

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Dipl.- Wirtsch.- Ing. STEFAN ELBERS



öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

**Büro Münster** Königsstr. 37/38

Telefon 48143 Münster  
0251-87126-31

Mail [info@immobiliengutachter.ms](mailto:info@immobiliengutachter.ms)

**Büro Bocholt** Diepenbrockstr. 20

Telefon 46399 Bocholt  
02871-29205-87

Homepage: [www.immobiliengutachter.ms](http://www.immobiliengutachter.ms)

Datum: 08.05.2026

Az.: 1844-2026

Gerichts-Az.: 9 K 2/26

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 46395 Bocholt, Kreuzstr. 22**

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Bocholt   | 12951 | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Bocholt   | 63    | 61        |

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
13.04.2026 ermittelt mit rd.

**230.000 €.**

### Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02871 295-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bocholt einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 34 Seiten. „Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                           | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                            | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                         | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                       | 4            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....             | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                   | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage .....                                                                 | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                                     | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                    | 6            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                                     | 6            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                            | 6            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                           | 7            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                      | 7            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                          | 7            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                     | 7            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                      | 8            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                          | 8            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                             | 8            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                           | 8            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                     | <b>9</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                               | 9            |
| 3.2        | Mehrfamilienhaus.....                                                      | 9            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                 | 9            |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                    | 9            |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....           | 9            |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                             | 10           |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                  | 10           |
| 3.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                          | 10           |
| 3.2.5.2    | Wohnen I.OG .....                                                          | 10           |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....             | 11           |
| 3.3        | Nebengebäude.....                                                          | 11           |
| 3.4        | Außenanlagen.....                                                          | 11           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>12</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                     | 12           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                         | 12           |
| 4.2.1      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....       | 12           |
| 4.2.1.1    | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                     | 12           |
| 4.2.1.2    | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....     | 12           |
| 4.2.2      | Zu den herangezogenen Verfahren .....                                      | 13           |
| 4.2.2.1    | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....           | 13           |
| 4.2.2.2    | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                              | 13           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                                  | 15           |
| 4.4        | Ertragswertermittlung .....                                                | 17           |
| 4.4.1      | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 17           |
| 4.4.2      | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 17           |
| 4.4.3      | Ertragswertberechnung.....                                                 | 20           |
| 4.4.4      | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 21           |
| 4.5        | Verkehrswert .....                                                         | 24           |

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>27</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 27        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 27        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 28        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>29</b> |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus                |
| Objektadresse:             | Kreuzstr. 22<br>46395 Bocholt                                       |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Bocholt, Blatt 12951, lfd. Nr. 1                      |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Bocholt, Flur 63, Flurstück 61, Fläche 376 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                               |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag              | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bocholt vom 27.03.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der aktuelle Verkehrswert des Objekts Bocholt, Kreuzstr. 22 eingeholt werden. |
| Wertermittlungstichtag:       | 28.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                    |
| Qualitätstichtag:             | 28.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag                                                                                                                                         |
| Ortsbesichtigung:             | Zu dem Ortstermin am 28.04.2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.                                                                           |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es konnte eine Innen- (KG und I.OG, DG, Hofgebäude) und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden.                                                                               |

### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche (EG und II.OG) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | aus Datenschutzgründen anonymisiert<br>sowie der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eigentümer:                                             | aus Datenschutzgründen anonymisiert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2026</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug</li><li>• Altlastenankunft vom 29.04.2026</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Baulastenankunft vom 27.04.2026</li><li>• Anliegerbescheinigung vom 27.04.2026</li><li>• stadtplanerische Auskunft</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• Einblick in die Denkmalschutzliste der Stadt Bocholt</li><li>• Immobilienmarkt- und Mietmarkt-Recherche</li></ul> |

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

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 zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 8 (3) Nr. 6 ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                               | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                  |
| Kreis:                                                    | Der Kreis Borken im Westmünsterland umfasst insgesamt über 1.400 Quadratkilometer, seine offene Grenze zu den Niederlanden ist 108 Kilometer lang. In 17 Städten und Gemeinden im Kreisgebiet leben rund 360.000 Menschen            |
| Ort und Einwohnerzahl:                                    | Bocholt (ca. 73.000 Einwohner)                                                                                                                                                                                                       |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 85 km)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 67, B 473<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A3 (ca. 10 Km)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Bocholt<br><br><u>Flughafen:</u><br>Düsseldorf (ca. 80 km) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                                  |                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 1)                           | Stadtkern;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;<br>mittlere Wohnlage;<br>einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der<br>Straße und im Ortsteil: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen                                                                                                                                                     |
| Beeinträchtigungen:                                              | keine                                                                                                                                                                                      |
| Topografie:                                                      | eben                                                                                                                                                                                       |

### 2.2 Gestalt und Form

|                                      |                                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 2) | <u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 376,00 m²;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>unregelmäßige Grundstücksform |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Straßenart: | Wohn- und Geschäftsstraße |
|-------------|---------------------------|

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;<br>Gehweg vorhanden;<br>Parkstreifen vorhanden                                                                                                                                                                                 |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss                                                                                                                                                                               |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                          |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.04.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                                   |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 31.03.2026 vor.<br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bocholt, Blatt 12951, folgende Eintragungen:<br>lfd. Nr. 1 Nießbrauch für Marianne Wienen<br>lfd. Nr. 2 Rückauflassungsvormerkung für Marianne Wienen<br>lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerung<br><br>(hier: ohne Wertansatz, Berechtigte verstorben) |
| Herschvermerke:                       | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                       |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.04.2026 vor.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Denkmalschutz:                        | Denkmalschutz besteht gem. Denkmalliste der Stadt Bocholt nicht.                                                                                                   |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist im I.OG und II.OG leerstehend und im EG an einen Friseur vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |                                                                                                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:             | dreigeschossig;<br>unterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss (nach vorliegenden Bauunterlagen<br>nicht genehmigt);<br>einseitig angebaut |
| Baujahr:                | 1935 (gemäß Bauakte)<br>1954 Wiederaufbau<br>1966 Hofgebäude<br>1987 Carport                                                             |
| Modernisierung:         | keine Wesentlichen                                                                                                                       |
| Flächen und Rauminhalte | die Wohnfläche beträgt rd. 158 m <sup>2</sup> ;<br>die Nutzfläche EG beträgt rd. 80 m <sup>2</sup>                                       |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor                                                                                                           |
| Barrierefreiheit:       | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.                                                                                           |
| Außenansicht:           | insgesamt verputzt                                                                                                                       |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

s. Anlage 3

##### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Keller:           | Mauerwerk |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk |

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| Innenwände: | Mauerwerk                                   |
| Dach:       | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach        |
|             | <u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                    |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                      |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung                                                                                                           |
| Heizung:                | Etagenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr unbekannt<br><br>Im KG befindet sich noch ein alter Öltank aus Stahl. |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                 |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnen I.OG

|                           |                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:              | Teppichboden                                                                              |
| Wandbekleidungen:         | glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten                                                |
| Fenster:                  | Fenster aus Holz mit Einfachverglasung bzw. aus Alu mit Isoverglasung<br>Kunststoffrollos |
| Türen:                    | <u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen;<br>Holzzargen                                      |
| sanitäre Installation:    | <u>Bad:</u><br>eingebaute Dusche, WC, Waschbecken                                         |
| besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden                                                                           |
| Küchenausstattung:        | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                     |
| Bauschäden und Baumängel: | Risse in der Fassade und Balkon, tlw. Fenster insbesondere die Holzfenster veraltet       |

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

### **3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkon (II.OG), Terrasse

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.

Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **3.3 Nebengebäude**

Carport in Holzkonstruktion

massives Hofgebäude mit Alutür, Alufenster, Holzboden, beheizt, im veralteten Zustand mit Reparaturbedarf

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, stark vernachlässigt

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 46395 Bocholt, Kreuzstr. 22 zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Bocholt   | 12951 | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Bocholt   | 63    | 61        | 376 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in 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.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht **möglich**, weil keine hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                            |   |                  |
|--------------------------------------------|---|------------------|
| Entwicklungsstufe                          | = | baureifes Land   |
| Art der baulichen Nutzung                  | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand                | = | frei             |
| Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (ZOG) | = | II               |
| Grundstücksfläche (f)                      | = | keine Angabe     |
| Grundstückstiefe (t)                       | = | 30 m             |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 28.04.2026         |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet)   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 376 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 30 m               |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                               | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>420,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2026          | 28.04.2026           | × 1,000          |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                  |                  |                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,000                         |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                  |                  | = 420,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | keine Angabe     | 376              | × 1,000                         |  |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,000                         |  |
| Oberirdische Vollgeschosse                                                          | II               |                  | × 1,000                         |  |
| Tiefe (m)                                                                           | 30               | 30               | × 1,000                         |  |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                  |                  | = <b>420,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>420,00 €/m<sup>2</sup></b>                         |             |
| Fläche                                                     | × | 376 m <sup>2</sup>                                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | <b>157.920,00 €</b><br><b><u>rd. 158.000,00 €</u></b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.04.2026 insgesamt **158.000,00 €.**

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |               | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage  |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.))            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   |             | Ladenlokal EG | 80,00          |                  | 7,50                                  | 600,00           | 7.200,00        |
|                    |             | Wohnen I.OG   | 80,00          |                  | 6,00                                  | 480,00           | 5.760,00        |
|                    |             | Wohnen II.OG  | 78,00          |                  | 6,00                                  | 468,00           | 5.616,00        |
|                    |             | Carport       |                | 1,00             | 40,00                                 | 40,00            | 480,00          |
| Summe              |             |               | 238,00         | 1,00             |                                       | 1.588,00         | 19.056,00       |

|                                                                                                                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                 | <b>19.056,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                      | – <b>5.058,32 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                               | = <b>13.997,68 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>4,10 %</b> von <b>158.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                            | – <b>6.478,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                               | = <b>7.519,68 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = <b>4,10 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>12</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>9,331</b>          |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                         | = <b>70.166,13 €</b>    |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                 | + <b>158.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                             | = <b>228.166,13 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                | – <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                            | = <b>228.166,13 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                     | + <b>10.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                         | = <b>238.166,13 €</b>   |
|                                                                                                                                                            | <b>rd. 238.000,00 €</b> |

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Stadt Bocholt hat einen Mietspiegel (Stand 01.01.2026) für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. In Anlehnung an diesen Mietspiegel und eigener Erfahrung ergibt sich für die Wohnnutzung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von ca. 6,00 €/m².

##### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWerV

Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 des Modells der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwenden.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Ladenlokal EG:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 3,00                              | ----                      | 216,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 14,40                     | 1.152,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 4,00                              | ----                      | 288,00                                |
| Summe                 |                                   |                           | 1.656,00<br>(ca. 23 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnen I.OG:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                      | 367,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 14,40                     | 1.152,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 115,20                                |
| Summe                 |                                   |                           | 1.634,20<br>(ca. 28 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnen II.OG:

| BWK-Anteil        | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€] |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Verwaltungskosten | ----                              | ----                      | 367,00                        |

|                       |      |       |                                       |
|-----------------------|------|-------|---------------------------------------|
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,40 | 1.123,20                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00 | ----  | 112,32                                |
| Summe                 |      |       | 1.602,52<br>(ca. 29 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Carport:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]       |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                      | 48,00                               |
| Instandhaltungskosten | ----                              | ----                      | 108,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 9,60                                |
| Summe                 |                                   |                           | 165,60<br>(ca. 35 % des Rohertrags) |

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt hat für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% bis 80% vom Rohertrag) mit 4,1% ermittelt und im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 konform beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1935 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1935 = 91 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 91 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

### **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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |             | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     |             | -7.500,00 €             |
| • Entsorgung Erdöltank KG pauschal              | -2.500,00 € |                         |
| • Unterhaltungsstau pauschal                    | -5.000,00 € |                         |
| Weitere Besonderheiten                          |             | 17.500,00 €             |
| • nicht genehmigter Dachgeschossausbau pauschal | 7.500,00 €  |                         |
| • Gartenhaus pauschal 200,00 €/m <sup>2</sup>   | 10.000,00 € |                         |
| Summe                                           |             | 10.000,00 €             |

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **238.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 46395 Bocholt, Kreuzstr. 22

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Bocholt   | 12951 | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Bocholt   | 63    | 61        |

wird zum Wertermittlungstichtag 28.04.2026 mit rd.

**230.000 €**

**in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

#### Hinweise zum Verkehrswert

**Da das Objekt EG und II.OG zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein sachverständig geschätzter Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10.000,00 € vorgenommen.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Münster, den 08. Mai 2026

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 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.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
 Flur **63** Flurstücksnummer **61**

in **Bocholt, Kreuzstr. 22**  
 Wertermittlungstichtag: **28.04.2026**

| <b>Bodenwert</b> |                        |                                |                                              |                             |                        |                               |
|------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|
|                  | <b>Grundstücksteil</b> | <b>Entwick-<br/>lungsstufe</b> | <b>beitrags-<br/>rechtlicher<br/>Zustand</b> | <b>BW/Fläche<br/>[€/m²]</b> | <b>Fläche<br/>[m²]</b> | <b>Bodenwert (BW)<br/>[€]</b> |
|                  | Gesamtfläche           | baureifes<br>Land              | frei                                         | 420,21                      | 376,00                 | 158.000,00                    |
|                  | Summe:                 |                                |                                              | 420,21                      | 376,00                 | 158.000,00                    |

| <b>Objektdaten</b> |                              |                                                       |                     |                     |                       |                |                        |                        |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------|------------------------|------------------------|
|                    | <b>Grundstücks-<br/>teil</b> | <b>Gebäude-<br/>bezeich-<br/>nung / Nut-<br/>zung</b> | <b>BRI<br/>[m³]</b> | <b>BGF<br/>[m²]</b> | <b>WF/NF<br/>[m²]</b> | <b>Baujahr</b> | <b>GND<br/>[Jahre]</b> | <b>RND<br/>[Jahre]</b> |
|                    | Gesamtfläche                 | Mehrfamili-<br>enhaus                                 |                     |                     | 238,00                | 1954           | 80                     | 12                     |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                        |                                |                            |                                        |                             |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
|                          | <b>Grundstücksteil</b> | <b>Jahresrohertrag RoE [€]</b> | <b>BWK<br/>[% des RoE]</b> | <b>Liegenschaftszins-<br/>satz [%]</b> | <b>Sachwert-<br/>faktor</b> |
|                          | Gesamtfläche           | 19.056,00                      | 5.058,32 €<br>(26,54 %)    | 4,10                                   | ----                        |

**Relative Werte**

relativer Bodenwert: 663,87 €/m² WF/NF  
 relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- 42,02 €/m² WF/NF  
 male:  
**relativer Verkehrswert: 966,39 €/m² WF/NF**  
**Verkehrswert/Rohertrag: 12,07**  
**Verkehrswert/Reinertrag: 16,43**

**Ergebnisse**

Ertragswert: 238.000,00 €  
 Sachwert: ----  
 Vergleichswert: ---  
**Verkehrswert (Marktwert): 230.000,00 €**  
 Wertermittlungstichtag 28.04.2026

**Bemerkungen**

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz

**MHG:**

Miethöheregulierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2026
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2026
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur

- Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, WertermittlungsForum, Sinzig 2026
- [4] Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, 1999
  - [5] Buss, Harald: Der Sachverständige für Schäden an Gebäude, Fraunhofer IBR Verlag, 2002
  - [6] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2014
  - [7] GUG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift der Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied 2026
  - [8] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2016
  - [9] Gablenz, Klaus: Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Köln 2008
  - [10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Köln 2016
  - [11] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2015
  - [12] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummiets, Köln 2017
  - [13] Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
  - [14] Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
  - [15] Dr. rer. pol. Daniela Schaper, Dr. rer. pol. Marianne Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungs-verfahren, 1. Auflage 2016
  - [16] Prof. Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
  - [17] Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014
  - [18] Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013
  - [19] Kathrina Völkner: Verkehrswertnahe Wertermittlung, 2013
  - [20] Prof. Dr. Ing. Heiko Meinen, Prof. Dr. Werner Pauen: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016
  - [21] Heiko Meinen; Werner Pauen: Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung, 1. Auflage 2017

### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus Karten (maßstabsfrei)

**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 3: Ansichten, Grundrisse und Schnitte (maßstabsfrei)

**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 4: Fotos

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 7: Anliegerbescheinigung

**In der Internet-Version nicht enthalten!**

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hofansicht



Bild 3: Hofgebäude



Bild 4: alter Erdöltank KG

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 5: Flur KG



Bild 6: Etagenheizung KG



Bild 7: Warmwasserspeicher KG



Bild 8: Etagenheizung KG

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 9: Alufenster I.OG



Bild 10: Wohnraum I.OG



Bild 11: Holzfenster mit Einfachverglasung I.OG



Bild 12: Bad I.OG

**Anlage 4: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 13: Wohnungseingangstür



Bild 14: Treppenhaus



Bild 15: Stromsicherungen



Bild 16: Raum ausgebautes Dachgeschoss

**Anlage 4: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 17: Hofgebäude



Bild 18: Hofgebäude



Bild 19: Toranlage