



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und
PKW-Garage (Souterrain) bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“

Am Schloss Lüttingen 4

46509 XANTEN



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 12. März 2024 ermittelt mit

rd. 584.000,- €

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

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

- Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und PKW-Garage (Souterrain) bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“
- Postalische Anschrift : Am Schloss Lüttingen 4
46509 Xanten
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
14. November 2023
- Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230092AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 044/23
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 16. Januar 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten vom 22. Januar 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten vom 16. November 2023 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 2152, Seite 2
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich des Denkmalschutzes vom 17. Januar 2024
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. Juni 2023
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 24. Januar 2024
→ Grundbuchauszug vom 10. November 2023 in beglaubigter Ablichtung

- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Xanten sowie aus den Bestandsakten der Eigentümerin
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Xanten (Stand 01. Januar 2023)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 17. März 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 12. März 2024

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **12. März 2024**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **12. März 2024**

Allgemeine Hinweise

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	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“	11
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	11
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	11
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	11
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	12
3.1.	Lagebeschreibung	12
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	13
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	14
3.4.	Schulische Versorgung	14
3.5.	Grundstücksform und –größe	14
3.6.	Topografie.....	15
3.7.	Baugrund	16
3.8.	Erschließung	17
3.9.	Immissionen.....	17
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	18
4.1.	Bauplanungsrecht.....	18
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Denkmalschutz	18
4.4.	Altlastenkataster	19
4.5.	Baulasten	19
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	23
6.	Objektbeschreibung	24
6.1.	Allgemein	24
6.2.	Raumprogramm	27
6.3.	Vermarktungsfähigkeit	27
6.4.	Energetische Qualität	27
6.5.	Baubeschreibung	28
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	30
6.5.4.	Besondere Bauteile	32
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.6.	Außenanlagen	32
6.5.7.	Baumängel und Bauschäden.....	33
7.	Technische Berechnung	35
7.1.	Wohnflächenberechnung	35
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	36

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	37
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
9.	Bodenwert	42
9.1.	Bewertungsteilbereiche	42
9.2.	Bodenrichtwerte	43
9.2.1.	Wohnbaufläche (Bewertungsteilbereich 1.1)	43
9.2.2.	Verkehrsfläche (Bewertungsteilbereich 1.2)	44
9.2.3.	Private Garten- und Erholungsfläche (Bewertungsteilbereich 2).....	44
9.3.	Bodenwertermittlung	45
9.3.1.	Bewertungsteilbereich 1.1	45
9.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
9.4.1.	Bewertungsteilbereich 1.2	47
9.4.2.	Bewertungsteilbereich 2	47
10.	Sachwertverfahren	48
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	48
10.2.	Sachwertermittlung	51
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	52
11.	Ertragswertverfahren	57
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	57
11.2.	Ertragswertermittlung.....	59
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	60
12.	Verkehrswertermittlung	63
13.	Schlussbestimmung.....	65
14.	Verzeichnis der Anlagen	66

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und
PKW-Garage (Souterrain) bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“

Am Schloss Lüttingen 4

46509 XANTEN

zum Wertermittlungsstichtag

12. März 2024

Bodenwert (120.000 € + 7.000 € + 89.000 € (§ 40 ImmoWertV 21)	=	216.000 €
---	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	580.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	595.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>584.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: FÜNFHUNDERTVIERUNDACHTZIGTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und PKW-Garage (Souterrain) bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“

Postalische Anschrift : Am Schloss Lüttingen 4
46509 Xanten

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 10. November 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Wardt, Blatt 679A**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück			
lfd. Nr. 15	:	<i>Gemarkung</i>	: <i>Wardt</i>
		<i>Flur</i>	: <i>33</i>
		<i>Flurstück</i>	: <i>197</i>
		<i>Wirtschaftsarten</i>	: <i>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche</i>
		<i>Lage</i>	: <i>Am Schloss Lüttingen 4</i>
		<i>Fläche</i>	: <i>10.728 m²</i>
		anrechenbare	
		Gesamtfläche	: 10.728 m²

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

Ferner sind folgende Herrschvermerke^{1.)} im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuches verzeichnet:

Grundstück
lfd. Nr. 10/zu 15: *Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen-, Kanal- und Pumpstationsmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 178, eingetragen in Wardt Blatt 762 Abteilung II Nr. 27.*

Fußnote zu 1.) siehe nächste Seite.

Grundstück

lfd. Nr. 11/zu 15:

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) in Wardt Blatt 679A auf Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 18; hier vermerkt am 19.07.2012.

Grundstück

lfd. Nr. 12/zu 15:

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) in Wardt Blatt 762 auf Nr. 80 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 29; hier vermerkt am 19.07.2012.

Grundstück

lfd. Nr. 13/zu 15:

Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) in Wardt Blatt 1247 auf Nr. 11, 14, 17 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 32; hier vermerkt am 19.07.2012.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen, **welche das zur Bewertung anstehende Grundstück betreffen**, verzeichnet:

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 3, 15

Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 123 (Wardt Blatt 0762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 3 bis 10 eingetragen am 29. Februar 1988.

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 3, 15

Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 124 (Wardt Blatt 0762).

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2, 4 bis 10 eingetragen am 29. Februar 1988.

1.) Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und benennt das Recht (subjektiv-dingliches Recht), von dem ein Grundstück begünstigt wird (§ 9 Abs. 3 GBO).

§ 9 Grundbuchordnung - GBO [Eintragung dinglicher Eigentümerrechte]

(1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind auf Antrag auch auf dem Blatt dieses Grundstücks zu vermerken. Antragsberechtigt sind der Eigentümer des Grundstücks sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Aufhebung des Rechts erforderlich ist.

(2) Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird.

(3) Die Eintragung des Vermerks (Absatz 1) ist auf dem Blatt des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen.

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

- lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 125 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2, 3, 5 bis 10 eingetragen am 29. Februar 1988.
-
- lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 126 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2, 3, 4, 6 bis 10 eingetragen am 29. Februar 1988.
-
- lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 127 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 bis 5, 7 bis 10 eingetragen am 29. Februar 1988.
-
- lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 128 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 bis 6, 8 bis 10 eingetragen am 29. Februar 1988.
-
- lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 129 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 bis 7, 9, 10 eingetragen am 29. Februar 1988.
-
- lfd. Nr. 9 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 130 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 bis 8 und 10 eingetragen

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

am 29. Februar 1988.

lfd. Nr. 10 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Berechtigung zur Benutzung und Unterhaltung einer Abwasserpumpstation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 131 (Wardt Blatt 0762).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Januar 1988 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 bis 9 eingetragen am 29. Februar 1988.

lfd. Nr. 17 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130, 131, 192, 193 und 194 (zur Zeit Wardt Blatt 1247). Vermerk nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 1201/2011, Notar [REDACTED], Xanten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 18, 19 und 20.
Eingetragen am 19.07.2012.

lfd. Nr. 19 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3, 15**
Grunddienstbarkeit (Wasserleitungen- und Kanalmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstück 178 (zur Zeit Wardt Blatt 762). Vermerk nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 1201/2011, Notar [REDACTED], Xanten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 17, 18 und 20 und Rang vor Abt. III Nr. 2.
Eingetragen am 19.07.2012.

lfd. Nr. 20 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **15**
Grunddienstbarkeit (Pumpstationsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wardt Flur 33, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 130, 131, 192, 193, 194, 171, 172, 164 (Blatt 1247) und Wardt Flur 33 Flurstück Nr. 173 und 178 (Blatt 762). Vermerk nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligung vom 09.06.2011 (UR-Nr. 1201/2011, Notar [REDACTED], Xanten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 17, 18 und 19 und Rang vor Abt. III Nr. 2.
Eingetragen am 19.07.2012.

lfd. Nr. 21 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **15**
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Versorgungskabel- und Fernmeldekabelrecht) für die RWE Deutschland AG in Essen.
Bezug: Bewilligung vom 21.04.2011 (Unterschriftsbeglaubigung vom 09.06.2011: UR-Nr. 1204/2011, Notar [REDACTED], Xanten).
Eingetragen am 06.09.2012.

lfd. Nr. 23 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **15**
Grunddienstbarkeit (Freihaltungsverpflichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen bzgl. Baulastfläche sowie Brandschutzstreifenübernahme nebst Verbot von baulichen Anlagen auf diesem) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wardt Flur 33 Flurstück 196 (Blatt 3282 und 3283)
Bezug: Bewilligung vom 30.03.2020 (UR-Nr. 530/2020, Notar [REDACTED], Xanten).
Eingetragen am 07.05.2020.

lfd. Nr. 25 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **15**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 44/23).
Eingetragen am 10.11.2023.

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 24. Januar 2024 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wardt	Flur	:	33
Flurstück	:	197	Lage	:	Am Schloss Lüttingen 4 46509 Xanten

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 Xanten liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 22.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023) sowie einer Fläche von rd. 72 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Ihre über 2.000jährige Geschichte, beginnend in der Römerzeit, hat die Stadt mit ihren z. T. historischen Fundstätten bekannt gemacht. Darüber hinaus stellt Xanten aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage mit Wäldern und Seenlandschaften einen überregionalen Erholungsschwerpunkt dar, welcher zudem seit dem Jahre 2014 mit dem Prädikat „Luftkurort“ zertifiziert ist.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,2 % (Stand März 2024) unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,0 %, Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 19. Juni 2024). Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2030 einen leicht negativen Trend.

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich des Stadtzentrums.

Dieser nordöstliche, zwischen Stadtzentrum und Rheinverlauf gelegene Stadtbezirk, hat seinen Ursprung in einem ehemaligen Fischerdorf, in welchem Landwirtschaft und Fischerei die Lebensgrundlage darstellten. Aufgrund der seit dem Jahre 2000 stattfindenden Ausweisung vorhandener Flächen als Baugebiet wuchs die Bevölkerungszahl von rd. 2.000 auf aktuell rd. 3.000 Einwohnern in den letzten 20 Jahren an.

Das Bewertungsobjekt ist an der privaten Erschließungsfläche (Flurstück 163) mit der Widmung „Am Schloss Lüttingen“ gelegen, welche in nordwestlicher Richtung von der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus Lüttingen“ abzweigt. An der „Dr.-Cornelius-Scholten-Straße“ mit der Widmung „Lamersweg“ beginnend, erschließt das letztgenannte Straßengelände auf einer Länge von rd. 300 m zuerst diverse Wohnhausgrundstücke und weitere Stichstraßen, bevor es, als Wirtschaftsweg und Sackgasse ausgebaut, nach einem rd. 700 m langen Streckenverlauf durch das sogenannte „Rheinvorland“ unmittelbar am Flusslauf des Rheins endet.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine landwirtschaftliche Nutzung des ebenfalls für den Hochwasserschutz vorgesehenen Rheinvorlandes geprägt. Darüber hinaus befinden sich das Anwesen des umgangssprachlich als „Schloss Lüttingen“ bekannten Scholtenhofs als auch die Wasserfläche eines Baggersees in der unmittelbaren Nachbarschaft, so dass es sich insgesamt um eine „Alleinlage“ im Außenbereich handelt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in der direkten Nachbarschaft im Stadtbezirk Lüttingen **lediglich äußerst eingeschränkt bis überhaupt nicht** existent und somit insbesondere im Stadtzentrum vom Xanten in rd. 2,5 km gelegen.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Xanten
Einwohnerzahl insgesamt	:	21.992 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt	:	72,43 km ²
Ortsteil	:	Lüttingen
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lüttingen“	:	2.794 (Stand 31. Dezember 2023)

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Xanten, Stand: 31. Dezember 2023, Abrufdatum: 19. Juni 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. SL 40) in Richtung des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die nächstgelegenen Nachbarstädte und –gemeinden (u. a. Sonsbeck, Wesel und Rees) ist anhand der Haltestelle „Dr.-Cornelius-Scholten-Str.“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 m befindet, zugänglich.

Ferner verfügt die Stadt Xanten über einen Bahnhof, von welchem eine Regionalexpresszugverbindung in Richtung Duisburg mit Haltestellen in Rheinberg, Moers und Rheinhausen stündlich verkehrt. Der Bahnhof befindet sich mitten im Xantener Stadtgebiet, ca. 3 km /10 Minuten mit dem Auto vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrten „Sonsbeck“ oder „Uedem“ zur Bundesautobahn A 57 (Köln – Goch/Niederlande) befinden sich in einer Entfernung von ca. 14 km bzw. 18 km. In weniger als einer Stunde Fahrzeit sind die Städte des Ruhrgebietes (z. B. Essen, Bochum, Dortmund) ebenso wie die niederländischen Großstädte Arnheim und Nimwegen zu erreichen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist in einer Entfernung von rd. 65 km gelegen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 30 km entfernt befindet.

3.) Städte in der Umgebung:

Kalkar:	rd. 20 km	Wesel:	rd. 20 km	Kamp-Lintfort:	rd. 25 km
Goch:	rd. 30 km	Kleve:	rd. 30 km	Bocholt:	rd. 40 km
Duisburg:	rd. 45 km	Oberhausen:	rd. 45 km	Krefeld:	rd. 50 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich in der in rd. 2,5 km entfernt gelegenen Innenstadt mit dem Marktplatz und einer Fußgängerzone; Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten (u. a. Sonsbecker Straße, Entfernung rd. 3,0 km) aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind innerhalb des Xantener Stadtbezirks „Lüttingen“ lediglich in äußerst geringfügigem Umfang existent.

3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Stadt Xanten bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, eine Gesamtschule, Realschulen und ein Gymnasium. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch eine Sonderschule für Lernbehinderte sowie ein Berufskolleg. Der Bereich der Erwachsenenbildung wird über den Volkshochschulzweckverband Alpen - Rheinberg - Sonsbeck - Xanten abgedeckt. Des Weiteren existieren vierzehn Kindergärten bzw. Kindertageseinrichtungen, welche sich über das gesamte Xantener Stadtgebiet verteilen.

In der näheren Umgebung (Umkreis von rd. 600 m) im Stadtbezirk „Lüttingen“ befinden sich eine Grundschule („Hagelkreuzschule“) sowie ein Kindergarten („St. Pantaleon Kindergarten Lüttingen“).

3.5. Grundstücksform und -größe

Das verfahrensgegenständliche Areal befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“. Es weist eine Größe von 10.278 m² auf, ist unregelmäßig zugeschnitten und grenzt südwestlich auf einer Länge von rd. 95,6 m an die private Erschließungsanlage mit der Bezeichnung „Am Schloss Lüttingen“ an.

Bei den baulichen Anlagen auf dem vorgenannten Grundstücksareal handelt es sich im Wesentlichen um ein Einfamilienwohnhaus in 2-geschossiger Bauweise nebst 1-geschossigem Anbau. Ferner verfügt das Einfamilienwohnhaus rückwärtig über einen Wintergarten und im Kellergeschoss des Anbaus ist eine (Souterrain-) PKW-Garage integriert.

Ferner befindet sich südlich des Gebäudekomplexes ein Schuppen in Holzkonstruktion, welcher in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, das ausreichend beständig und standfest ist, handelt, unterliegt eine derartige bauliche Anlage nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die

Nicht in der Internetversion enthalten

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –




Verfahrensgrundstück

Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

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

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	Ausmaße	Größe
Flurstück 197	 <p>Das Diagramm zeigt ein unregelmäßig geformtes Grundstück mit sechs Seiten. Die Seitenlängen sind wie folgt beschriftet: oben links rd. 42,7 m, oben rd. 70,6 m, oben rechts rd. 99,4 m, rechts rd. 126,1 m, unten rechts rd. 95,6 m, unten links rd. 45,2 m. In der Mitte des Grundstücks ist ein Gebäude mit der Nummer 197 dargestellt. Ein kleinerer Bereich unten rechts ist mit der Nummer 130 markiert. Ein Text 'Am Schloss Lüttingen' ist ebenfalls im Diagramm zu sehen.</p>	10.278 m ²

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.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist weitgehend eben als auch darüber hinaus in

Teilbereich leicht geneigt angelegt und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der unbebaute Anteil ist im Wesentlichen mit einer Rasenfläche mit vereinzelt Laubbäumen, Blumenbeeten, Heckenpflanzungen, Sträuchern als auch anderweitigen Ziergewächsen gärtnerisch hergerichtet und verfügt darüber hinaus über Wegeflächen mit Kiesschüttungen als auch versiegelten Flächen (Kopfsteinpflaster, Waschbetonplatten, Betonplatten, etc.).

Rückwärtig des Einfamilienwohnhauses als auch des Anbaus schließen sich aufgeständerte Terrassenbereiche an, wobei unterhalb der Terrasse des Anbaus gleichzeitig die Zufahrt zur (Souterrain-) PKW-Garage gelegen ist.

Einfriedungen als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang existent.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt anzumerken, dass sich die Außenanlagen in einem normalen bis äußerst gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind.

In diesem Zusammenhang 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.



südwestlicher Grundstücksbereich



nordöstlicher Grundstücksbereich



Terrasse rückwärtig des Wintergartens

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, befinden sich weite Teile des Xantener Stadtgebietes im Falle von extremen Hochwasserereignissen im Bereich der Ausdehnung der Überflutung. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist, gemäß Auskunft der Eigentümerin als auch aufgrund der Nähe zum Flusslauf des Rheins, ebenfalls im Rahmen vorgenannter Ereignisse betroffen bzw. zumindest gefährdet.

3.8. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels der privaten Erschließungsfläche „Am Schloss Lüttingen“ (Flurstück 163) in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus Lüttingen“, bei welchen es sich jeweils um befestigte Wirtschaftswege im landwirtschaftlichen Außenbereich handelt und die beide keine Geh- oder Radwege bzw. Straßenbeleuchtungseinrichtungen aufweisen.

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 19. Juni 2024 wurde für das verfahrensgegenständliche Grundstück folgende Auskunft erteilt:

- 1.) Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt an einer privaten Straße („Am Schloss Lüttingen“) und an einem ausgebauten Wirtschaftsweg mit dem Namen „Haus Lüttingen“.
- 2.) Erschließungsbeiträge waren gem. § 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung nicht zu zahlen. Ferner wurde diese nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) in Verbindung mit der Beitragssatzung für das Flurstück bisher nicht erhoben.
- 3.) Es wurde ein einmaliger Kanalanschlussbeitrag für den Mischwasseranschluss im Jahre 1973 für das Wohnhaus „Am Schloss Lüttingen 4“ veranlagt.

Bemerkung: Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass diese Auskunft unverbindlich sei, sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage stütze und keinen Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt bedeute.

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

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche in einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 12. März 2024 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Verkehrsflächen „Am Schloss Lüttingen“ sowie „Haus Lüttingen“ ist als äußerst gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern sowie von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen geprägt; wertbeeinträchtigende Verkehrsimmissionen sind somit nicht existent.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“, vom 22. Januar 2024 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wardt	Flur	:	33
Flurstück	:	197	Lage	:	Am Schloss Lüttingen 4 46509 Xanten

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Es liegt auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB vor.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind. Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Xanten enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und

Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen.

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

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

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

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Xanten teilte am 17. Januar 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 12. März 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“, Sachgebiet „Bauordnung“, vom 16. November 2023 ist zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wardt	Flur	:	33
Flurstück	:	197	Lage	:	Am Schloss Lüttingen 4 46509 Xanten

folgende Eintragung verzeichnet.

Baulastenverzeichnis von: Xanten Baulastenblatt Nr. 2152 Seite: 2		
Grundstück: Am Schloss Lüttingen 4		
Gemarkung: Wardt Flur: 33 Flurstück: 197		
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	<p>Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, gemäß § 6 (2) BauO NRW für das auf dem Grundstück Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196 bestehende Gebäude eine Abstandsfläche zu übernehmen. Die Abstandsfläche erstreckt sich über eine Länge von 16,93 m und eine Breite von 2,53 m entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197 (siehe Lageplan des ÖbVI [REDACTED] vom 29.11.2019).</p> <p>Die mit der Baulast belegte Grundstücksfläche ist grundsätzlich von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, freizuhalten und darf nicht auf die für dieses Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen angerechnet werden.</p> <p>gemäß § 30 (2) Nr. 1 BauO NRW für das auf dem Grundstück Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 196 bestehende Gebäude einen Brandschutzstreifen zu übernehmen. Dieser erstreckt sich über eine Länge von 16,93 m und eine Breite von 4,53 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197. Die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten ist auf dieser Fläche nicht zulässig (siehe Lageplan des ÖbVI [REDACTED] vom 29.11.2019).</p> <p>eingetragen am 22.01.2020</p>	[REDACTED]

Gesetzliche Regelung

Die gesetzlichen Regelungen zu Baulasten finden sich in den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer in Deutschland wieder. Da das Bauordnungsrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, gibt es keine bundesweit einheitliche Regelung, sondern jedes Bundesland hat seine eigene

Bauordnung, in der die Bestimmungen zu Baulasten enthalten sind. In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Regelung zur Baulast in **§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“** wie folgt:

- (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.

Bedeutung der vorliegenden Baulasteintragungen innerhalb der Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits um eine Abstandsflächenbaulast im Sinne des § 6 BauO NRW sowie andererseits um eine Brandschutzbaulast gemäß § 30 BauO NRW.

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

Grundsätzlich sind Gebäude so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die Abstandsflächen nur auf diesem liegen. Abstandsflächen dürfen sich darüber hinaus bis zur Mitte von angrenzenden öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen erstrecken. Abstandsflächen müssen nicht nur beim Neubau eines Gebäudes eingehalten werden, sondern auch bei seiner Änderung.

Wird vom Nachbarn eine so genannte Abstandsflächenbaulast unterzeichnet, so dürfen diese Flächen auch auf das Nachbargrundstück fallen. Die Übernahme von Abstandsflächen auf ein Grundstück wird im Baulastenverzeichnis vermerkt und mindert unter Umständen den Wert des Grundstückes, da dadurch seine Nutzbarkeit eingeschränkt wird.

Aus brandschutztechnischen Erfordernissen ist ein Abstand von 5,00 m zu bestehenden oder zu den nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden freizuhalten sowie öffentlich-rechtlich zu sichern, sofern die Abschlusswand eines Gebäudes einen geringeren Abstand als 2,50 m zur Nachbargrenze aufweist (siehe § 30 BauO NRW).

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass im vorliegenden Fall eine Fläche in einer

Größe von rd. 77 m² (4,53 m x 16,93 m) durch die vorgenannten Baulasten betroffen und nordöstlich des Wohngebäudes „Am Schloss Lüttingen 3“ gelegen ist.

Die Nutzung des zur Bewertung anstehenden Grundstücks erfährt durch die Existenz der vorgenannten Baulasteintragen keine tatsächlich feststellbare Einschränkung, löst jedoch bei wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern eine Erschwernis im Rahmen einer möglichen Beleihung aus, so dass vor diesem Hintergrund hierfür eine entsprechende Wertminderung zu berücksichtigen ist. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens für die Existenz der Eintragungen, nach sachverständigem Ermessen, ein Abschlag in einer Höhe von **2.500 €** in Anrechnung gebracht. 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.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Das Einfamilienwohnhaus wird vollständig von der Eigentümerin genutzt und die Einliegerwohnung, welche im Anbau des Gebäudekomplexes gelegen ist, wird für Ferienwohnungen (1-2 Einheiten) in Anspruch genommen, so dass allenfalls Mietverhältnisse für kurze Zeiträume entstehen und von stetig wechselnden Mietparteien auszugehen ist.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ob das Betreiben der vorgenannten Ferienwohnung(en) als gewerblich eingestuft wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab, die sowohl steuerliche als auch gewerberechtliche Aspekte betreffen. Im Allgemeinen kann das Betreiben einer Ferienwohnung sowohl als private Vermietung als auch als gewerbliche Tätigkeit angesehen werden, je nach den Umständen der Nutzung und Verwaltung. Folge dessen kann die Frage, ob ein Gewerbebetrieb existent ist, seitens des Unterzeichnenden nicht abschließend beantwortet werden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und PKW-Garage (Souterrain, Kellergeschoss des Anbaus) wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Einfamilienwohnhaus

- Bauweise:**
- massive Bauweise
 - 2 – geschossige Bauweise
 - Vollgeschosse gemäß § 2(6) BauO NRW: II
 - Satteldach
 - vollständig unterkellert
- Baujahr:**
- **1966** (gemäß Bauakte)
 - **teilweise 1985** (gemäß Bauakte)
als Überdachung der Terrasse
- Modernisierungen:**
- 1985 → Herstellung der Terrassenüberdachung/Wintergarten
 - 1985 → Erneuerung der Dacheindeckung
 - 1990 → Erneuerung der Heizungsanlage
 - 1995 → Erneuerung der Badezimmer
-

Anbau

- Bauweise:**
- massive Bauweise
 - 1 – geschossige Bauweise
 - Vollgeschosse gemäß § 2(6) BauO NRW: I
 - Satteldach
 - geringfügig unterkellert (PKW-Garage)
- Baujahr:**
- **teilweise 1970** (gemäß Bauakte)
als PKW-Garage
 - **überwiegend 1985** (gemäß Bauakte)
als Erweiterung der PKW-Garage
-

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“. Es ist unregelmäßig zugeschnitten und im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und integrierter PKW-Garage im Kellergeschoss (Souterrain) bebaut.

Die 2-geschossige Einfamilienwohnhaus wurde im Jahre 1966 in konventioneller Massivbauweise errichtet, verfügt über einen regelmäßigen Grundrisszuschnitt und ist vollständig unterkellert; der rückwärtig angrenzende Wintergarten ist in 1-geschossiger Bauweise gefertigt, weist keine Unterkellerung auf und entstand im Jahre 1985 als „Überdachung der Terrasse“.

Der südöstlich des vorgenannten Einfamilienwohnhaus angrenzende Anbau entstand im Wesentlichen im Jahre 1985 durch die Erweiterung und den Ausbau einer im Jahre 1970 errichteten PKW-Garage, verfügt über einen unregelmäßigen Grundriss und besitzt lediglich eine geringfügige Unterkellerung, in welcher sich die PKW-Garage befindet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Kellergeschoss rückwärtig aufgrund der bestehenden Geländemodulation aus

dem Erdreich herausragt und somit in diesem Bereich eine Zufahrt zum Garagenbereich ermöglicht wird.

Ferner schließen sich ebenfalls rückwärtig des Wintergartens als auch des Anbaus aufgeständerte Terrassenbereiche an, welche in Holzkonstruktionen gefertigt und im erforderlichen Umfang mit Brüstungen ausgestattet sind.

Das Raumprogramm (Anzahl der Räume, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) der zur Bewertung anstehenden Räumlichkeiten innerhalb des Einfamilienwohnhauses nebst Anbau ist vollständig auf eine Wohnnutzung ausgerichtet und verfügt im Kellergeschoss des Einfamilienwohnhauses ergänzend über die erforderlichen Funktions- und Nebenräume. Sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} als auch gefangene Räume ^{2.)}, sind zwar teilweise existent, führen jedoch zu keinen nutzungsbedingten Einschränkungen; eine diesbezügliche Wertminderung ist somit aus sachverständigem Ermäßen nicht vertretbar.

Die natürliche Belichtung und Belüftung der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräume sind aufgrund des Umstandes, dass ausreichend Fenster und Fenstertüren existent sind, grundsätzlich als gut zu klassifizieren bzw. vor dem Hintergrund der Existenz von bodentiefen Fensterelementen auch teilweise als überdurchschnittlich gut einzustufen.

Der zugehörige Bereich im Spitzboden des Einfamilienwohnhauses ist ebenfalls wohnwirtschaftlich ausgebaut, jedoch ist dieser Bereich nicht als Wohnfläche zu deklarieren, da er die Anforderungen des § 46 der Landesbauordnung NW (BauO NW) an Aufenthaltsräume nicht erfüllt.

Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NW im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben sowie ausreichende natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (1/8 der Grundfläche als Fensteröffnung) aufweisen. Dieses ist bei der hier zu beurteilenden Räumlichkeit nicht der Fall. Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre auch eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen.

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

Bei den Hauptgewerken der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um bauzeittypische Konstruktionen, Ausführungen und Materialien, welche weitgehend aufgrund bereits erfolgter Baumaßnahmen/Modernisierungen von zeitgemäßen/angemessenen Ausbaugewerken begleitet werden.

Darüber hinaus konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung festgestellt werden, dass neben regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen eine stetige Instandhaltung erfolgte als auch erforderliche Instandsetzungen zeitnah durchgeführt worden sind.

Bedingt durch die erfolgten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb 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

- | |
|---|
| <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. |
|---|

oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude einer stetigen Instandhaltung unterlag bzw. die vorgenannten Veränderungen im Laufe der bereits erfolgten Nutzungsdauer durchgeführt worden sind, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden in äußerst geringfügigen Umfang festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um leichte Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden sowie vereinzelt Kleinschäden; die Heizungsanlage kann, obwohl sie ein Baujahr von 1990 aufweist, weiter betrieben werden, da es sich dabei um einen Niedertemperatur-Heizkessel handelt und dieser somit der Austauschpflicht im Sinne des § 72 GEG nicht unterliegt.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} in Anrechnung gebracht.

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

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

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Flächen sowie gärtnerische Einrichtungen gebildet, welche sich zusammenfassend in einem normalen bis äußerst gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

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.

6.2. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zur Bewertung anstehenden Gebäudekomplexes (Einfamilienwohnhaus nebst Anbau) ist wie folgt aufgeteilt:

Hauptwohnung (Einfamilienwohnhaus):

Kellergeschoss: Kellerflur, Waschkeller, Vorratskeller, HAR/HTR (einschl. Tank), Heizungskeller und Abstellkeller

Erdgeschoss: Windfang, Abstellraum, Diele, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Wintergarten, Terrasse 1 (straßenseitig) und Terrasse 2 (gartenseitig)

Obergeschoss: Flur, Badezimmer, Büro, Schlafzimmer (Elternzimmer), Gästezimmer (Kinderzimmer) und Balkon

Dachgeschoss: ausgebautes Studio (keine anrechenbare Wohnfläche)
(siehe hierzu „6.1. Allgemein“ dieses Verkehrswertgutachtens)

Einliegerwohnung (Anbau):

Kellergeschoss: Kellergarage

Erdgeschoss: Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse

6.3. Vermarktungsfähigkeit

Eine Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende, bedingt durch die bestehenden Zustandsbesonderheiten, als gut ein. Die ländliche Lage nahe dem Flusslauf des Rheins sowie das geringe Angebot infrastruktureller Einrichtungen in der umliegenden Nachbarschaft könnte sich im Rahmen einer Vermarktung sowohl vorteilhaft als auch nachteilig für potentielle Interessenten darstellen.

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

6.4. Energetische Qualität

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

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „E“ bis „F“ (130 -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 Ortsbesichtigung vom 12. März 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 bauzeitypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Einfamilienwohnhaus und der Anbau in der nachfolgenden Baubeschreibung zusammengefasst werden.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Schüttnbeton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeitypischer Ausführung und Qualität existent ist. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeitypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verklindert.
- Innenwände : Bauzeitypisches Mauerwerk (u. B. Kalksandsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeitypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die geneigten Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Kaminköpfe sind verschiefert.

- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachflächen sind unterseitig mit Profilholzbrettern verkleidet. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Dämmung als Zwischensparrendämmung in normaler Ausführung und Qualität besteht.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Kupfer.
- Geschossdecken : Die Geschossdecken sind als weitgehend als Stahlbetondecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt; teilweise sind Holzbalkendecken in gleichartiger Güte existent.
- Geschosstreppen : Vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss des Einfamilienwohnhauses führt eine zweiläufige Holzwangentreppe mit Zwischenpodesten, Holzstabgeländer und Holzhandlauf in normaler Qualität und Ausführung. Stufenmatten sind im Bereich der Setzstufen vorhanden.
- Zum Spitzboden führt eine einläufige Holzwangentreppe mit Holzstabgeländer und Holzhandlauf.
- Im Bereich des Anbaus befindet sich eine einläufige Holzwangentreppe, welche als Raumsparntreppe ausgeführt und mit einem Holzhandlauf ausgestattet ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Dachraum des Anbaus im Rahmen des erfolgten Ortstermins nicht besichtigt werden konnte.
- Ferner verfügte das Einfamilienwohnhaus ursprünglich über eine Kelleraußentreppe, welche jedoch durch die Betonbodenplatte des Wintergartens überdeckt ist und somit keine Funktionalität mehr aufweist; eine separate Berücksichtigung als „besonderes Bauteil“ entfällt somit ebenfalls.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“).
- Eigenwasser : Ein Brunnen mit Pumpe und Kessel (Fassungsvermögen: 300 l, Baujahr 2002) zur Gartenbewässerung ist im Kellergeschoss existent.
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in normaler Qualität und mittlerer Bestückung. Im Kellergeschoss existiert im Wesentlichen eine Feuchtrauminstallation auf Putz; auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in diesem Bereich teilweise auf Putz verlegt.
- Heizungsanlage : Im Heizungskellerraum befindet sich eine Ölzentralheizung (Niedertemperatur-Heizkessel) der Firma „Viessmann“ aus dem Jahre 1990 mit Warmwasserspeicher.
- Für den Ölvorrat befindet sich im benachbarten Tankellerraum ein Stahlblechtank mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l aus dem Jahre 1965.

Die Wärmeerzeugung innerhalb der Räumlichkeiten erfolgt im Wesentlichen mittels Radiatoren sowie teilweise mittels Flachheizkörpern, welche jeweils mit Thermostatventilen ausgestattet sind. Im Badezimmer der Einliegerwohnung ist ein Sprossenheizkörper in Leiterform, ausgestattet mit einem Thermostatventil, vorhanden.

Ferner befindet sich im Wintergarten ein Kaminofen.

- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- 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 barrierefrei. 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.
- Küchen : In den Küchen 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.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine gute Qualität und zeitgemäße bzw. angemessene Ausführung.

Bei den Fußbodenbelägen handelt es im Kellergeschoss lediglich um einen Estrich, welcher weitgehend mit einem deckenden Schutzanstrich in bauzeittypischer Ausführung und Qualität ausgestattet ist. Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ist schwerpunktmäßig ein Fliesenfußbodenbelag existent und im Bereich des Esszimmers als auch des Wohnzimmers befindet sich ein Parkettoberbodenbelag. Im Bereich des Wintergartens befindet sich ein Holzdielenboden und bei den Oberbodenbelägen im Obergeschoss handelt es sich überwiegend um Teppichbeläge bzw. um einen Fliesenfußbodenbelag im Bereich des Badezimmers.

Die Wandflächen im Bereich des Kellergeschosses sind überwiegend verputzt und deckend gestrichen, in einem geringfügigen Umfang unbehandelt belassen und im Bereich des Kellerflurs mit Raufasertapeten beklebt sowie deckend gestrichen. In den Wohngeschossen sind überwiegend individuelle Tapetenbeläge, teilweise Raufasertapeten mit deckendem Farbanstrich, existent sowie in den sanitären Bereichen Wandfliesenbeläge in erforderlichem Umfang. Ferner sind die Wandflächen in einem geringfügigen Umfang als Sichtmauerwerk nebst deckendem Farbanstrich hergerichtet und in der Küche des Einfamilienwohnhauses ist ein Wandfliesenspiegel im Bereich der Kücheneinrichtung vorhanden.

Die Decken im Kellergeschoss sind im Wesentlichen unbehandelt belassen und weitgehend deckend gestrichen.

In den Wohngeschossen sind die Deckenflächen überwiegend mit Holz verkleidet, teilweise deckend gestrichen als auch teilweise mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls mit einem Farbanstrich ausgestattet.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um ein- und zweiflüglige Holz- und Kunststofffenster mit Dreh-/Kippflügeln und Thermopenverglasung als auch teilweise um Holzfenster mit Einfachverglasung. Ferner sind einflüglige Fensterhebeelemente mit Einfachverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität im Bereich des Einfamilienwohnhauses vorhanden, welche zum Balkon bzw. zur Terrasse (straßenseitig) führen. Zum Terrassenbereich des Anbaus führt ein einflügliges Fenstertürelement aus Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung. Im Bereich des Wintergartens sind großformatige Schiebetürelemente aus Kunststoff mit Zweischiebenisolierverglasung existent. Die Dachflächenfenster sind aus Kunststoff als auch aus Holz gefertigt und mit einer Zweischiebenisolierverglasung ausgestattet. Bei den Fenstern im Kellergeschoss handelt es sich um Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

Rollladen : Die Fenster des Einfamilienwohnhauses sind überwiegend mit Rollläden aus Kunststoff nebst elektrischen Röhrenmotoren ausgestattet. In einem geringfügigen Umfang verfügen die Rollläden über einen Handgurt und einen Gurtwickler.

Im Bereich des Anbaus sind keine Rollläden existent.

Türen : Eingangstüren: Bei der Hauseingangstüren handelt es sich um

massive Holztüren mit Lichtausschnitten und feststehendem Seitenteil. Im Bereich des Anbaus ist eine zweite Eingangstüre vorzufinden, welche eine gleichartige Ausführung aufweist, jedoch kein Seitenteil besitzt.

Kellertüren: Zum Heizungskellerraum als auch zum Tankkeller-
raum führen Stahlblechtüre mit Stahlzargen und
Metalldrückergarnituren in bauzeittypischer Aus-
führung und Qualität. Darüber hinaus befinden sich
im Kellergeschoss Röhrenspantüren mit Holzzar-
gen und eloxierten Drückergarnituren.

Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich im Wesentlichen
um Röhrenspantüren mit Holz- oder Stahlzargen
und durchschnittlichen Drückergarnituren.

Sanitärinstallation : Das Gäste-WC im Erdgeschoss des Einfamilienwohnhauses ist mit
einem Stand-WC nebst Kunststoffspülkasten und einem Waschtisch
mit Eingriffarmatur in nicht mehr zeitgemäßer Ausführung ausgestat-
tet.

Im Badezimmer des Einfamilienwohnhauses sind eine Dusche mit
Einhebel-Mischbrausebatterie, eine Badewanne mit Zweigriff-Dusch-
brausebatterie, ein Stand-WC mit keramischem Spülkasten und ein
Waschtisch mit Zweigriffarmatur in durchschnittlicher Ausführung und
Qualität existent.

Eine Dusche mit Zweigriff-Duschbrausebatterie, ein Stand-WC mit
keramischem Spülkasten und ein Waschtisch mit Zweigriffarmatur in
vorgenannter Güte befinden sich im Badezimmer der Einliegerwoh-
nung.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind im Kel-
lergeschoss des Einfamilienwohnhauses vorhanden.

6.5.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : → Balkon mit Metallstabgeländer straßenseitig

6.5.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : → Kaminofen im Wintergarten
→ Stahlblechtank
→ Brunnen mit Pumpe und Kessel
→ ausgebauter Spitzboden
→ mechanische Zweiarmsmarkise rückwärtig (kein Zeitwert mehr)
→ mechanische Zweiarmsmarkise (seitlich)

6.5.6. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen

- ➔ Einfriedungen, Außenbeleuchtungseinrichtungen
- ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ➔ aufgeständerte Terrassenbereiche
- ➔ Schuppen in Holzkonstruktion
- ➔ etc.

6.5.7. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden/Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung vom 12. März 2024 wurden an der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage Mängel und Schäden in geringfügigen Umfang festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und somit gesondert zu berücksichtigen sind.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (Einfamilienwohnhaus)
- Kleinreparaturen geringen Umfangs
- 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 Baubsubstanzgutachten.

Ferner bleiben sogenannte „Schönheitsreparaturen“ (Maler- und Anstreicherarbeiten) innerhalb der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige

Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

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 BERECHNUNG

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden aus den vorliegenden Unterlagen (vorgelegte Bauzeichnungen und Flächenberechnungen des Architekten [REDACTED]) entnommen, auf Plausibilität überprüft sowie für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit zusammengestellt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Hauptwohnung:

Erdgeschoss:

1.) Windfang:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	8,50 m ²
2.) Abstellraum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,09 m ²
3.) Diele:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,38 m ²
4.) Gäste-WC:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	3,81 m ²
5.) Wohnzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	23,58 m ²
6.) Esszimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,24 m ²
7.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,49 m ²

Obergeschoss:

8.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	4,86 m ²
9.) Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	5,30 m ²
10.) Büro:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,87 m ²
11.) Schlafzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	20,44 m ²
12.) Gästezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	9,77 m ²
13.) Balkon:	9,01 m x 1,125 m = 10,14 m ² x 0,25	=	2,53 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse und Wintergarten = 131,86 m²

Wintergarten:

14.) Wintergarten:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	54,29 m ²
--------------------	-------------------------------	---	----------------------

Wohnfläche ohne Terrasse = 186,15 m²

15.) Terrasse 1:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	27,26 m ²
------------------	-------------------------------	---	----------------------

16.) Terrasse 2:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	67,85 m ²
------------------	-------------------------------	---	----------------------

Terrassenfläche insgesamt = 95,11 m²

anrechenbarer Anteil:	15% x 186,15 m ²	=	27,92 m ² x 0,25	=	6,98 m ²
-----------------------	-----------------------------	---	-----------------------------	---	---------------------

95,11 m ² - 27,92 m ²	=	67,19 m ² x 0,25
---	---	-----------------------------

x 0,40	=	6,72 m ²
--------	---	---------------------

Wohnfläche insgesamt = 199,85 m²

Einliegerwohnung:

Erdgeschoss:

1.) Küche mit Essbereich:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	42,27 m ²
2.) Wohnzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	19,08 m ²
3.) Schlafzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	17,95 m ²
4.) Badezimmer	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,44 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse = 85,74 m²

5.) Terrasse:	3,00 m x 8,00 m	=	24,00 m ²
anrechenbarer Anteil:	15% x 85,74 m ²	=	12,86 m ² x 0,25 = 3,22 m ²
	24,00 m ² - 12,86 m ²	=	11,14 m ² x 0,25
		x	0,40 = 1,11 m ²

Wohnfläche insgesamt = 90,07 m²

Hinweis:

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

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

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Wintergarten:

1.) Erdgeschoss:	11,48 m x 5,07 m	=	58,20 m ²
------------------	------------------	---	----------------------

BGF "Wintergarten" = 58,20 m²

Anbau (Einliegerwohnung und Kellergarage):

1.) Kellergeschoss:	7,23 m x 4,24 m	=	30,66 m ²
2.) Erdgeschoss:	8,175 m x 11,755 m		
	+ 2,31 m x 5,915 m		
	+ 1/2 x 2,31 m x 4,00 m		
	+ 1,74 m x 6,835 m		
	- 2,26 m x 6,835 m	=	110,83 m ²

BGF "Anbau" = 141,49 m²

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 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 Vergleichsverfahren (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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich das mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und PKW-Garage (Souterrain)** bebaute **Grundstück** mit der katastrertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts sowohl mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) als auch des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wobei dem zuletzt genannten Verfahren der Vorrang einzuräumen ist. Dieses ist insbesondere dadurch begründet, dass das Bewertungsobjekt lediglich in einem geringfügigen Umfang zur Erzielung von Erträgen (Einliegerwohnung), sondern erstrangig zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Folge dessen ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung (d. h. der Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Die Anteile (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird somit auf der Grundlage der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen für die zur Bewertung anstehende Objektart und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit (Qualität der Datengrundlage) bestimmt.

9. BODENWERT

9.1. Bewertungsteilbereiche

Aus dem Internetportal „tim-online“, bei dem es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices handelt, sind für die verfahrensgegenständliche Fläche folgende tatsächliche Nutzungen zu entnehmen:

Tatsächliche Nutzung	Fläche	Fläche	Kartendarstellung
Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs			
Wohnbaufläche	1.795 m ²		<p style="text-align: right; color: green;">Bewertungs- teilbereich 1.1 rd. 1.095 m²</p> <p style="text-align: left; color: blue;">Bewertungs- teilbereich 1.2 rd. 700 m²</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="color: red; margin: 0;">Bewertungsteilbereich 1</p> <p style="color: green; margin: 0;">Bewertungsteilbereich 2</p> </div>
Bewertungsteilbereich 1			
Wohnbaufläche	1.095 m ²	1.095 m ²	
Bewertungsteilbereich 1.1			
Verkehrsfläche	700 m ²	700 m ²	
Bewertungsteilbereich 1.2			
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Grünanlage	8.933 m ²	8.933 m ²	
Bewertungsteilbereich 2			
Summe		10.728 m²	

Grundlage der Angaben der Katasterbehörden bildet hierbei der „Katalog der tatsächlichen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster und ihrer Begriffsbestimmungen (AdV-Nutzungsartenkatalog)“, indem zwischen 26 Nutzungsartengruppen unterschieden wird, welche den ALKIS-Objektarten entsprechen (ALKIS = Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). Im Rahmen dieser 26 Nutzungsartengruppen erfolgt innerhalb des Kataloges eine weitere Untergliederung in zahlreiche (Unter-)Nutzungsarten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde im Rahmen der örtlichen Besichtigung darüber hinaus festgestellt, dass ein Teil der Wohnbaufläche („Bewertungsteilbereich 1“) mit einer Größe von rd. 700 m² (graphisch ermittelt innerhalb des Internetportals „tim-online“) als Verkehrsfläche (Wege, Stellplätze, etc.) in Anspruch genommen wird, so dass zur sachgerechten Bodenwertermittlung eine weitere Unterteilung erforderlich ist. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt somit auf der Grundlage der ausgewiesenen (hoheitlichen) tatsächlichen Nutzungen in Verbindung mit der örtlichen Inanspruchnahme und den daraus **resultierenden Bewertungsteilbereichen (Nrn. 1.1, 1,2 und 2)**.

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

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. Wohnbaufläche (Bewertungsteilbereich 1.1)

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (Xanten, bebaute Fläche im Außenbereich, **beitragsfrei**) entnommen worden:

105 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Xanten
Gemarkungsname:	• Wardt
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
ergänzende Nutzung:	• bebaute Fläche im Außenbereich
Geschossigkeit:	• I-II
Grundstückstiefe:	• keine Angabe
Grundstücksgröße:	• keine Angabe
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.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist für den „Bewertungsteilbereich 1“ 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. Verkehrsfläche (Bewertungsteilbereich 1.2)

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

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

Bedingt durch den Umstand, dass 20 % des Bodenrichtwertes (105 €/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.

9.2.3. Private Garten- und Erholungsfläche (Bewertungsteilbereich 2)

Hierbei handelt es sich in der Regel um außerhalb von Bauleitplänen liegende Grundstücksflächen, welche in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen. Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5 €/m² und 30 €/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m² bis 5.000 m²).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erholungsfläche in unmittelbarer Nähe an eine Wasserfläche gelegen, überschreitet deutlich die maximale Größe derartiger Flächen und ist unregelmäßig zugeschnitten. Zusammenfassend verbleibt dennoch festzustellen, dass innerhalb dieser Bodenwertermittlung ein stichtagsbezogener Richtwert von

10 €/m²

für den Bewertungsteilbereich 2 als angemessen erachtet wird und somit der zur Bewertung anstehenden Teilfläche zugrunde zu legen ist.

9.3. Bodenwertermittlung

9.3.1. Bewertungsteilbereich 1.1

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 12.03.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Fläche für die Landwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1-2
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 10.728 m ² Bewertungsteilbereich = 1.095 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 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)	= 105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich, Rheinnähe	× 1,10	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Fläche für die Landwirtschaft	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 115,50 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.095	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1-2	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,95	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 109,73 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 109,73 €/m²	
Fläche	× 1.095 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 120.154,35 € rd. 120.000,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert (Bewertungsteilbereich 1.1)
beträgt zum Wertermittlungsstichtag
12.03.2024 insgesamt

120.000,00 €

9.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Entsprechend den Hinweisen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Marktkennntnissen verbleibt festzustellen, dass für Grundstücke in Rhein- bzw. Wassernähe höhere Kaufpreise erzielt werden, als dies in innerörtlichen Lagen der Fall ist.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende demnach einen Zuschlag von 10 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

E3

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

E4

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E5

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

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

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung

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

9.4.1. Bewertungsteilbereich 1.2

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Bewertungsteilbereich 1.2“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	10,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 10,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 700,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 7.000,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 7.000,00 € rd. 7.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert (Bewertungsteilbereich 1.2)
beträgt zum Wertermittlungsstichtag
12.03.2024 insgesamt

7.000,00 €

9.4.2. Bewertungsteilbereich 2

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Bewertungsteilbereich 2“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	10,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 10,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 8.933,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 89.330,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 89.330,00 € rd. 89.000,00 €

Der **beitragsfreie** Bodenwert (Bewertungsteilbereich 2)
beträgt zum Wertermittlungsstichtag
12.03.2024 insgesamt

89.000,00 €

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 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		Einfamilienhaus	Wintergarten	Anbau
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	1.760,00 €/m ² WF	924,00 €/m ² BGF	878,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		58,20 m ²	141,49 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	131,86 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	9.000,00 €	1.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.073,60 €	55.276,80 €	124.228,22 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 12.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	431.762,82 €	99.000,75 €	222.492,74 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	431.762,82 €	99.000,75 €	222.492,74 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		34 Jahre	41 Jahre	41 Jahre
• prozentual		57,50 %	48,75 %	48,75 %
• Faktor	x	0,425	0,5125	0,5125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	183.499,20 €	50.737,88 €	114.027,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 348.264,61 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen^{8.)} + 24.378,52 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 372.643,13 €

**beitragsfreier Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 1.1“
(vgl. Bodenwertermittlung) + 120.000,00 €**

vorläufiger Sachwert = 492.643,13 €

Sachwertfaktor^{9.)} x 1,00

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

**marktangepasster vorläufiger Sachwert
für den „Bewertungsteilbereich 1.1“ = 492.643,13 €**

Übertrag	=	492.643,13 €
-----------------	----------	---------------------

Übertrag	=	492.643,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	-	9.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 1.2“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 2“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024	=	579.643,13 €
	rd.	580.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

2.) Berechnungsbasis

Einfamilienwohnhaus:

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

Anbau und Wintergarten:

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), z. B.:
(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Stahlblechtank	3.500,00 €
▪ Brunnen mit Pumpe und Kessel	4.500,00 €
▪ ausgebauter Spitzboden (siehe b. o. G.)	0,00 €
▪ mechanische Zweiarmmarkise rückwärtig (kein Zeitwert mehr)	0,00 €
▪ mechanische Zweiarmmarkise (seitlich)	1.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Gebäude: Wintergarten

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Kaminofen	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

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.

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1966 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 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Summe		6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1966 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wintergarten

Das (gemäß Bauakte) 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau

Das (gemäß Bauakte) 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 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 7 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (348.264,61 €)	24.378,52 €
Summe	24.378,52 €

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 „ $y = -0,3160 \times \ln(x) + 5,1931$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 492.643,13 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,05 (entspricht einem Zuschlag von rd. 5 %).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, zum Wertermittlungsstichtag: 4,5 %, Stand 20. September 2023), sowie dem Umstand, dass die vom Gutachterausschuss abgeleitete logarithmische Funktion auf Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag von 5 % und somit einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,00 ($1,05 \times 0,95 = 0,9975 \Rightarrow$ rd. 1,00) 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	-13.000,00 €
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (Einfamilienwohnhaus) rd. 35 m ² x 300 €/m ²)	-10.500,00 €
▪ Kleinreparaturen	-2.500,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-2.500,00 €
▪ Baulast	-2.500,00 €
Weitere Besonderheiten	6.500,00 €
▪ ausgebauter Spitzboden	6.500,00 €
Summe	-9.000,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus und Wintergarten	1	Hauptwohnung KG, EG, OG, SB	199,85		6,70	1.339,00	16.068,00
Anbau	2	Einliegerwohnung EG	90,07		8,10	729,57	8.754,84
	3	Garage Souterrain/KG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			289,92	1,00		2.118,57	25.422,84

Rohertrag ^{3.)}

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

25.422,84 €

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 = 351,00 €
 lfd. Nr. 3 (siehe oben) pauschal = 46,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 199,85 m² x 13,80 €/m² = 2.757,93 €
 lfd. Nr. 2 (siehe oben): 90,07 m² x 13,80 €/m² = 1.242,97 €
 lfd. Nr. 3 (siehe oben) pauschal = 104,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1+2+3 (siehe oben): 2,00 % x 25.422,84 € = 508,46 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **5.361,36 €**

jährlicher Reinertrag

= **20.061,48 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,50 % von 120.000,00 €

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 1.1“)

– **3.000,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **17.061,48 €**

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

bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **34** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **22,724**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **387.705,07 €**

Übertrag

= **387.705,07 €**

Übertrag	=	387.705,07 €
beitragsfreier Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 1.1“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den „Bewertungsteilbereich 1.1“	=	507.705,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	507.705,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	-	9.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 1.2“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert für den „Bewertungsteilbereich 2“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024	=	594.705,07 €
	rd.	595.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertermittlung

1.) Fläche

Die Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und intern stichprobenhalber überprüft.

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

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

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 Stadt Vorede 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. 21,1 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes (Sprengnetter Marktdatenportal)

bestimmt.

Demnach erachtet der Unterzeichnende, unter Berücksichtigung einer Anpassung aufgrund der gegenwärtigen Marktlage, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, zum Wertermittlungsstichtag: 4,5 %, Stand 20. September 2023), sowie den vorliegenden Objektbesonderheiten, einen mittleren Liegenschaftszinssatz in einer Höhe von rd. 2,50 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz:

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

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.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt

wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (hier: Einfamilienwohnhaus) innerhalb des Ertragswertverfahrens in Anrechnung zu bringen ist.

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

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Bei dem verfahrensgegenständigen Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und PKW-Garage (Souterrain) bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“

Während das Einfamilienwohnhaus im Jahre 1966 errichtet worden ist, erfolgte die Erstellung des Anbaus durch die Erweiterung einer aus dem Jahr 1970 gefertigten PKW-Garage im Jahre 1985; der Wintergarten wurde zeitgleich mit der vorgenannten Erweiterung erstellt. Sämtliche Gebäude weisen eine konventionelle Massivbauweise auf und präsentieren sich zum Wertermittlungsstichtag aufgrund bereits durchgeführter Modernisierungs- als auch Instandhaltungsmaßnahmen sowie erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen in einem angemessenen als auch gepflegten Erhaltungszustand, so dass für das Einfamilienwohnhaus innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren nicht die tatsächliche Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht worden sind, sondern die wirtschaftliche (angepasste) Restnutzungsdauer zugrunde gelegt wurde.

Mängel und Schäden wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung lediglich in einem geringfügigen Umfang augenscheinlich festgestellt sowie marktüblich wertmindernd berücksichtigt.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung und des Zustandes der baulichen Anlage auf den Inhalt diese Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 12. März 2024 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	580.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	595.000 €

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 § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** 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 mäßiger Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[580.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 595.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } 584.000,00 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung (im Anbau) und PKW-Garage (Souterrain) bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 197“ und der postalischen Anschrift „Am Schloss Lüttingen 4 in 46509 Xanten“ zum Wertermittlungstichtag 12. März 2024 auf

584.000 €

(in Worten: FÜNFHUNDERTVIERUNDACHTZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 25. Juni 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 67

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 69

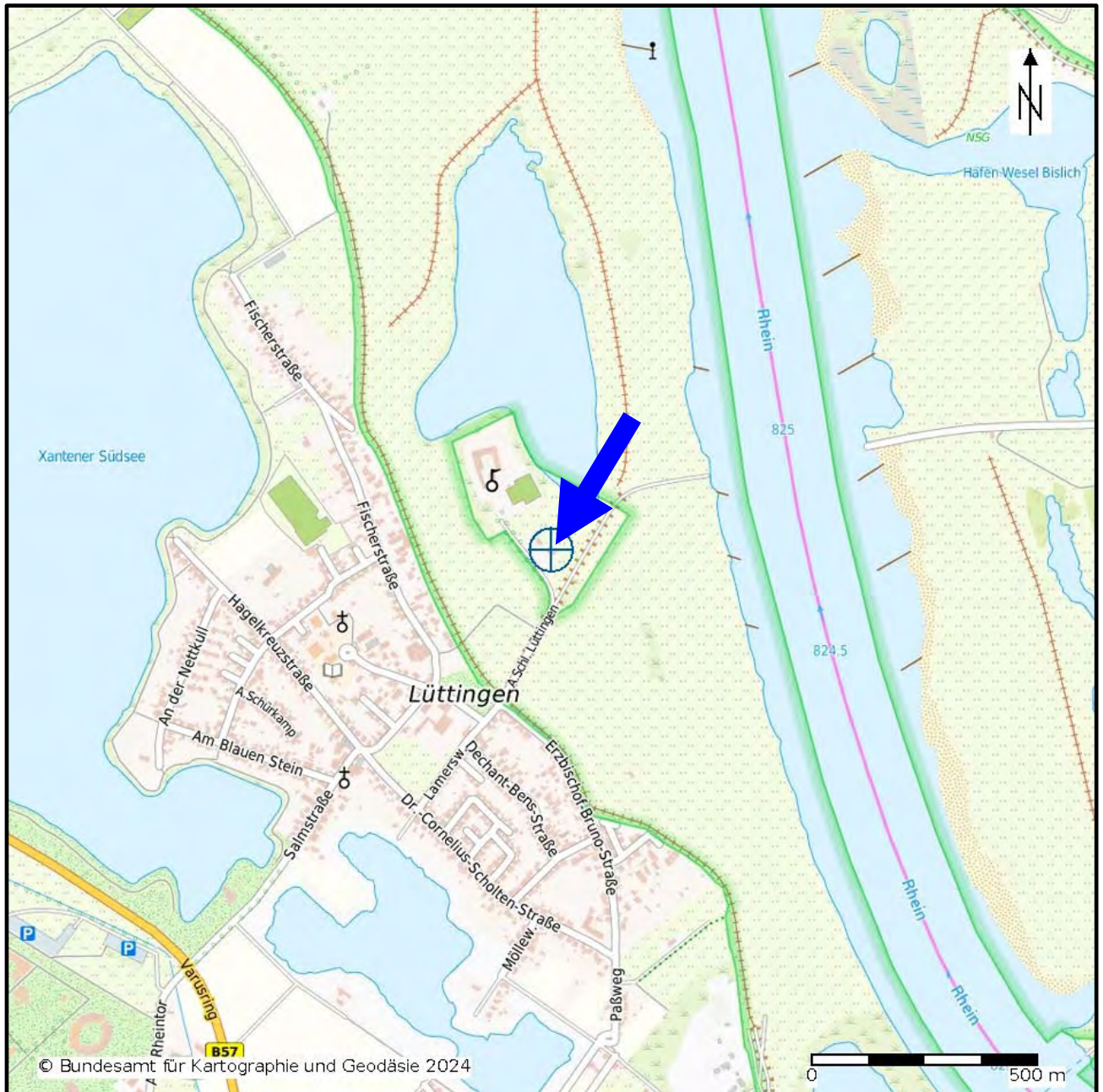
Anlage 3: Bauzeichnungen 70

Anlage 4: Fotonachweis 73

Anlage 5: Literaturverzeichnis 81

Anlage 1: Übersichtskarten



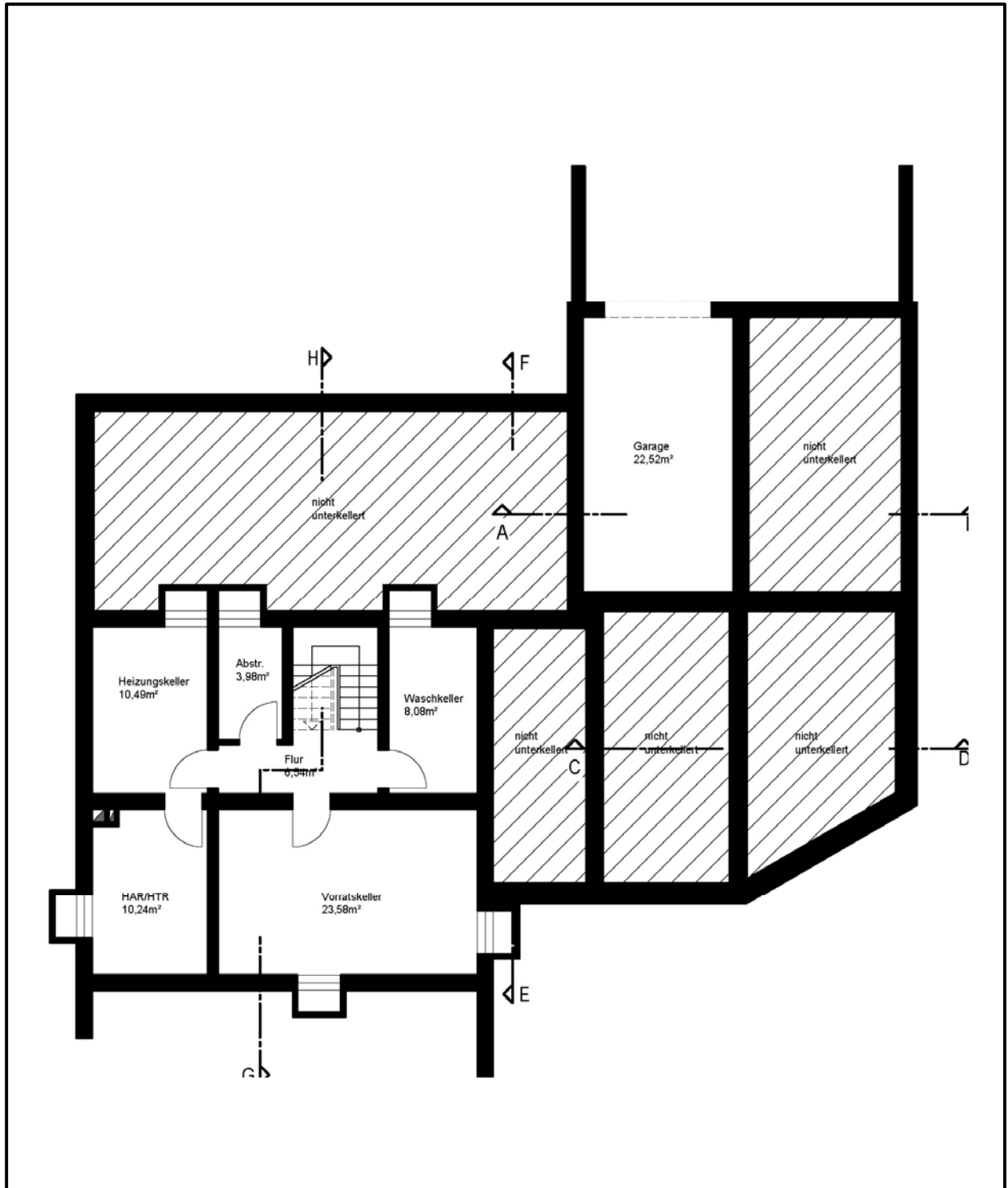


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

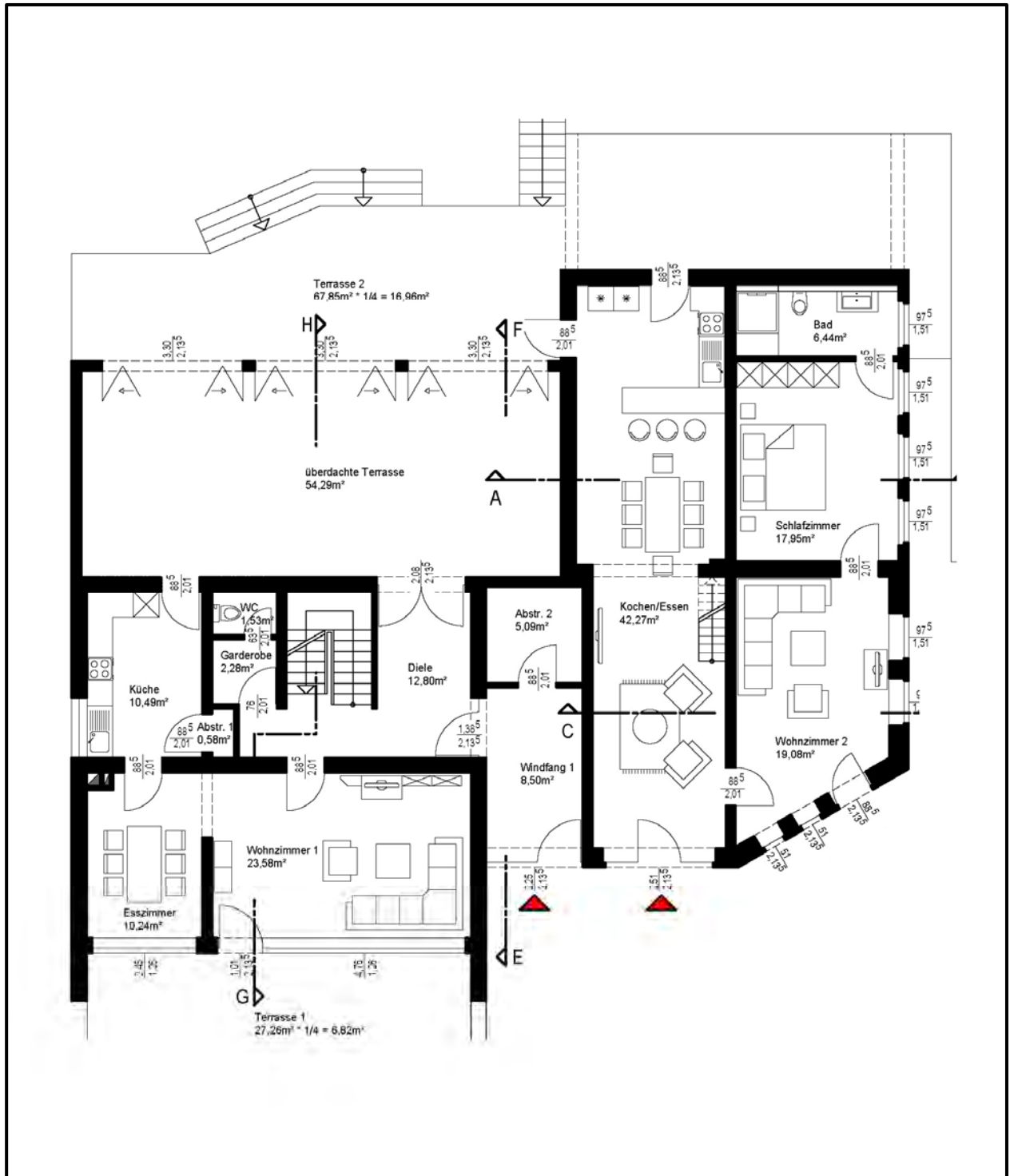
**Nicht in der Internetversion ent-
halten!**

Anlage 3: Bauzeichnungen

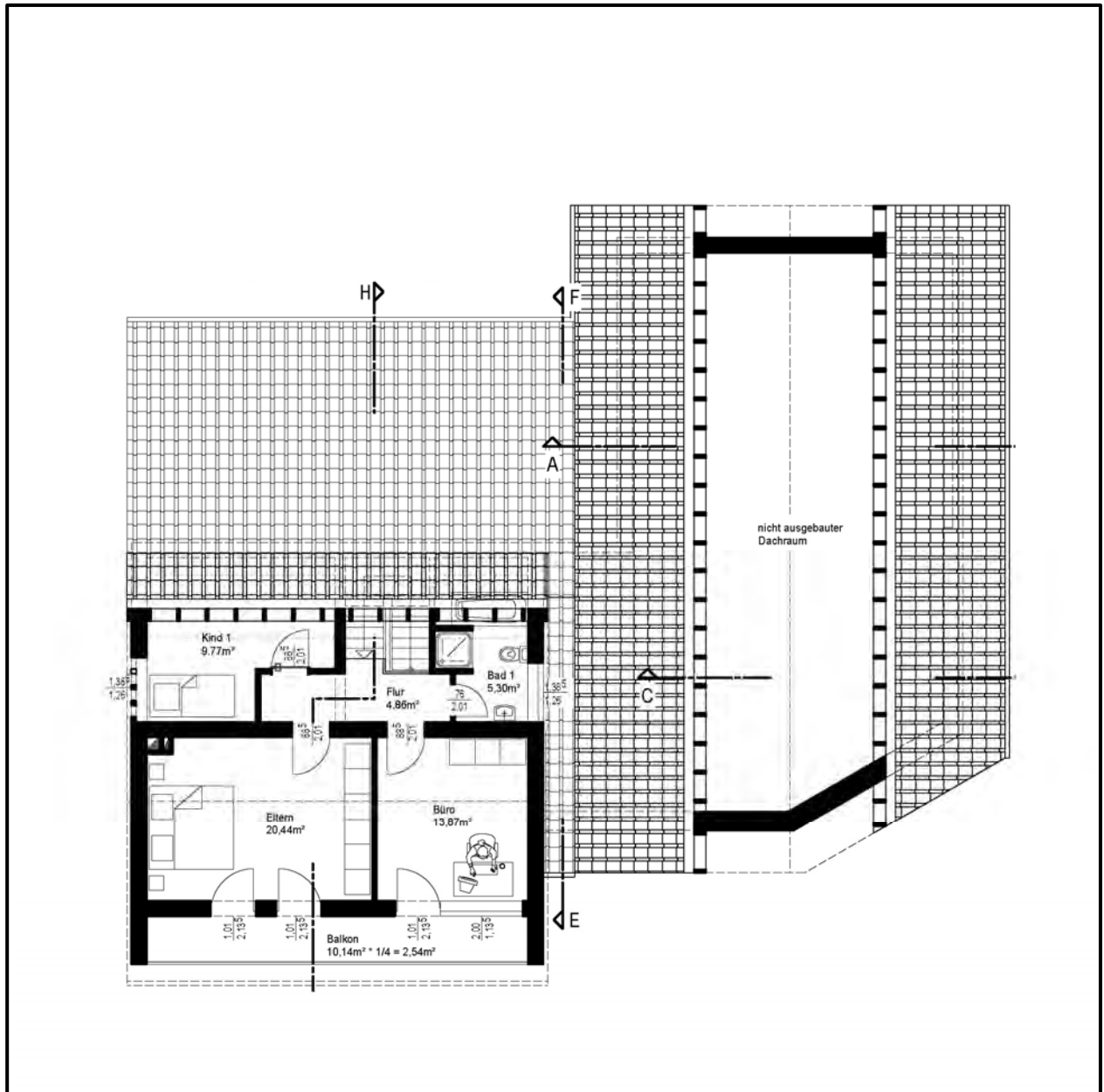
Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisszeichnungen geringfügige Abweichungen zum Bestand aufweisen.



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Oobergeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis

Entsprechend den Anweisungen der Eigentümerin enthält dieses Verkehrswertgutachten keine Fotos des Kellergeschosses.



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



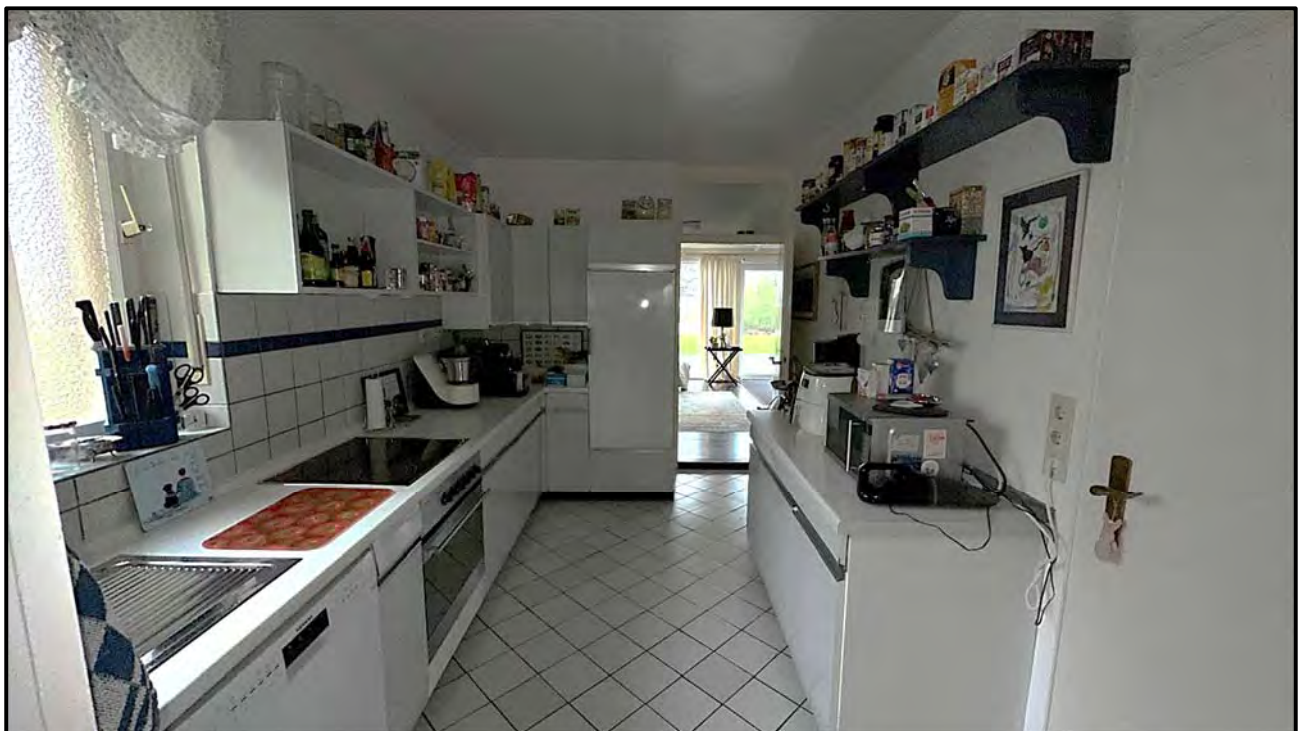
Hauptwohnung – Diele



Hauptwohnung – Treppeneinrichtung



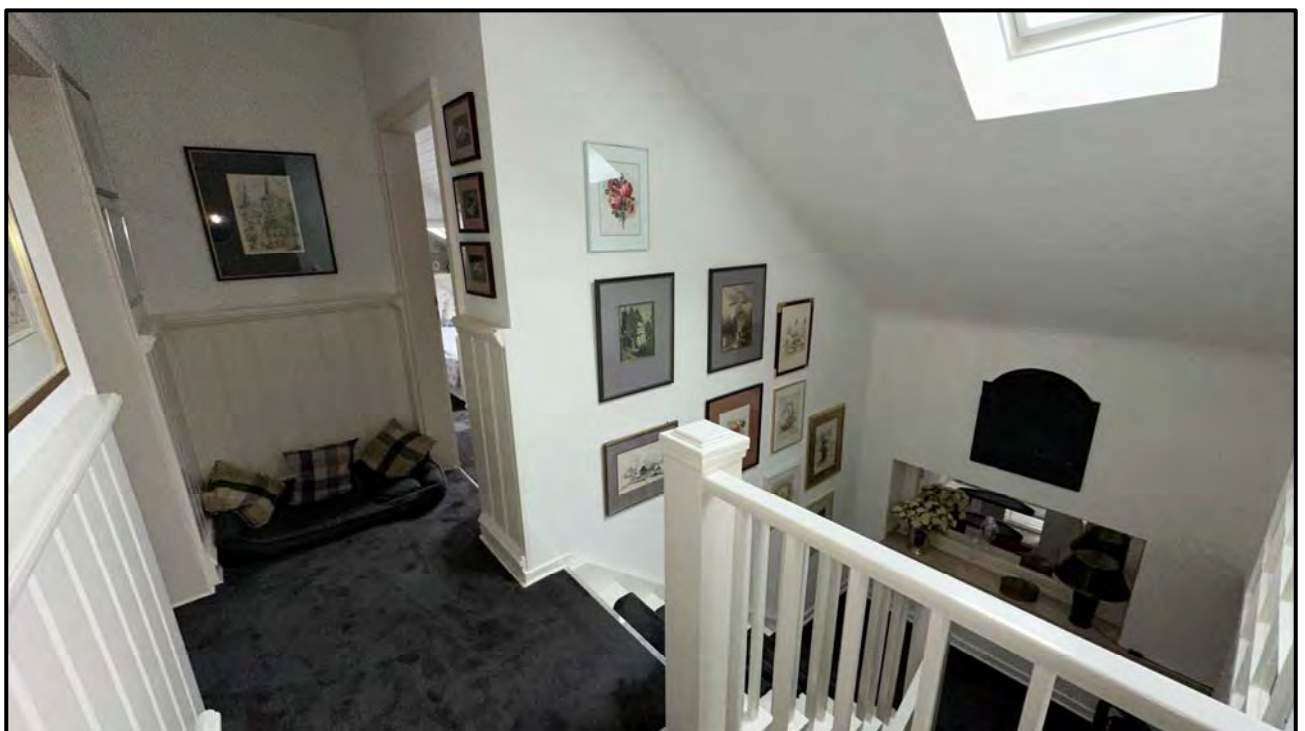
Hauptwohnung – Wohnzimmer



Hauptwohnung – Küche



Hauptwohnung – Wintergarten



Hauptwohnung – Flur



Hauptwohnung – ausgebauter Dachraum



Einliegerwohnung – Wohnzimmer



Einliegerwohnung – Essbereich und Küche



Einliegerwohnung – Essbereich



Einliegerwohnung – Schlafzimmer



Einliegerwohnung – Badezimmer

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

GEG:

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

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 2023) erstellt.