



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einer

**Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale
Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen**

„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“

einschließlich

**2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“

Georgstraße 8 a

47475 KAMP-LINTFORT



**Der Verkehrswert (Marktwert) der wirtschaftlichen und
realen Einheit wurde zum Stichtag 25. Oktober 2024 ermittelt mit**

rd. 229.000,- €

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 : die mit einer Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen
„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“
einschließlich
2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“
- Postalische Anschrift : Georgstraße 8 a
47475 Kamp-Lintfort
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
21. November 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230094AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 040/23
- Herangezogene Unterlagen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 17. Januar 2024
 - Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. LIN 101 der Stadt Kamp-Lintfort vom 28. August 1981 mit der Bezeichnung „Altsiedlung“
 - Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung (Gestaltungssatzung) vom 24. Dezember 2002
 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vom 14. November 2023 nebst Ablichtung der Baulastenblätter Nr. 1424, 1426, 1427
 - schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des Denkmalschutzes vom 25. Januar 2024
 - Grundbuchauszug vom 31. Oktober 2023 in beglaubigter Ablichtung

- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes der Verfahrensfläche vom 18. Januar 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 18. Januar 2024
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Kamp-Lintfort (Stand 01. Januar 2023)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. März 2024 nebst äußerlicher Inaugenscheinnahme vom 25. Oktober 2024
- etc.

vollumfänglicher
Besichtigungstermin : 13. März 2024

ergänzende äußere
Inaugenscheinnahme ^{1.)} : 25. Oktober 2024

Wertermittlungsstichtag : **25. Oktober 2024**

Qualitätsstichtag : **25. Oktober 2024**

Allgemeine Hinweise:

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

1.) Die ergänzende äußere Begutachtung vom 25. Oktober 2024 wurde zum Zwecke der Überprüfung durchgeführt, ob seit der umfassenden Ortsbesichtigung am 13. März 2024 Veränderungen am Grundstück vorgenommen wurden. Da keine offensichtlichen Veränderungen erkennbar sind, wird der Tag der ergänzenden Begutachtung (25. Oktober 2024) als Wertermittlungsstichtag im Sinne des § 2 (4) ImmoWertV 21 festgelegt.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	12
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	14
3.7.	Topografie.....	15
3.8.	Baugrund	16
3.9.	Erschließung	16
3.10.	Immissionen.....	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	18
4.1.	Bauplanungsrecht.....	18
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Denkmalschutz	19
4.4.	Baulasten	20
4.5.	Altlastenkataster	24
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	25
6.	Objektbeschreibung	26
6.1.	Allgemein	26
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	28
6.3.	Raumprogramm	29
6.4.	Energetische Qualität	29
6.5.	Baubeschreibung	29
6.5.1.	Wohnhaus.....	30
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	31
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	32
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	34
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	34

6.5.2.	PKW-Fertigarage	34
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	34
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	34
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	34
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	34
6.5.3.	Außenanlagen	35
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	35
7.	Technische Berechnungen	37
7.1.	Wohnflächenberechnung	37
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	38
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	39
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	39
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	39
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	39
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	40
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	40
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	41
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	41
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	42
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	44
9.1.	Bewertungsteilbereiche	44
9.2.	Bodenrichtwerte	44
9.2.1.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	44
9.2.2.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	45
9.3.	Bodenwertermittlungen	46
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	46
9.3.2.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	49
10.	Sachwertverfahren	50
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	50
10.2.	Sachwertermittlung	53
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	54
11.	Ertragswertverfahren	59
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	59
11.2.	Ertragswertermittlung.....	61
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	62
12.	Verkehrswertermittlung	65
13.	Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte	67
14.	Schlussbestimmung.....	68
15.	Verzeichnis der Anlagen	69

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einer

**Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebaute wirtschaftliche
und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen**

„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“

einschließlich

**2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“

Georgstraße 8 a

47475 KAMP-LINTFORT

zum Wertermittlungstichtag

25. Oktober 2024

Bodenwert (47.400 € + 1.400 €) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	48.800 €
--	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	232.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	220.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>229.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: ZWEIHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : die mit einer Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“

einschließlich

2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“

postalische Anschrift : Georgstraße 8 a
47475 Kamp-Lintfort

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 31. Oktober 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Lintfort, Blatt 6048**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1 : Gemarkung : Lintfort
Flur : 6
Flurstück : 1646
Lage : Georgstr. 8 a
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Fläche : 265 m²

anrechenbare Fläche	:	265,00 m ²
---------------------	---	-----------------------

Grundstück

lfd. Nr. 2 : Gemarkung : Lintfort
Flur : 6
Flurstück : 1687
Lage : Georgstr.
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Fläche : 18 m²

anrechenbare Fläche	:	18,00 m ²
---------------------	---	----------------------

Grundstück

lfd. Nr. 3/zu 1, 2:

2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung : Lintfort
Flur : 6
Flurstück : 1691
Lage : Georgstr.
Wirtschaftsart : Verkehrsfläche
Fläche : 526 m²

anrechenbarer Flächenanteil	:	2/31 Anteil x 526 m ²	33,94 m ²
anrechenbarer Gesamtflächenanteil	:		316,94 m²

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

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen 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. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3/ zu 1, 2**
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für RAG Aktiengesellschaft, Essen.
Bezug: Bewilligung vom 21.12.2005 (UR-Nr. 1935/2005, Notar Dr. [REDACTED], Kamp-Lintfort).
Eingetragen am 29.03.2006

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3/ zu 1, 2**
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums aus dem für den Fall eines Verkaufs vereinbarten befristeten Wiederkaufsrecht für die Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Duisburg.
Bezug: Bewilligung vom 21.12.2005 (UR-Nr. 1935/2005, Notar Dr. [REDACTED], Kamp-Lintfort).
Eingetragen am 29.03.2006

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3/ zu 1, 2**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 040/23).
Eingetragen am 31.10.2023.

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

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

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser 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 Grundbuches ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 18. Januar 2024 sind für die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Lintfort	Flur	:	6
Flurstücke	:	1646, 1687 und 1691 anteilig	Lage	:	Georgstraße 8 a 47475 Kamp-Lintfort

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

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 39.900 Einwohnern (Stand 01. März 2024) sowie einer Fläche von rd. 63 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 20,0 % (Quelle: <https://www.kamp-lintfort.de/de/dienstleistungen/statistik/>, Datenbestand 01. März 2024, Abrufdatum 16. Mai 2024).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,2 % (Stand März 2024) unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,0 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 16. Mai 2024).

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebietes in 10 Stadtteile liegt der Anteil der Wald- und Ackerflächen an der gesamten Stadtfläche bei etwas mehr als 50 %. Ein Großteil dieses Bereichs wiederum wird durch das Waldgebiet „Leucht“, welches dem Staatsforst Xanten zugehörig ist, ausgefüllt und macht Kamp-Lintfort u. a. zu einem bekannten Ziel des Naherholungstourismus.

Durch die Entstehung des industriellen Kohleabbaus und die Gründung des Bergwerks „Friedrich Heinrich“ wurde das Bild der Stadt wirtschaftlich und städtebaulich deutlich geprägt. Im Rahmen der Schließung der Schachtanlage sowie der damit einhergehenden Einstellung des Steinkohleabbaus nach knapp 100 Jahren im Dezember 2012 erfolgte der (kommunal geförderte) Strukturwandel zu einem zukunftsorientierten Technologie-, Logistik- und Hochschulstandort (seit 2009 ist Kamp-Lintfort neben Kleve Standort der Hochschule Rhein-Waal).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ rd. 1,5 km südöstlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Busbahnhof) entfernt.

Im südöstlichen Kamp-Lintforter Stadtgebiet gelegen beherbergt der Stadtteil „Lintfort“ neben dem Zechengelände des ehemaligen Bergwerks West (ehemals: Schacht Friedrich-Heinrich) sowohl die dazugehörige „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ als auch ein sich diesen beiden Gebieten anschließendes Gewerbegebiet sowie im weiteren äußersten Süden gelegene Grünflächen.

Während im Rahmen der im Jahre 2020 stattgefundenen Gartenschau des Landes NRW das gesamte ehemalige Zechenareal neugestaltet wurde (heute: Zechenpark), handelt es sich bei der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ um eine um 1930 vollendete Werksiedlung des ortsansässigen Bergwerks, welche aufgrund ihrer zeittypischen Merkmale mit 1½ und 2 -geschossiger, offener Bauweise auch als einer der Standorte der Route der Industriekultur des Kommunalverbandes Ruhrgebiet fungiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in mitten der o. g. „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ und wird mit seinem wohnwirtschaftlich genutzten Grundstück (Flurstück 1646) östlich durch die „Georgstraße“ unmittelbar erschlossen. Zudem verläuft nördlich als auch im rückwärtigen (westlichen) Teil angrenzend an das vorgenannte Wohnhausgrundstück eine private Verkehrsfläche (Flurstück 1691), welche einerseits die ebenfalls dem Bewertungsgrundstück zugehörige PKW-Garage auf dem Flurstück 1687 sowie andererseits 14 weitere Garagen der gesamten Garagenzeile erschließt. Darüber hinaus wird die Verkehrsfläche in westlicher Richtung als Fußweg fortgeführt und ermöglicht rückwärtige Zugänge zu weiteren Wohnhausgrundstücken bevor sie letztlich in die „Moritzstraße“ mündet. Sie ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt und teilweise ebenfalls Gegenstand des Verfahrens bzw. dieses Verkehrswertgutachtens.

Die „Georgstraße“ verbindet auf einer Länge von rd. 600 m die südlich gelegene „Cäcilienstraße“ mit der nördlich gelegenen „Kattenstraße“, verläuft parallel östlich der „Ebertstraße“ und ist als

verkehrsberuhigte Wohn- und Anliegerstraße ausgewiesen. Sie quert in ihrem Verlauf neben weiteren als Wohn- und Anliegerstraßen ausgewiesenen Straßenzügen die „Franzstraße“, welche neben der „Ebertstraße“ als eine der Hauptverkehrsstraßen dieses Stadtteils fungiert.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 1- bis 1½-geschos-sige Wohnhausbebauung mit vornehmlich Doppelhaushälften sowie Reihenmittel- und Reihenend-häusern auf, die Bestandteil einer der größten Bergarbeitersiedlungen des Rheinisch-Westfälischen Industriegebietes sind, welches zwischen den Jahren 1909 und 1930 entstanden ist.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrs-mittel etc.) ist teilweise in der fußläufigen Nachbarschaft, schwerpunktmäßig jedoch im rd. 1,5 km entfernten Zentrum von Kamp-Lintfort gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „nor-male Wohnlage“ handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	39.878 (Stand 01. März 2024)
Größe der Stadt	:	63,12 km ²
Ortsteil	:	Lintfort
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lintfort“	:	8.553 (Stand 01. März 2024)

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Stadt Kamp-Lintfort, Abrufdatum: 16. Mai 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. 911) in Richtung des Zent-rums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbar-städte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Kamp-Lintfort, Markt“ (rd. 300 m ent-fernt) fußläufig erreichbar.

Der zentrale Busbahnhof „Prinzenplatz“ ist im Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort und somit in einer Entfernung von rd. 1,5 km gelegen.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundesstraßennetz, entsprechend denen einer innerstädtischen Lage, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur Bundesautobahn A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die Bun-desautobahnen A 57 und A 44 in ca. 35 Minuten (rd. 40 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 45 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit möglich ist.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Moers	:	rd.	10 km
Duisburg	:	rd.	20 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Oberhausen	:	rd.	25 km
Wesel	:	rd.	30 km
Essen	:	rd.	40 km
Venlo (NL)	:	rd.	40 km
Düsseldorf	:	rd.	45 km
Dortmund	:	rd.	80 km
Köln	:	rd.	80 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im Zentrum von Kamp-Lintfort (1,5 km) mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone vorhanden.

Innerhalb des Ortsteils „Lintfort“ sind derartige Einrichtungen ebenfalls in angemessenem Umfang ebenfalls existent.

3.4. Schulische Versorgung

Das gut ausgebaute Schulsystem der Stadt Kamp-Lintfort bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch berufsbildende Schulen, eine Sonderschule für Lernbehinderte, eine Musikschule und eine Schwimmschule.

Ferner existiert seit dem 01. Mai 2009 die Hochschule „Rhein-Waal“ mit den Hauptstandorten in Kleve und Kamp-Lintfort. Der Campus des Kamp-Lintforter Standortes wurde zu Beginn des Sommersemesters 2014 fertiggestellt und befindet sich mitten im Kamp-Lintforter Stadtzentrum an der „Friedrich-Heinrich-Allee“.

In einem Umkreis von rd. 2 km und somit innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtteils „Lintfort“ bzw. in den angrenzenden Stadtteilen „Stadtkern“ und „Rossenray“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie der Teilstandort der Grundschule „Am Pappelsee“ und die Grundschule „Ebertschule“.

Das Schulzentrum (Gymnasium, Gesamtschule sowie Kindergarten) ist in einer Entfernung von rd. 2 km an der Moerser Straße gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, rd. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt, innerhalb des als „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ bezeichneten Wohngebietes und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“ einschließlich 2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“. Sie weist eine Größe von insgesamt 316,94 m² auf, wobei sich diese

auf das Wohnhausgrundstück (Flurstück 1646 mit 265 m²), das Garagengrundstück (Flurstück 1687 mit 18 m²) und auf die Verkehrsfläche (Flurstück 1691 mit 2/31 Miteigentumsanteil von 526 m² (entspricht 33,94 m²)) aufteilen.

Während das Wohnhausgrundstück (Flurstück 1646) und das Garagengrundstück (Flurstück 1687) im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und somit im Sinne des Grundbuches als eigenständige Grundstücke zu betrachten sind, ist der 2/31 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche den erstgenannten Grundstücken zugeordnet. Im vorliegenden Fall bilden sie jedoch aufgrund der Nutzung sowie der ortsüblichen Zusammengehörigkeit gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit, so dass auf eine Einzelbetrachtung der Grundstücke verzichtet wird.

Als sogenanntes „Eckgrundstück“ grenzt das Wohnhausgrundstück (Flurstück 1646) östlich auf einer Länge von rd. 10,5 m an die „Georgstraße“ an, ist weitgehend rechteckig zugeschnitten und vollständig für eine

wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert. Darüber hinaus befindet sich nördlich als auch westlich (rückwärtig) unmittelbar angrenzend eine private Verkehrsfläche (aufgeteilt in Miteigentumsanteile), welche eine dort gelegene PKW-Garagenzeile mit insgesamt 15 Einzelgaragen erschließt. Die Verkehrsfläche wird östlich der Garagenzeile als Garagenzufahrt und Garagenvorfläche genutzt sowie in weiterer westlicher Richtung für eine fußläufige Zuwegung weitere Wohnhausgrundstücke in Anspruch genommen; abschließend mündet die Verkehrsfläche in letztgenannter Ausprägung in die öffentliche Wohn- und Anliegerstraße „Moritzstraße“.

Bei den baulichen Anlagen auf dem Wohnhausgrundstück handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in 1½-geschossiger Bauweise nebst rückwärtigem, 1-geschossigen Wohnhausanbau. Die Gebäudeteile sind regelmäßig sowie weitgehend rechteckig zugeschnitten und weisen bezüglich ihrer Grundrissgestaltung keiner Besonderheiten auf. Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich rd. 5,0 m entfernt von der östlichen Straßengrenze und ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen.

Das Flurstück 1687 (Garagengrundstück) ist rechteckig zugeschnitten, grenzt östlich unmittelbar an die private Verkehrsfläche (Flurstück 1691) an und ist vollständig mit einer rechteckig zugeschnittenen Reihenmittelgarage überbaut.

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

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches
Wohnhaus- bzw. Garagengrundstück



Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche

gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Ausmaße der verfahrensgegenständigen Grundstücke

Verfahrensfläche	mittlere Breite	Mittlere Tiefe	Größe
Flurstücke 1646 (Wohnhausgrundstück)	rd. 10,5 m	rd. 26,0 m	265 m ²
Flurstücke 1687 (Garagengrundstück)	rd. 3,0 m	rd. 6,0 m	18 m ²
Flurstücke 1691 (Verkehrsfläche)			526 m ² (33,94 m ²)

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen ^{1.)} sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlagen (außerhalb der wirtschaftlichen und realen Einheit) nicht bestehen.

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.

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.

3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

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

Im vorliegenden Fall sind zwei Grundstücke (Wohnhausgrundstück = Flurstück 1646 und Garagengrundstück = Flurstück 1687) sowie 2/31 Miteigentumsanteil an einem weiteren Grundstück (Verkehrsfläche = Flurstück 1691) verfahrensgegenständig. Während die Flurstücke 1646 und 1687 jeweils unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet sind, ist der Anteil der Verkehrsfläche grundbuchlich bereits den erstgenannten Grundstücken zugeordnet.

Aufgrund der bestehenden Nutzung der betroffenen Grundstücke und der Miteigentumsanteile sowie der ortsüblichen Zusammengehörigkeit bilden die Verfahrensgrundstücke gemeinschaftlich mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche insgesamt eine wirtschaftliche und reale Einheit.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der bewertungstechnischen Erfordernisse zunächst der Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit ermittelt und im Anschluss dieser in **fiktive** Teilwerte für die einzelnen Grundstücke aufgeteilt (siehe „13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte“ dieses Verkehrswertgutachtens).

3.7. Topografie

Die Oberfläche des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 1646) ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während die straßenseitige Gebäudevorfläche im Wesentlichen mit einer Rasenfläche ausgestattet ist und im Bereich der Wohnhauszuwegung eine einfache Oberflächenplattierung (Betonplatten) aufweist, ist der rückwärtig (westlich) gelegene Hausgarten weitgehend ebenfalls lediglich mit einer Rasenfläche erstellt und entlang der dortigen Grundstücksgrenzen mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Erdgeschoss etwa 80 cm über dem Niveau des Grundstücks gelegen ist, so dass im Eingangsbereich des Wohnhauses sowie im Bereich des Hausgartens Betonstufen in erforderlicher Anzahl vorhanden sind.

Das zugehörige Garagengrundstück (Flurstück 1687) ist vollständig überbaut und besitzt demnach keine topografischen Einrichtungen.

Die Verkehrsfläche ist im Wesentlichen eben gestaltet und im Bereich der Zufahrt und der Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster versiegelt.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen, insbesondere im Bereich des Wohnhausgrundstücks, als „einfach“ zu klassifizieren sind und keine außergewöhnlichen Besonderheiten aufweisen. Abschließend 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.



Gebäudevorfläche



Gartenfläche/Hausgarten



Verkehrsfläche/Garagenvorfläche

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), sich die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des Bergwerks West, Zulassungsdatum: 11.04.2003 befindet (Titel des Betriebsplanes: „Rahmenbetriebsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerk West“). Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

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

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels der Verkehrsfläche „Georgstraße“, welche als verkehrsberuhigtes Straßengelände ausgewiesen ist (Spielstraße) und über eine gepflasterte Fahrbahn nebst beidseitig gepflasterten Park- und Gehwegbereichen sowie beidseitigem Baubestand verfügt. Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang sind im Bereich der Verkehrsfläche ebenfalls existent.

Die Stadt Kamp-Lintfort teilte in ihrer Bescheinigung vom 18. Januar 2024 bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes der verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit folgendes schriftlich mit:

Die Stadt Kamp-Lintfort wird für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Georgstraße“ einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr erheben.

Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage wird ein Kanalanchlussbeitrag nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) ebenfalls nicht mehr erhoben.

Für das Miteigentumsanteil am Flurstück 1691 können keine Auskünfte erteilt werden, da es sich hierbei um eine private Zufahrtstraße zu einem Garagenhof handelt.

Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt beitragsfrei.

Aufgrund der o. g. Sachstandsmitteilung der Stadt Kamp-Lintfort ist innerhalb der Bodenwertermittlungen zum Wertermittlungsstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.

3.10. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche

bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen der „Georgstraße“ im Bereich des Bewertungsobjektes ist als äußerst gering einzustufen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass immissionsbedingte Wertminderungen nicht bestehen.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Lintfort	Flur	:	6
Flurstücke	:	1646, 1687 und 1691 anteilig	Lage	:	Georgstraße 8 a 47475 Kamp-Lintfort

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 28. August 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. KaLi_LIN101, mit der Bezeichnung „Altsiedlung“.

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

- WA – allgemeines Wohngebiet ^{2.)}; gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- offene Bauweise; gemäß § 22 () BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: zwingend II-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche im Bereich des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 1646) beginnt mit einem Abstand von 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und weist eine Tiefe von 14,0 m auf.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort 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.) Wohngebiete

§ 4 BauNVO „allgemeines Wohngebiet“

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

Darüber hinaus befindet sich der zur Bewertung anstehende Grundbesitz im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen in der Altsiedlung“ vom 24. Dezember 2002 der Stadt Kamp-Lintfort. Grundsätzlich dient diese dazu, das traditionelle Erscheinungsbild der Altsiedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes von 1909 bis 1930 zu bewahren sowie ihre städtebauliche Qualität zu sichern. Bauliche und sonstige Maßnahmen, welche in dieser Satzung geregelt sind, unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung sowie darüberhinausgehenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung NRW über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen bleiben unberührt.

Die Satzung gilt insbesondere für die Straßen- und Seitenfronten der baulichen Anlagen sowie die zur Straße gelegenen Teile der Grundstücke. Alles Weitere ist aus der vorgenannten Satzung der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

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

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen

Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 25. Januar 2024 handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen (Doppelhaushälfte nebst Anbau und PKW-Garage) **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu betrachtende Fläche **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 14. November 2023 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der verfahrensgegenständigen Grundstücke mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Lintfort	Flur	:	6
Flurstücke	:	1646, 1687 und 1691 anteilig	Lage	:	Georgstraße 8 a 47475 Kamp-Lintfort

folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis von Kamp-Lintfort verzeichnet:

1. Baulastenblatt Nr. 1424

Baulastenverzeichnis von: Kamp-Lintfort		Baulastenblatt Nr. 1424
Gemarkung: Lintfort	Flur: 6	Flurstück(e): 1646 und diverse
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	<u>Gemeinsame Gebäudetrennwand</u> Der Erhalt der jeweiligen gemeinsamen Gebäudetrennwand als Brandwand ohne Querschnittsveränderung wird auf Dauer gesichert. eingetragen am 12.07.2002	

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Grundsätzlich ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Gebäude nach den landesrechtlichen Bauvorschriften zulässig, wenn mittels Baulast gesichert ist, dass im Falle eines Abbruchs eines der Gebäude oder Teilen davon die gemeinsamen Bauteile bestehen bleiben. Vor diesem Hintergrund sind diese Baulasten daher immer dann erforderlich, wenn einzelne Gebäudeteile als Bauteil für mehrere Gebäude fungieren.

Dabei handelt es sich in erster Linie um gemeinsame Gebäudetrennwände, die an oder auf der Grenze stehen und als Außenwand gleich zwei Gebäuden dienlich sind. Es handelt sich also um Gebäudeteile, welcher in konstruktiver und/oder funktionaler Hinsicht für den Bestand eines bzw. in diesem Fall für mehrerer Gebäude erforderlich sind. Belastet werden beide betroffenen Grundstücke, wenn sich das Bauteil auch auf beiden Grundstücken befindet.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes für ein Grundstück, welches über eine solche Baulasteintragung verfügt, insbesondere wenn die Grundstücksgrenze mittig des gemeinsamen Bauteils verläuft, besteht kein wesentlicher Werteeinfluss. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ohne Baulast zwei grenzständige Wände unabhängig voneinander errichtet werden müssen, was einen größeren Flächenverbrauch zur Folge gehabt hätte. Andererseits bleibt bei dem Abbruch eines der beiden Gebäude ein Grundstücksstreifen auf dem Abbruchgrundstück durch den dann verbleibenden Brandschutzwandanteil bebaut, was ggf. für eine weitere Planung eine Einschränkung darstellen könnte.

Bedingt durch die vorstehende Erläuterung, insbesondere des Umstandes, dass sich die bestehenden Vor- und Nachteile insgesamt aufheben, löst die verzeichnete Baulast im vorliegenden Bewertungsfall keine Wertrelevanz aus.

Die vorgenannte Baulasteintragung wird daher wertneutral innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens belassen.

2. Baulastenblatt Nr. 1426

Baulastenverzeichnis von: Kamp-Lintfort		Baulastenblatt Nr.	1426
Gemarkung: Lintfort	Flur: 6	Flurstück(e):	1691
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
	<u>Zufahrtsrecht</u> Der im beigegefügtten Lageplan grün schraffierte Weg dient auf Dauer als Zufahrt und Zuwegung. eingetragen am 12.07.2002		

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem belasteten Grundstück um eine in Miteigentumsanteile aufgeteilte Verkehrsfläche, welche auch als solche genutzt wird und somit lediglich die Aufgabe der Erschließung übernommen hat.

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

3. Baulastenblatt Nr. 1427

Baulastenverzeichnis von: Kamp-Lintfort			Baulastenblatt Nr. 1427
Gemarkung: Lintfort	Flur: 6	Flurstück(e): 1687 und diverse	
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
	<u>Garagenanbindung</u> Für die durch die Teilung entstehenden Grundstücke Georgstraße 2 b, 4 a, 4 b, 6 a sowie Moritzstraße 7 a und 7 b stehen 6 Garagen auf Dauer zur Verfügung. eingetragen am 12.07.2002		

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Als sogenannte „Garagenbaulast (Garagenanbindung)“ versteht man die Verpflichtung, eine ausgewiesene Fläche auf dem eigenen Grundstück (oder wie im vorliegenden Fall, dass gesamte Garagengrundstück (Flurstück 1687)) für eine Garage zugunsten eines begünstigten Grundstücks als auch ggf. die Zufahrt zu der Garage zur Verfügung zu stellen.

Während der Wertvorteil einer Garagenbaulast darin liegt, dass damit der zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderliche Nachweis von Stellplätzen erbracht werden kann (siehe BGH, Urteil vom 07.10.1994 -V ZR 4/94), stellt sich der Wertnachteil für das belastete Grundstück in der Bereitstellung der Fläche, ggf. der Zufahrtsfläche und durch die Inanspruchnahme dar.

Ferner ist im Falle einer Belastung (Wertnachteil) ergänzend zu prüfen, ob sich diese lediglich auf den belasteten Grundstücksteil beschränkt oder ggf. auch das Restgrundstück berührt, etwa in Form einer eingeschränkten (zusätzliche) Bebauungsmöglichkeit, einer Änderung der Grundstücksqualität o. ä.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Belastung, welche sich über das gesamte Flurstück 1687 erstreckt.

Bedingt durch den Umstand, dass die Übernahme einer Baulast nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde bewirkt, verpflichtet sie 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). Diese besteht jedoch im vorliegenden Fall nicht. Demzufolge kann die Nutzung ggf. untersagt werden und der Eigentümer kann über die Garage (Baulastfläche) frei verfügen.

Es verbleibt jedoch im Falle der Untersagung festzustellen, dass es sich dadurch um einen Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung und gleichzeitig um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigen kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks).

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung die Berücksichtigung der vorgenannten Baulast entsprechend zu erfolgen hat, auch wenn einerseits ein Nutzungsanspruch nicht durchsetzbar (fehlende privatrechtliche Sicherung) ist, jedoch andererseits Ordnungsverfügungen ausgelöst werden könnten.

Mit der Begründung der Baulast wird demnach kein Anspruch auf eine Nutzung der PKW-Garage auf dem belasteten Grundstück ausgelöst; diese bleibt in der Verfügung des Grundstückseigentümers. Der Begriff „begünstigt“ trifft im vorliegenden Fall nur bezüglich der eingesparten Zahlung für den Ablösebetrag eines Stellplatzes zu, da die begünstigten Grundstücke keinen Stellplatz oder eine Garage besitzen bzw. auf dem eigenen Grundstück nachweisen können. Die Höhe des Ablösebeitrags beträgt in der Kamp-Lintforter „Gebietszone I (Stadtzentrum)“ rd. 6.650 € sowie in der „Gebietszone II (verbleibendes Stadtgebiet)“ rd. 5.370 € (Stand Oktober 2024); das Bewertungsobjekt ist innerhalb der „Gebietszone II“ gelegen. Als Werteeinfluss erachtet der Unterzeichnende rd. 30 % des Ablösebeitrags und somit **rd. 1.600 €** für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

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.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. März 2024 nebst äußerlicher Inaugenscheinnahme vom 25. Oktober 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt; Mietverhältnisse sind somit nicht existent.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBESCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit einem Wohnhaus, bestehend aus einer Doppelhaushälfte und einem rückwärtigen Anbau sowie einer PKW-Garage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Doppelhaushälfte:	• massive Bauweise • 1½-geschossig • halbseitiges Satteldach • Anzahl der Vollgeschosse: 1 • teilweise unterkellert • geschätztes Baujahr: 1920
Anbau:	• massive Bauweise • 1-geschossig • Flachdach • Anzahl der Vollgeschosse: 1 • nicht unterkellert • Baujahr: 2010 (Schlussabnahme vom 27. Mai 2010)
PKW-Garage:	• Stahlbeton-Fertigbauweise • Hersteller: „K-Plus“ • 1-geschossig • Flachdach • nicht unterkellert • Baujahr: 2003 (gemäß Endabnahme der Herstellerfirma)

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“ sowie 2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“ und weist eine Größe von insgesamt 316,94 m² auf. Er ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst rückwärtigem Anbau sowie einer PKW-Reihengarage bebaut und vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert.

Die 1½ -geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte wurde in konventioneller Massivbauweise etwa im Jahre 1920 (geschätztes Baujahr) erstellt, ist teilweise unterkellert und durch den im Jahre 2010 (Schlussabnahme vom 27. Mai 2010) errichteten Anbau im Bereich des Erdgeschosses entsprechend erweitert. Der vorgenannte Anbau besteht ebenfalls aus einer konventionellen Massivbauweise, ist nicht unterkellert und verfügt über ein Flachdach, wobei aufgrund gestalterischer Erfordernisse die geneigte Dachfläche des Haupthauses im Bereich des Anbaus fortgeführt worden ist.

Zeitgleich mit der Errichtung der Gebäudeerweiterung erfolgte eine weitgehende Sanierung des Haupthauses, insbesondere im Hinblick auf die gesamten Ausbaugewerke, die technischen Einrichtungen und die energetischen Eigenschaften.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) des Haupthauses nebst Anbau ist auf die Bedürfnisse der einfachen Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet;

sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)} sind zwar im Bereich des Erdgeschosses existent, jedoch nicht wertbeeinflussend.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der genannten Baumaßnahme eine offene Gestaltung des Wohn- und Esszimmers sowie der zur Straßenseite gelegenen Küche umgesetzt wurde, wodurch die betreffenden Räume auch weiterhin uneingeschränkt genutzt werden können. Im Dachgeschoss besteht der Zugang zum WC lediglich durch die Inanspruchnahme des Kinderzimmers, jedoch ist der diesbezügliche Werteinfluss insgesamt vernachlässigbar (aufgrund der geringen Größe des WC's) und kann somit innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt verbleiben.

Bezüglich der natürlichen Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume innerhalb des Gebäudekomplexes konnte im Rahmen der örtlichen Besichtigung festgestellt werden, dass diese, unter der Berücksichtigung einer einseitigen Grenzbebauung, als normal zu klassifizieren ist.

Während sich die Hauptgewerke in dem zum Erstellungszeitpunkt jeweiligen bauzeittypischen Zustand befinden, weisen die Ausbaugewerke aufgrund vorgenannter Baumaßnahme weitgehend eine zeitgemäße Ausführung in einfacher Qualität auf. Dennoch verbleibt in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die letztgenannten Gewerke bereits erneut erhebliche Mängel und Schäden als auch entsprechende Abnutzungserscheinungen aufweisen sowie teilweise in nicht fachgerechter Ausführung erstellt wurden, was, zumindest teilweise, erneut entsprechende Beseitigungsmaßnahmen erforderlich macht.

Obwohl bereits teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, werden die vorhandenen Zustandsmerkmale den gegenwärtigen Erfordernissen des mittleren Wohnstandards zumindest teilweise nicht gerecht, so dass erneut der Bedarf einer Renovierung sowie insbesondere die Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden sowie sonstiger Besonderheiten besteht, um eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung der Bausubstanz zu gewährleisten.

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

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

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

Für die erforderlichen Baumaßnahmen wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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. |
|---|

vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Wertminderung 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.

Einem potentiellen Interessenten wird jedoch empfohlen, die Aufwendungen für die durchzuführenden Maßnahmen aufgrund eines Modernisierungs-/Sanierungsplanes, indem gleichfalls individuelle Vorstellungen Berücksichtigung finden, mittels konkreter Kostenvoranschläge zu ermitteln um den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens in Anrechnung gebrachten Pauschalabschlag entsprechend zu modifizieren.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die gesamte bauliche Anlage aufgrund bereits erfolgter Sanierung nebst Errichtung eines Anbaus in einem zeitlich angepassten Zustand befindet, dennoch erneut umfangreiche Missstände aufweist.

Bei der zugehörigen PKW-Garage handelt es sich um eine handelsübliche Stahlbeton-Fertigarage, welche jedoch ebenfalls leichte Mängel und Schäden aufweist.

Die Außenanlagen sind individuell gestalten und präsentieren sich insgesamt in einem einfachen Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende, bedingt durch den gegenwärtigen Zustand, insgesamt als eingeschränkt ein.

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

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.

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohnhauses (Doppelhaushälfte nebst Anbau) stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss:	Kellerflur, Abstellkeller, und Heizungskeller
Erdgeschoss:	Eingangsdiele (Windfang), Flur, Badezimmer, Küche (offen), Esszimmer (offen) und Wohnzimmer (offen)
Dachgeschoss:	Flur/Treppenhaus, Kinderzimmer, Elternzimmer und WC
Spitzboden:	Dachraum (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. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F" (160 -199 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 vollumfänglichen Ortsbesichtigung vom 13. März nebst ergänzender äußerer Inaugenscheinnahme vom 25. Oktober 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Wohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Die Kelleraußenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischer Ausführung erstellt.
Feuchtigkeitsschutz	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittyptischer Ausführung und Qualität besteht. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz offensichtlich nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
Kellerinnenwände	:	Die Innenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischer Ausführung erstellt.
Außenwände	:	Die Außenwände bestehen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk im Bereich des Haupthauses), massiv gemäß statischen Erfordernissen und in bauzeittyptischer Ausführung. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur angrenzenden benachbarten Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand besteht.
Dämmung der Außenwände	:	Siehe Rubrik „Fassade“.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet sowie deckend gestrichen.
Innenwände	:	Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen In Teilbereichen sind Leichtbauwände (Holzständerwerk, etc.) in normaler Ausführung und Qualität vorhanden.
Dachkonstruktion	:	Das Wohnhaus verfügt über ein zimmermannsgerechtes (halbseitiges) Satteldach in Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittyptischer Ausführung und Qualität und der rückwärtige Anbau ist im Wesentlichen mit einem Flachdach ausgestattet.
Dacheindeckung	:	Die geneigte Dachfläche ist mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt und das Flachdach ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
Dachgaube	:	Das Haupthaus verfügt über eine Dachgaube, welche außenseitig verschiefert und mit Tonziegel eingedeckt ist.
Dämmung	:	Die Dachflächen sind unterseitig mit Gipskartonplatten beplankt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine

- aluminiumkaschierte Glaswolle als Zwischensparrendämmung besteht.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgaube wird mittels Rinnen und Fallrohre auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Geschossdecken : Es sind Gewölbedecken mit Stahlträgern als auch Stahlbetondecken als Kellerdecken existent. Bei den Decken oberhalb des Erd- und Dachgeschosses handelt es sich um Holzbalkendecken. Insgesamt bestehen eine bauzeittypische Qualität und Ausführung.
- Geschosstreppen : Kellertreppe: Zum Kellergeschoss führt eine einfache Betontreppe, welche weder über einen Belag im Bereich der Tritt- und Setzstufen verfügt, noch mit einem Handlauf ausgestattet ist.
- Geschosstreppen: Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss führt eine geschlossene Holztreppe mit Holzstabgeländer und Holzhandlauf in einfacher Ausführung und Qualität. Oberbodenbeläge sind im Bereich der Tritt- und Setzstufen nicht existent.
- Zum Spitzboden führt eine Metall-Einholmtreppe mit aufgesattelten Blockstufen (Buche) und einseitigem Metallgeländer, welche als Raumsparntreppe konzipiert ist.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher bis mittlerer Qualität und normaler Bestückung.
- Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
- Heizungsanlage : Es ist ein „Bergmannskessel“ der Firma Hofmeier aus dem Jahre 2006 (Modelle: „K 15“, Brennstoff: Koks) mit angeschlossenem Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen: rd. 160 l, Baujahr: 2006) im Kellergeschoss vorhanden.
- Der Kohlevorrat befindet sich in einem ebenfalls im Heizungskeller-raum gelegenen, abgetrennten Bereich,.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind. Zudem ist im Bereich des Erdgeschosses teilweise eine Flächenfußbodenheizung existent.

- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieranlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind drei Eingangsstufen und ein Eingangspodest vorhanden.
Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die 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, obwohl bereits diesbezüglich eine Modernisierung erfolgte, zwar weitgehend eine zeitgemäße Ausführung, jedoch werden die Gewerke aufgrund umfangreicher Abnutzungserscheinungen, Mängel und Schäden und teilweise nicht fachgerechter Verarbeitung lediglich einer einfachen Qualität gerecht.

Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich schwerpunktmäßig um

Fliesenbeläge (Granit, etc.) sowie Holzdielenbeläge und im Kellergeschoss ist der Estrich unbehandelt belassen.

Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen beklebt als auch teilweise mit Raufasertapeten bzw. mit einem Rauputz ausgestattet und letzterer ergänzend deckend gestrichen sowie im Badezimmer als auch im Bereich des WC's (Dachgeschoss) deckenhoch gefliest.

Die Deckenflächen sind verputzt und deckend gestrichen, teilweise mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet sowie im Kellergeschoss unbehandelt belassen.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um Kunststofffenster mit Ein- und Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiseitigen Dreh-/Kippflügeln. Die Fenster sind teilweise mit einer Sprossenteilung ausgestattet.

Ein großformatiges Schiebeelement in vorgenannter Ausführung führt vom Anbau zum rückwärtig angrenzenden Hausgarten.

Im Kellergeschoss ist ein Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech existent.

Rollladen : Die Fenster sind in geringfügigem Umfang mit Kunststoffrollladen nebst elektrischem Röhrenmotor ausgestattet.

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

Kelleraußentüre: Eine Kelleraußentüre ist nicht vorhanden.

Kellertüre: Zum Heizungskellerraum führt eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge in einfacher Qualität und Ausführung.

Bei den Kellerinnentüren handelt es sich um Röhrenspantüren mit Stahlzargen und einfachen Drückergarnituren in insgesamt bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Die Zargen sind teilweise mit Furnierfolie in Holzoptik beklebt.

Innentüren: Als Innentüren fungieren Furnierholztüren mit Holz zargen und Edelstahl- bzw. Kunststoffdrückergarnituren.

Sanitärinstallation : Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten, eine Einbau-Fertigduche (Komplettdusche) und einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie.

Anschlüsse für einen Waschvollautomaten sind ebenfalls im erdgeschossigen Badezimmer vorhanden.

Das WC im Dachgeschoss ist mit einem wandhängenden WC nebst wandintegriertem Spülkasten und einem Waschtisch mit Einhebelmischbatterie ausgestattet.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : ➔ Dachgauben
➔ Eingangsstufen und Eingangspodest traufseitig
➔ Eingangsstufen und Eingangspodest gartenseitig

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

6.5.2. PKW-Fertigarage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Punkt- bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Außenwände : Stahlbetonaußenwände, massiv gemäß statischen Erfordernissen.

Fassade : Kunstharzedelputz, gemäß Angaben des Herstellers.

Dachkonstruktion /
-eindeckung : Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahnen, entsprechend den Angaben des Herstellers.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und außenseitigem Fallrohr.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Elektrische Installationseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Heizungsanlage : Die bauliche Anlage ist nicht beheizt.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Fußboden : Es besteht ein bauzeittypischer Bindefarbanstrich.

Wandbehandlung : Es besteht ein bauzeittypischer Bindefarbanstrich.

Deckenbehandlung : Es besteht ein bauzeittypischer Bindefarbanstrich.

Fenster : Fenster sind nicht existent.

Tor : Die Garage ist mit einem Metallschwingtor ausgestattet.

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 : ➔ Einfriedungen
 ➔ versiegelte Flächen
 ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
 ➔ etc.

6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Bauschäden,
Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Zustandsbesonderheiten (Mängel bzw. Schäden) festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an der Gebäudefassade außenseitig
- fachgerechte Abdichtung des Wärmedämmverbundsystems im Bereich des Hauseingangs
- fehlendes Geländer im Bereich des Hauseingangs
- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Korrosionen an den Eisenträgern im Kellergeschoss
- Feuchtschäden an der Deckenfläche im Übergangsbereich zwischen Haupthaus und Anbau
- erneuerungsbedürftige Türe zum Kellergeschoss
- Feuchtschäden an der Deckenfläche im Badezimmer
- defekte Wandfliesenbeläge im Badezimmer
- Modernisierungsbedarf der Geschosstreppe
- vollständiger Sanierungsbedarf des WC's im Dachgeschoss
- zwei erneuerungsbedürftige Dachflächenfenster
- Rückbau der desolaten Ausbaugewerke im Spitzboden
- umfangreicher Renovierungsbedarf von Wand- und Deckenbelägen
- Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen
- Beseitigung der Feuchtschäden in der PKW-Garage
- 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 unterdurchschnittlich zu klassifizieren, weist erhebliche Mängel und Schäden auf, obwohl dieser bereits einer größeren Modernisierungsmaßnahme unterlag. Die Ausbaugewerke sind zwar grundsätzlich zeitgemäß, weisen jedoch erhebliche Abnutzungserscheinungen, Mängel und Schäden als auch teilweise eine nicht fachgerechte Verarbeitung 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 13. März 2024 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnung basiert auf die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	1,23 m	x	1,67 m	=	2,05 m ²	x	1,00	=	2,05 m ²
2.) Flur:	3,77 m	x	1,90 m						
	-		2,19 m	x	1,03 m				
	- 0,5 x	0,57 m	x	0,75 m	=	4,69 m ²	x	1,00	= 4,69 m ²
3.) Badezimmer:	3,94 m	x	1,59 m						
	- 0,5 x	0,50 m	x	0,70 m	=	6,09 m ²	x	1,00	= 6,09 m ²
4.) Küche:	3,19 m	x	3,75 m	=	11,96 m ²	x	1,00	=	11,96 m ²
5.) Esszimmer:	4,82 m	x	3,11 m	=	14,99 m ²	x	1,00	=	14,99 m ²
6.) Wohnzimmer:	5,43 m	x	6,46 m						
	+	0,79 m	x	3,13 m	=	37,55 m ²	x	1,00	= 37,55 m ²

Dachgeschoss:

7.) Flur:	1,92 m	x	1,18 m	=	2,27 m ²	x	1,00	=	2,27 m ²
8.) Kinderzimmer:	3,13 m	x	4,34 m						
	-pi x	0,70 m	x	0,70 m					
	-	1,31 m	x	0,15 m	=	11,85 m ²	x	1,00	= 11,85 m ²
9.) Elternzimmer:	3,19 m	x	3,78 m	=	12,06 m ²	x	1,00	=	12,06 m ²
10.) WC:	0,82 m	x	1,70 m	=	1,39 m ²	x	1,00	=	1,39 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 104,90 m²
-----------------------------	-------------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Doppelhaushälfte:

1.) Kellergeschoss:	8,11 m	x	7,20 m	
-	1,38 m	x	1,51 m	= 56,31 m ²
2.) Erdgeschoss:	8,11 m	x	7,20 m	
-	1,38 m	x	1,51 m	= 56,31 m ²
3.) Dachgeschoss:	8,11 m	x	5,82 m	= 47,20 m ²

BGF "Doppelhaushälfte"	= 159,82 m²
-------------------------------	-------------------------------

Anbau:

1.) Erdgeschoss:	5,89 m	x	6,95 m	= 40,94 m ²
------------------	--------	---	--------	------------------------

BGF "Anbau"	= 40,94 m²
--------------------	------------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	3,00 m	x	6,00 m	= 18,00 m ²
------------------	--------	---	--------	------------------------

BGF "PKW-Garage"	= 18,00 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bei den wertbeeinflussenden 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 Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

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

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

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

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

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einer **Doppelhaushälfte nebst PKW-Garage** bebaute **wirtschaftliche und reale Einheit** mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687**“ einschließlich **2/31 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691**“

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.

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewendet, da die dafür erforderlichen Daten vorliegen, als geeignet eingestuft wurden und ein entsprechendes Nutzungskonzept nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren abzuleiten, wobei deren Aussagekraft (in Form einer Gewichtung) zu berücksichtigen ist.

Die Gewichtung der Ergebnisse der einzelnen Verfahren erfolgt auf Basis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen für die betreffende Objektart sowie der Verlässlichkeit der Ergebnisse, die jeweils durch die Qualität der zugrundeliegenden Daten bestimmt wird.

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

Die verfahrensgegenständige Fläche (wirtschaftliche und reale Einheit) wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil bzw. Teile der wirtschaftlichen und realen Einheit abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung der einzelnen Bewertungsteilbereiche ergibt sich im vorliegenden Fall insbesondere auf der Grundlage der bestehenden Nutzung.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (Flurstücke 1646 und 1687)	Wohnhaus und PKW-Reihengarage (265 m ² + 18 m ²)	283,00 m ²
Verkehrsfläche (Flurstück 1691)	unbebaut, Erschließungsfläche (526 m ² x 2/31 Miteigentumsanteil)	33,94 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		316,94 m²

9.2. Bodenrichtwerte

Vorbemerkung

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

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

9.2.1. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert

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

160 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Kamp-Lintfort
Gemarkungsname	• Lintfort
Ortsteil	• Lintfort
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal

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.

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

9.2.2. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

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

Gemäß dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - VerkFlBerG) beträgt der Kaufpreis für Verkehrsflächen 20 % des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, mindestens jedoch 0,10 € je Quadratmeter und höchstens 5,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern; bei rd. 40.000 Einwohner innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtgebietes ist somit die Höchstgrenze bei 10 € je Quadratmeter gelegen. Bedingt durch den Umstand, dass 20 % des Bodenrichtwerts (160 €/m²) die Höchstgrenze überschreitet, ist somit ein Bodenrichtwert von

10 €/m²

wertbestimmend, welchen der Unterzeichnende für die Bodenwertermittlung der Verkehrsfläche in seiner absoluten Höhe für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht erachtet. Die vorhandene Oberflächenbefestigung, private Leitungen, etc. sind jedoch gesondert zuzuschlagen. Dafür hält der Unterzeichnende einen Zeitwert von 30 €/m² für ausreichend wertbestimmend. Insgesamt ist daher für die verfahrensgegenständigen Verkehrsflächen ein Bodenrichtwert von

rd. 40 €/m²

zum Wertermittlungsstichtag 25. Oktober 2024 maßgebend.

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	25.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 316,94 m ² Bewertungsteilbereich = 283,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	26 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten westlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2024	x 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 168,00 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	283,00	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	x 1,00	
Tiefe (m)	35	26	x 1,00	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig, mehrsseitige Einsicht	x 0,95	E5
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	x 1,00	
Himmelsrichtung	neutral	Garten westlich	x 1,05	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 167,58 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 167,58 €/m ²	
Fläche	× 283,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 47.425,14 € <u>rd. 47.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **25.10.2024**

47.400,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index:

Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		25.10.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,82	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	6,67	%/Jahr
insgesamt		5,44	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,05

E2

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

E3

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.

E4

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

E5

Zuschnitt:

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

Ecklage:

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken oder mehrseitig erschlossenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 10 % vertretbar.

Bedingt durch den Umstand, dass im Bereich der privaten Verkehrsfläche, welche sich nördlich als auch westlich an das Wohnhausgrundstück anschließt, eher ein äußerst geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für hinreichend wertbestimmend.

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 **1,05** maßgebend.

Anmerkung

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

9.3.2. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		40,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	40,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	33,94 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	1.357,60 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	1.357,60 €
		<u>rd. 1.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **25.10.2024**

1.400,00 €

Anmerkung

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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		Doppelhaushälfte	Anbau	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	747,00 €/m² BGF	944,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	159,82 m²	40,94 m²	18,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	5.900,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	125.285,54 €	38.647,36 €	4.410,00 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 25.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	230.525,39 €	71.111,14 €	8.114,40 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	230.525,39 €	71.111,14 €	8.114,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		43 Jahre	43 Jahre	39 Jahre
• prozentual		46,25 %	46,25 %	35,00 %
• Faktor	x	0,5375	0,5375	0,65
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	123.907,40 €	38.222,24 €	5.274,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 167.404,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}
 + 6.696,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 174.100,16 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)
 + 47.400,00 €
vorläufiger Sachwert = 221.500,16 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)} + 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 265.800,19 €

Übertrag	=	265.800,19 €
-----------------	----------	---------------------

Übertrag	=	265.800,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	–	35.450,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.400,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024	=	231.750,19 €
	rd.	232.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Dachgauben	5.000,00 €
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest traufseitig	500,00 €
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest gartenseitig	400,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.900,00 €

4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre und für die PKW-Garage 60 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

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

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Anbau als nicht eigenständig nutzbares Bauwerk zu klassifizieren ist und eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nur gemeinsam mit dem Hauptgebäude erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund ist ihm keine längere Restnutzungsdauer zuzuschreiben, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Anbaus der des Hauptgebäudes entspricht.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Das (geschätztes Baujahr) 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begrün- dung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		12,5	0,0	

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1920 = 104$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Garage

Das (gemäß Endabnahme der Herstellerfirma) ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2003 = 21$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende

Akzeptanz findet.

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (167.404,00 €)	6.696,16 €
Summe	6.696,16 €

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 „ $y = -0,5030 \times \ln(x) + 7,4714$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 221.500,16 € ein Sachwertfaktor von **rd. 1,28** (entspricht einem Zuschlag von **28 %**).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage sowie des Umstandes, dass die vom Ausschuss abgeleitet logarithmischen Funktion auf Kauffälle aus dem Jahre 2023 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,20 für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

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, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-33.850,00 €
- Feuchtschäden an der Gebäudefassade außenseitig (rd. 7 m² x 500 €/m²) -3.500,00 € - fachgerechte Abdichtung des Wärmedämmverbundsystems im Bereich des Hauseingangs (pauschale Wertminderung) -500,00 € - fehlendes Geländer im Bereich des Hauseingangs (pauschale Wertminderung) -600,00 € - Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (rd. 10 m² x 400 €/m²) -4.000,00 € - Korrosionen an den Eisenträgern im Kellergeschoss (pauschale Wertminderung) -750,00 € - Feuchtschäden an der Deckenfläche im Übergangsbereich zwischen Haupthaus und Anbau (rd. 3 m² x 300 €/m²) -900,00 € - erneuerungsbedürftige Türe zum Kellergeschoss (pauschale Wertminderung) -500,00 € - Feuchtschäden an der Deckenfläche im Badezimmer (rd. 6 m² x 300 €/m²) -1.800,00 € - defekte Wandfliesenbeläge im Badezimmer (pauschale Wertminderung) -500,00 € - Modernisierungsbedarf der Geschosstreppe (pauschale Wertminderung) -2.000,00 € - vollständiger Sanierungsbedarf des WC's im Dachgeschoss (pauschale Wertminderung) -3.500,00 € - zwei erneuerungsbedürftige Dachflächenfenster (2 x 500 €) -1.000,00 € - Rückbau der desolaten Ausbaugewerke im Spitzboden (pauschale Wertminderung) -1.000,00 € - umfangreicher Renovierungsbedarf von Wand- und Deckenbelägen 104,90 m² x 100 €/m² -10.500,00 € - Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen (pauschale Wertminderung) -1.000,00 € - Beseitigung der Feuchtschäden in der PKW-Garage (rd. 18 m² x 100 €/m²) -1.800,00 €	
Weitere Besonderheiten	-1.600,00 €
Baulast (siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens) -1.600,00 €	
Summe	-35.450,00 €

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			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte einschl. Anbau	1	Wohnen	104,90		7,35	771,02	9.252,24
PKW-Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			104,90	1,00		821,02	9.852,24

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

9.852,24 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 46,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 104,90 m² x 13,80 €/m² = 1.447,62 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 104,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 9.852,21 € = 197,05 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **2.145,67 €**

jährlicher Reinertrag

= **7.706,57 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,75 % von 47.400,00 €

– **829,50 €**

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

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **6.877,07 €**

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

bei LZ = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **43** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **30,042**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **206.600,94 €**

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs

„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **47.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich

„Wohnbaufläche“

= **254.000,94 €**

Übertrag

= **254.000,94 €**

Übertrag	=	254.000,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	254.000,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	35.450,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.400,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024	=	219.950,94 €
	rd.	220.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 21,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses aus dem Jahre 2024 (wobei das Datenmaterial aus

Kaufpreis(fällen)en der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 1,2 % $\pm$ 1,10 %.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, einen Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

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 und beträgt für das Hauptgebäude 80 Jahre.

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

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Ertragswertverfahrens die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes maßgebend ist.

Die Ableitung der Restnutzungsdauer ist dem Punkt „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“, Fußnote „7.“, dieses Verkehrswertgutachtens zu entnehmen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Georgstraße 8 a in 47475 Kamp-Lintfort“ befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ innerhalb der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“ einschließlich 2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“.

Bei den baulichen Anlagen auf der Verfahrensfläche handelt es sich einerseits um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst rückwärtigem Anbau sowie andererseits um eine PKW-Garage. Das Wohngebäude, welches etwa im Jahre 1920 errichtet worden ist, wurde im Jahre 2010 um einen rückwärtigen Anbau erweitert sowie weitgehend im Bereich des Bestandsgebäudes modernisiert. Die erneuerten Ausbaugewerke sind grundsätzlich als zeitgemäß zu klassifizieren, verfügen jedoch lediglich über eine einfache Qualität als auch teilweise eine nicht fachgerechte Verarbeitung. Darüber hinaus werden die vorgenannten Gewerke erneut durch erhebliche Abnutzungserscheinungen als auch sonstigen Mängeln und Schäden geprägt, so dass erneut eine entsprechende Renovierungsmaßnahme erforderlich erscheint. Die zur Beseitigung der bestehenden Missstände erforderlichen Auswendungen wurden innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren pauschaliert ermittelt sowie wertmindernd in Anrechnung gebracht.

Die zugehörige PKW-Garage ist als Stahlbeton-Fertigarage Bestandteil einer Garagenzeile und weist keine werterhöhenden Ausstattungsmerkmale auf.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten baulichen Anlagen sowie der sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 25. Oktober 2024 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	232.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	220.000 €

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb im vorliegenden Fall vorrangig aus 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.

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

Bezüglich der zu bewertenden Objektart (vorrangig Eigennutzungsobjekt) wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und
- das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[232.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 220.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{229.000,00 \text{ €}}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) der mit einer Doppelhaushälfte (und Anbau) nebst PKW-Garage bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1646 und 1687“ einschließlich 2/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691“ und der postalischen Anschrift „Georgstraße 8 a in 47475 Kamp-Lintfort“ zum Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024 auf:

229.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Georgstraße 8a in 47475 Kap-Lintfort“ handelt es sich um zwei Grundstücke sowie Miteigentumsanteile an einer Verkehrsfläche, welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

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

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1646

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024 auf:

219.000 €

in Worten:

ZWEIHUNDERTNEUNZEHNTAUSEND EURO

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1687

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024 auf:

8.600 €

in Worten:

ACHTTAUSENDSECHSHUNDERT EURO

Den Verkehrswert des 2/31 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1691

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2024 auf:

1.400 €

in Worten:

EINTAUSENDVIERHUNDERT EURO

14. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 30. Oktober 2024



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.

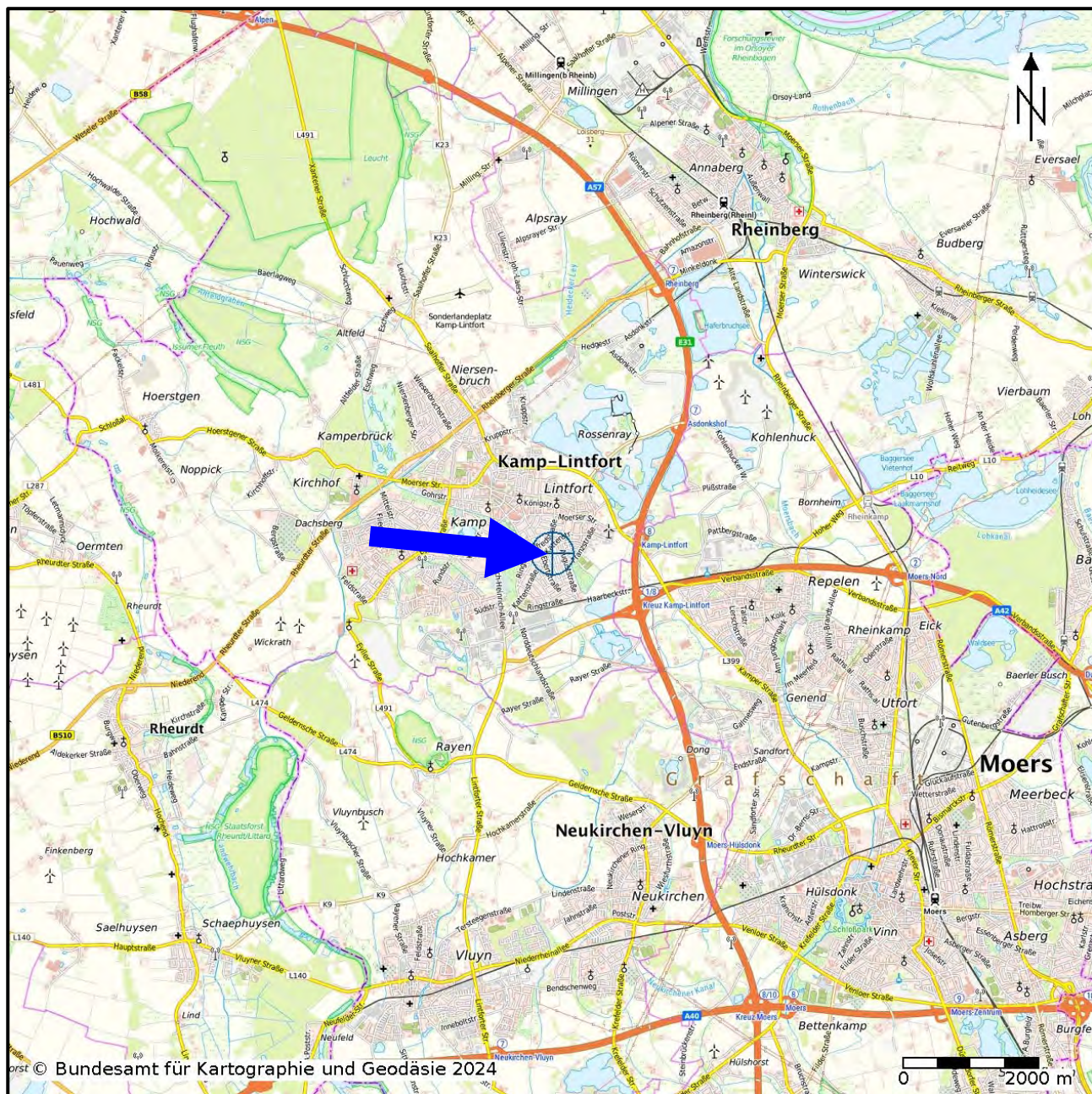
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	70
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	72
Anlage 3: Bauzeichnungen	73
Anlage 4: Fotonachweis	77
Anlage 5: Literaturverzeichnis	85

Anlage 1: Übersichtskarten

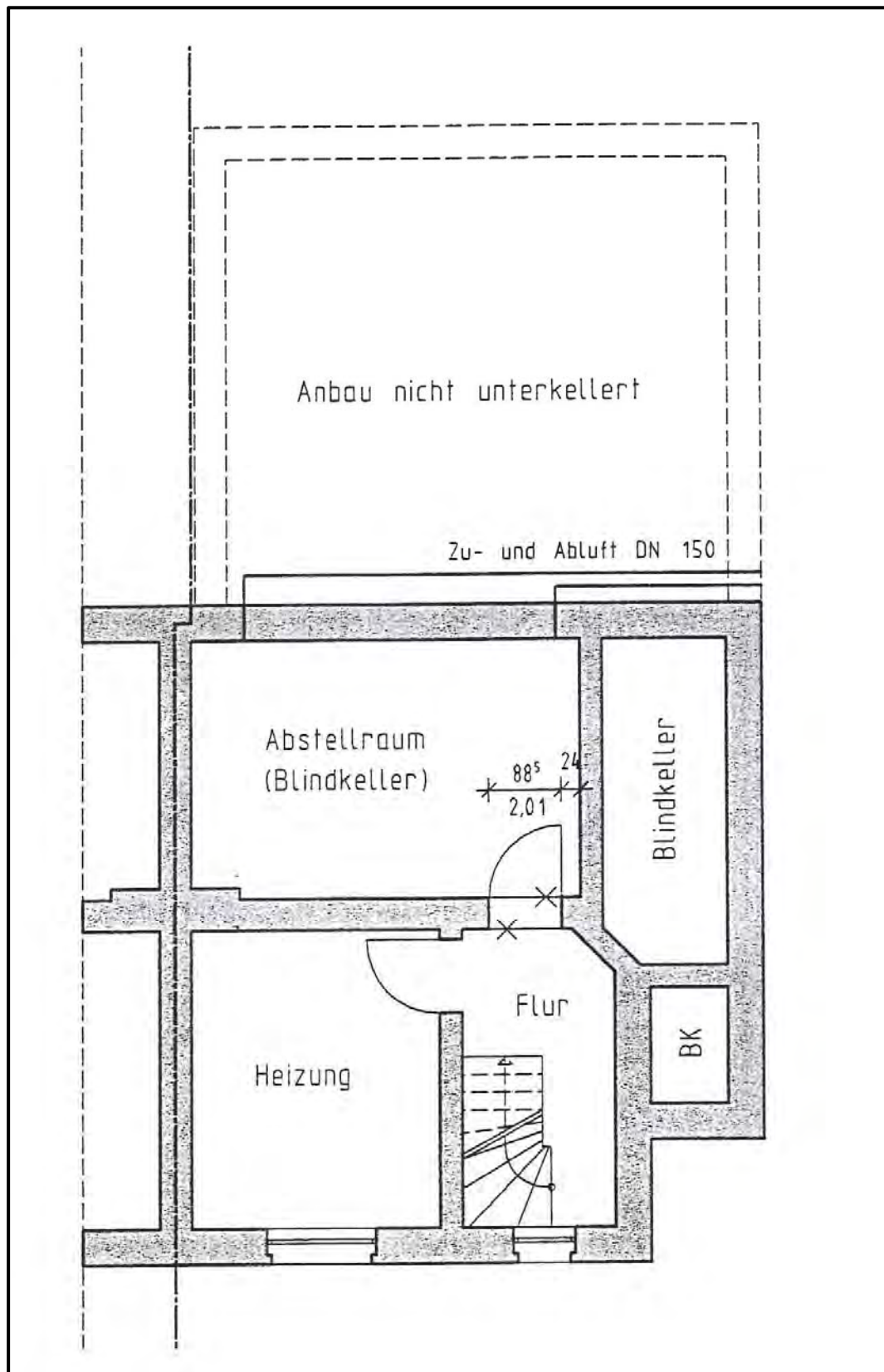




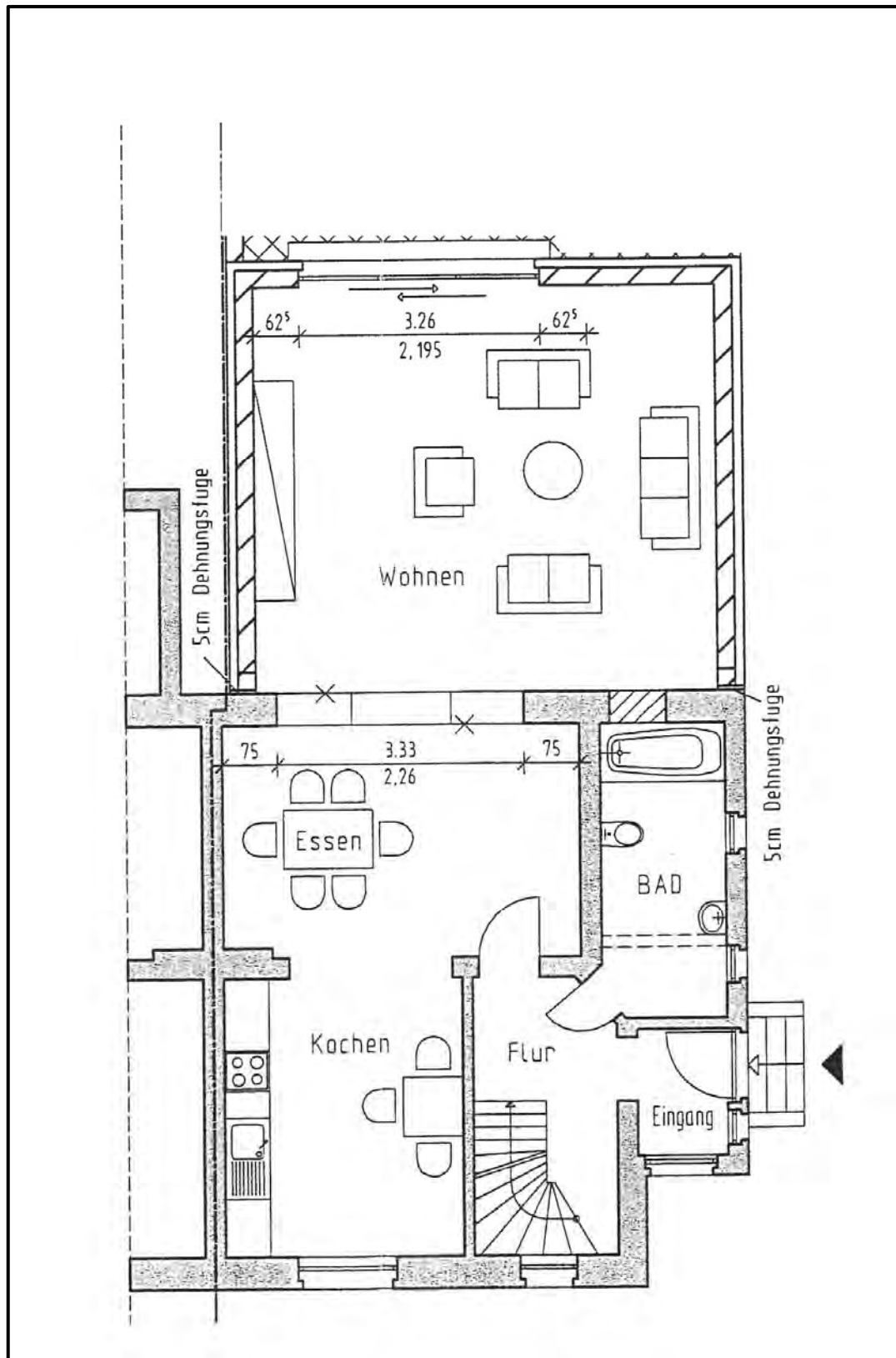
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

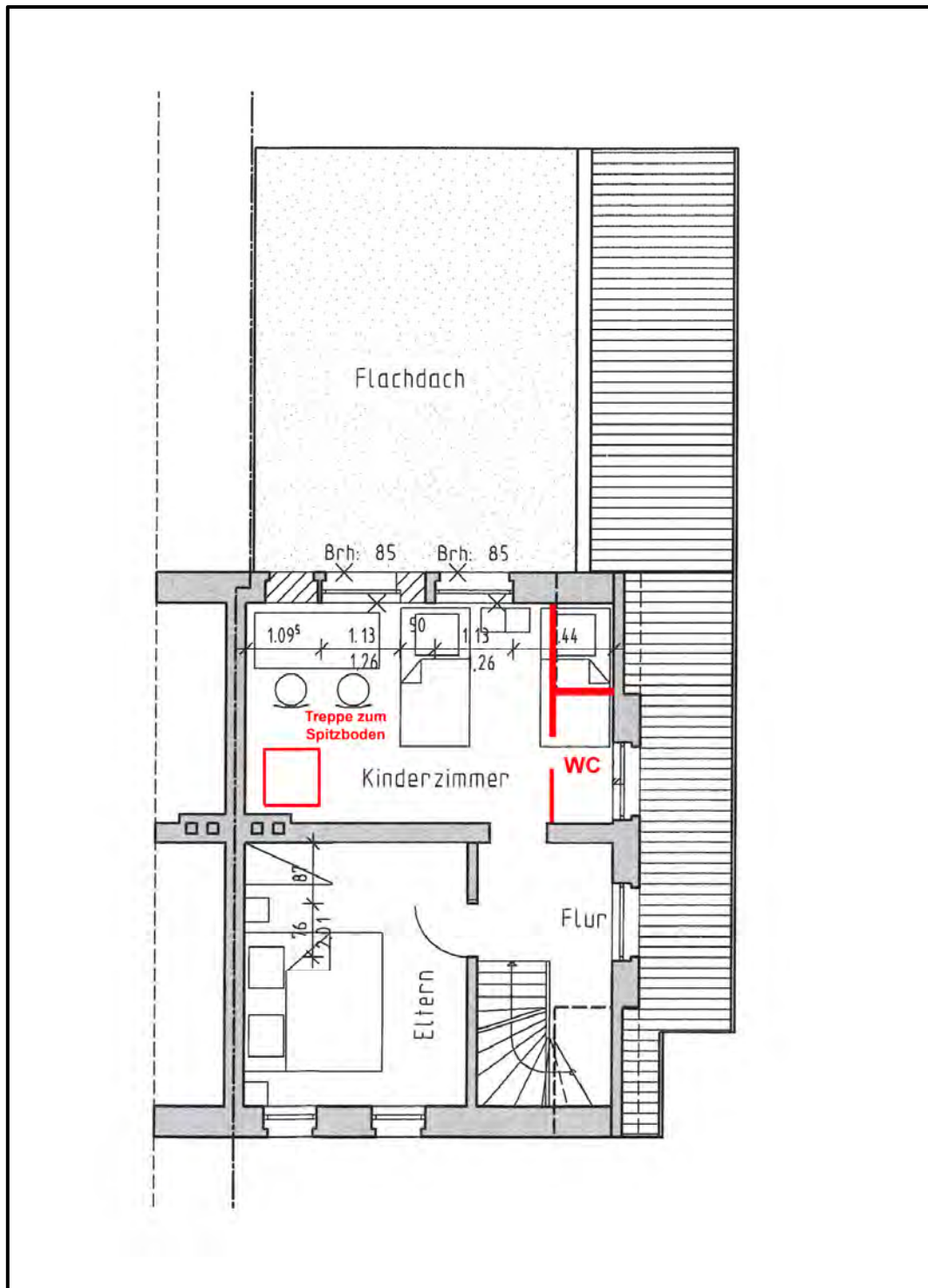
Anlage 3: Bauzeichnungen



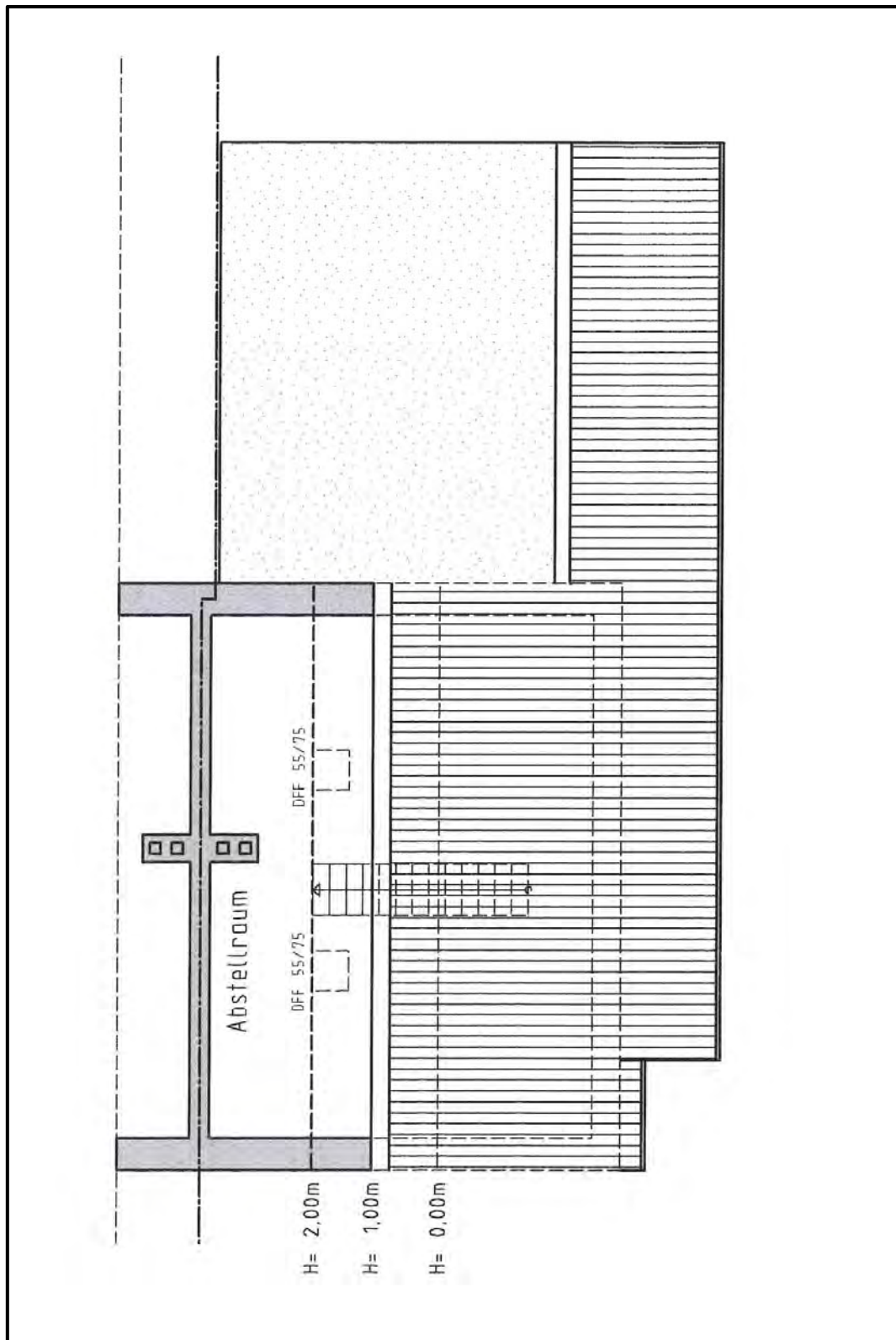
-Grundriss Kellergeschoss-



-Grundriss Erdgeschoss-



-Grundriss Dachgeschoss-



-Grundriss Spitzboden-

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Abstellkellerraum



Heizungsanlage



Eingangsbereich



Küche



Wohnzimmer



Badezimmer



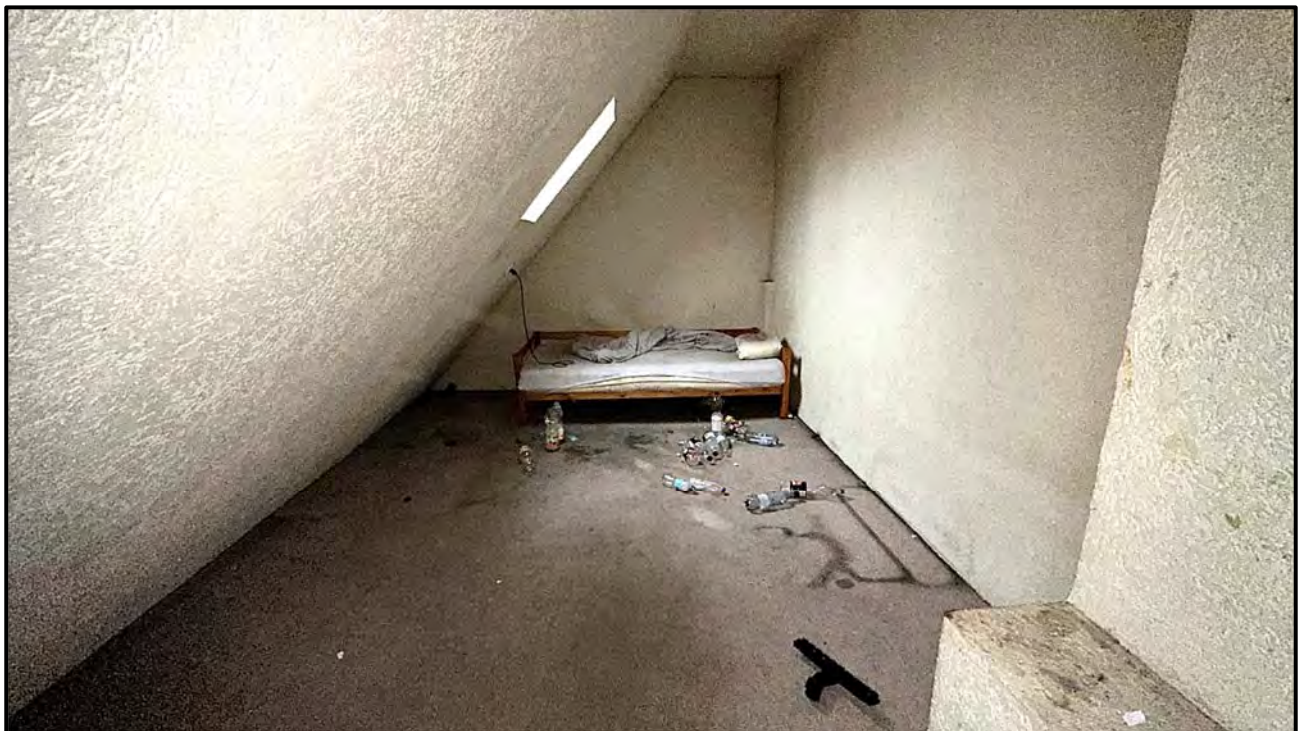
Elternzimmer (derzeit Kinderzimmer)



Kinderzimmer



WC



Spitzboden/Dachraum



PKW-Garage



PKW-Garage

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.