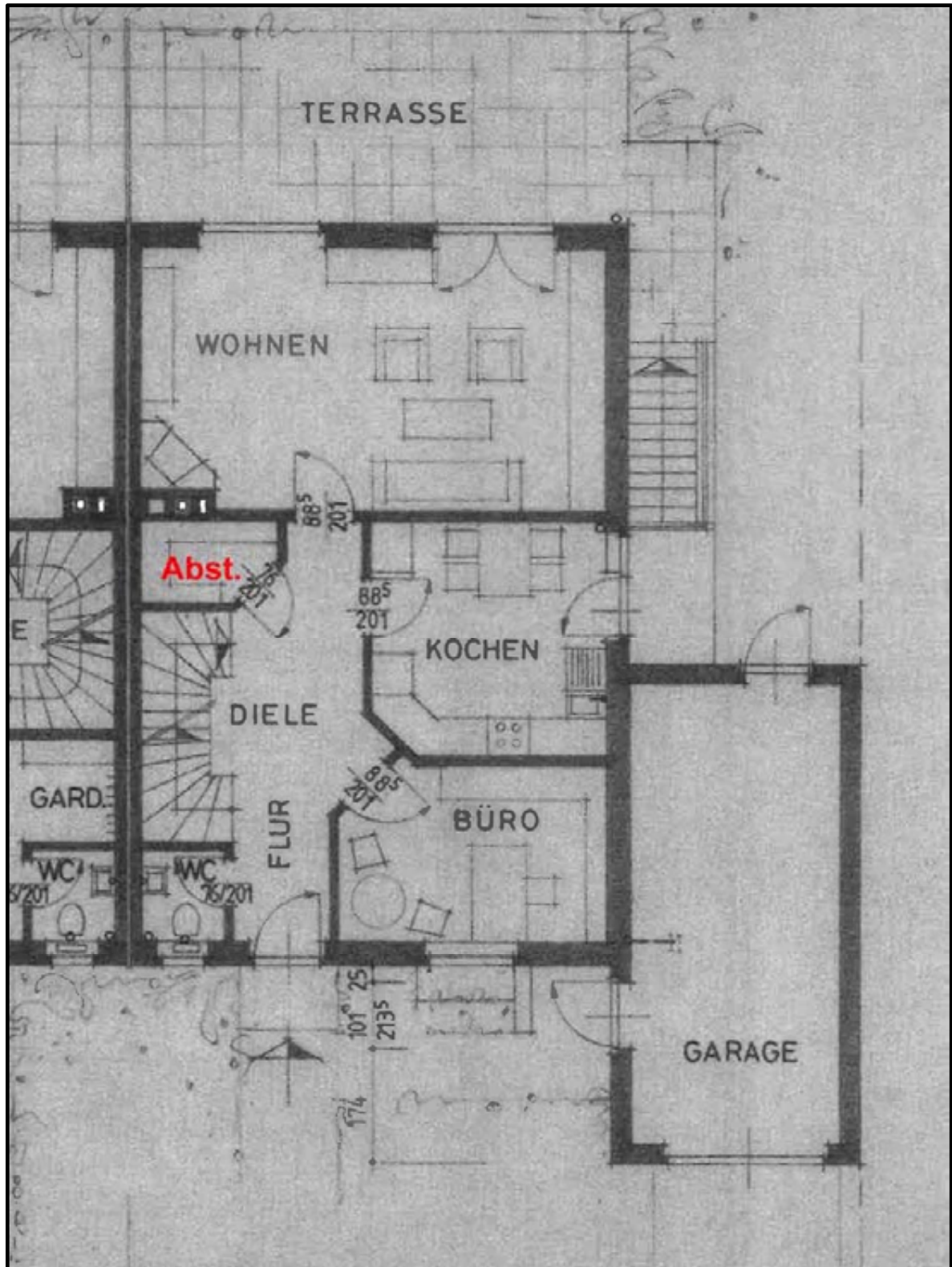
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

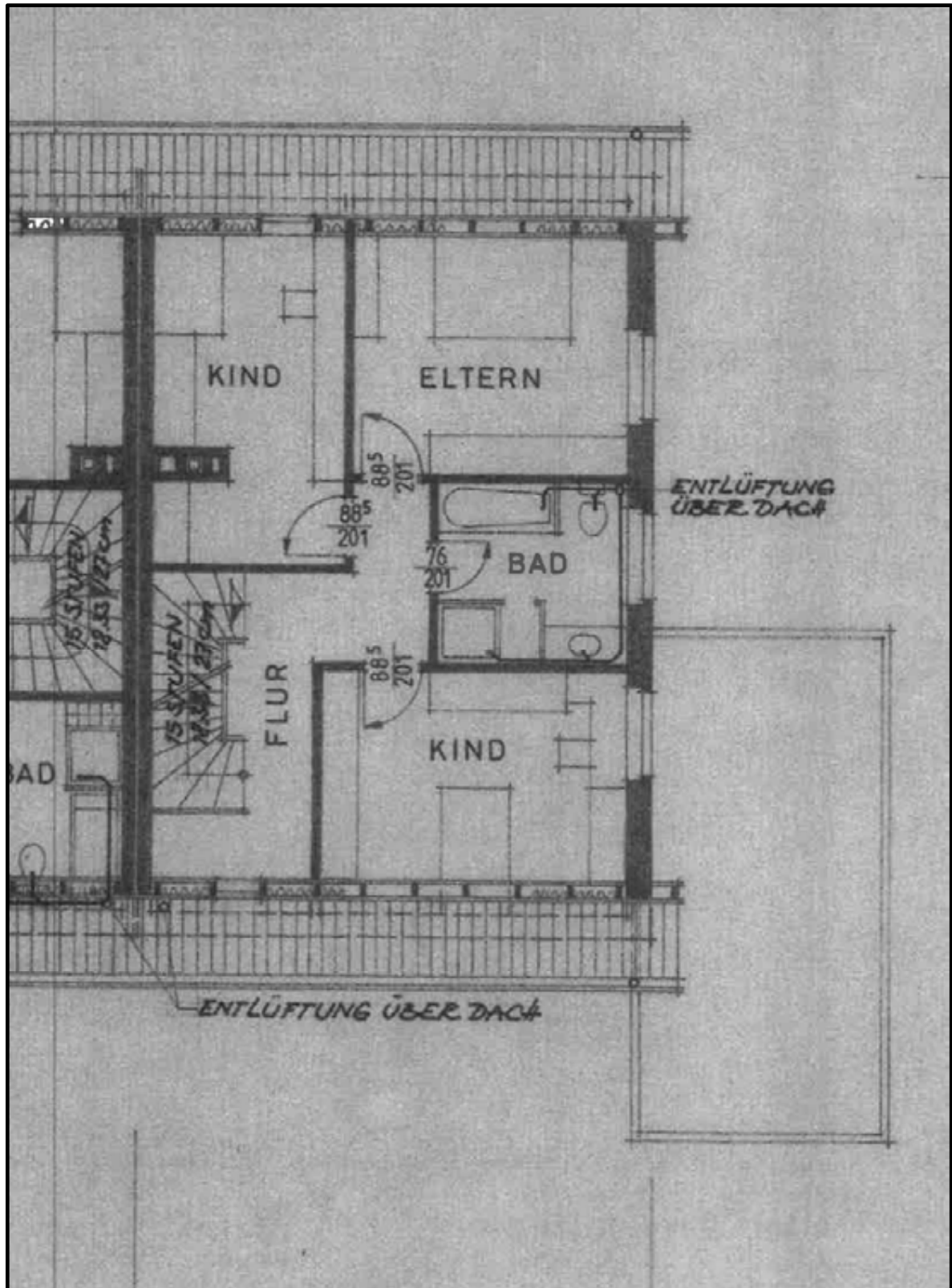
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



West-Ansicht



Ost-Ansicht



Kellerflur



Waschkeller



Heizungsanlage



Eingangsdiele



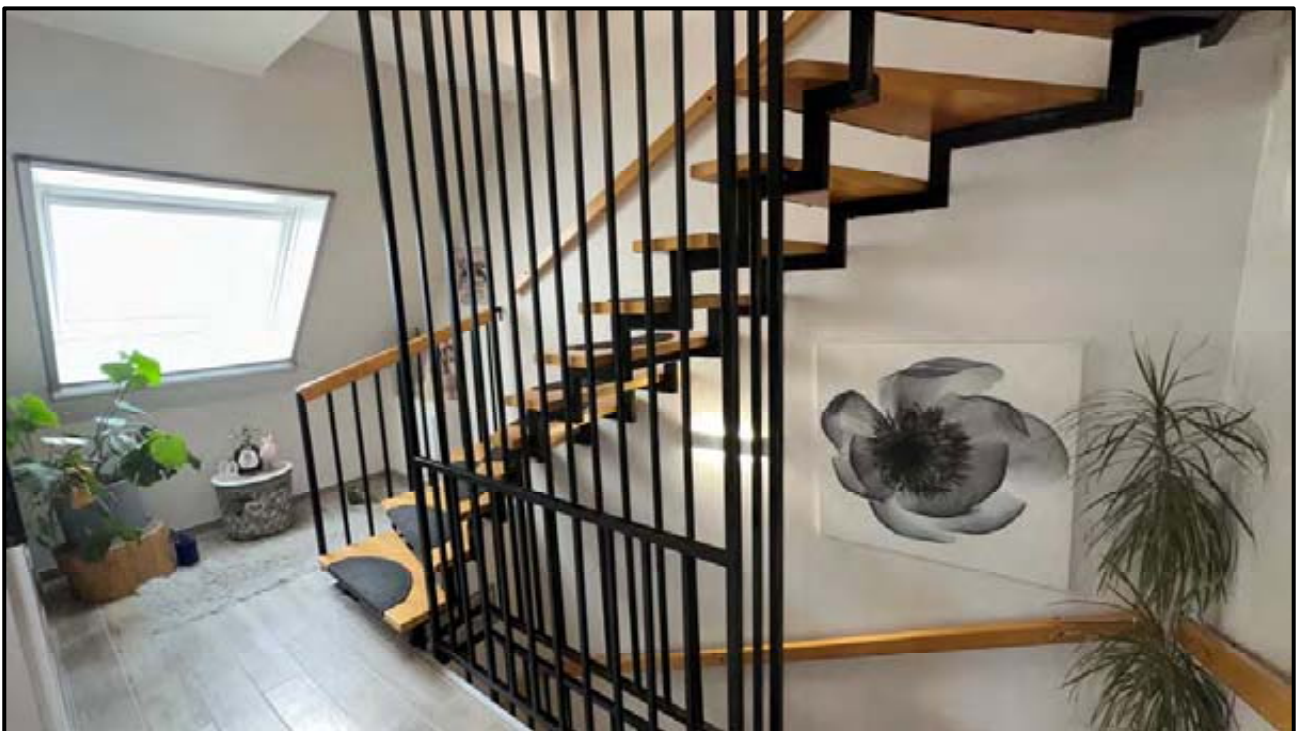
Gäste-WC



Küche



Wohnzimmer



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer



Elternzimmer



Kinderzimmer



Spitzbodenausbau



PKW-Garage



Holzgartenlaube nebst Freisitz

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 2025) erstellt.