



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“
Schlehenweg 34
46562 VOERDE**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag **20.03.2023** ermittelt mit

rd. 397.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

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 bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“
- Postalische Anschrift : Schlehenweg 34
46562 Voerde
- Auftraggeber : Amtsgericht Dinslaken
Schillerstraße 76
46535 Dinslaken
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Dinslaken vom
02. Mai 2022
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 220086ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 006/22
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
→ Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 11. Oktober 2022 und 22. Juni 2023
→ Auszug des Bebauungsplans Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ der Stadt Voerde vom 22. Juli 2014
→ Stellplatzsatzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und Stellplatzablösung der Stadt Voerde vom 08. April 2019
→ schriftliche Auskunft der Stadt Voerde bezüglich des Denkmalschutzes vom 18. Oktober 2022
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde, Fachdienst 6.2 Bauordnung, Denkmalschutz, vom 19. Oktober 2022
→ schriftliche Auskunft der Stadt Voerde, Abteilung Tiefbau, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 17. Oktober 2022
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Voerde vom 17. Oktober 2022

- Kaufvertrag vom 16. März 2017 (U.-Nr.: 84/2017)
- Grundbuchauszug vom 30. September 2022 in unbeglaubigter Ablichtung
- Bauakte der Stadt Voerde
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Wesel aus dem Jahre 2023
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Voerde vom 01. Januar 2022
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 16. Februar 2023 und 20. März 2023
- etc.

Besichtigungstermine : 16. Februar 2023 und 20. März 2023

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **20. März 2023**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **20. März 2023**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen jeweils auf eine **äußere Innaugenscheinnahme** beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein **mangel- und schadensfreier** Zustand für die nicht besichtigten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

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“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	13
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung.....	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Denkmalschutz	17
4.4.	Baulasten.....	18
4.5.	Altlastenkataster	19
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	20
6.	Objektbeschreibung	21
6.1.	Allgemein	21
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	22
6.3.	Energetische Qualität	22
6.4.	Raumprogramm.....	22
6.5.	Baubeschreibung.....	23
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	23
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	24
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	24
6.5.4.	Besondere Bauteile	25
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	25
6.5.6.	Außenanlagen	25
6.5.7.	Baumängel und Bauschäden.....	25
6.5.8.	Abschließende Anmerkung zur Baubeschreibung.....	26
7.	technische Berechnung	27
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	27
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	28

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	29
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	29
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	29
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	29
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	30
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	30
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	31
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	31
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
9.	Bodenwert	34
9.1.	Bodenrichtwert.....	34
9.2.	Bodenwertermittlung.....	35
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
10.	Sachwertverfahren	38
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	38
10.2.	Sachwertermittlung	41
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
11.	Ertragswertverfahren	45
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	45
11.2.	Ertragswertermittlung.....	47
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	48
12.	Verkehrswertermittlung	50
13.	Schlussbestimmung.....	52
14.	Verzeichnis der Anlagen	53

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“**

Schlehenweg 34

46562 VOERDE

zum Wertermittlungsstichtag

20. März 2023

(ohne Innenbesichtigung)

1

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	107.000 €
----------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	402.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	383.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>397.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTSIEBENUNDNEUNZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“

Postalische Anschrift : Schlehenweg 34
46562 Voerde

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 30. September 2022 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Spellen, Blatt 7548**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück				
lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Spellen</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>3</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>747</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Schlehenweg 34</i>
		Fläche	:	539 m²
anrechenbare Gesamtfläche:				539 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.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**

Rückauflassungsvormerkung für Stadt Voerde (Niederrhein), Voerde.

Bezug:
Bewilligung vom 16.03.2017 (UR-Nr. 84/2017, Notar ~~xxxxxx XXXXX~~, Voerde). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1 und Gleichrang mit Abt. II Nr. 5.

Eingetragen am 27.07.2017.

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Voerde (Niederrhein), Voerde.
Bezug:
Bewilligung vom 16.03.2017 (UR-Nr. 84/2017, Notar ~~xxxxx XXXXX~~, Voerde). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1 und Gleichrang mit Abt. II Nr. 4.
Eingetragen am 27.07.2017.

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 006/22).
Eingetragen am 06.05.2022.

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“

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde vom 17. Oktober 2022 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Spellen	Flur : 3
Flurstück : 747	Lage : Schlehenweg 34 46562 Voerde

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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 Voerde liegt rechtsrheinisch am unteren Niederrhein sowie am nordwestlichen Rande des Ruhrgebiets und südwestlich des Naturparks Hohe Mark zwischen den Städten Dinslaken (5 km) und Wesel (8 km) direkt am Rhein. Sie ist mit ihren rd. 36.400 Einwohnern (Stand 31.12.2022) sowie einer Fläche von 53,48 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Während sich das gesamte Stadtgebiet Voerdes in sieben statistische Stadtteile aufgliedert, stellt sich die Aufteilung der städtischen Gesamtfläche so dar, dass ca. 70 % zur Rubrik Grünflächen, Naherholung, Land- und Forstwirtschaft gehören, ca. 12 % als Fläche für den Wohnungsbau genutzt wird sowie der Rest sich auf Gewerbe- und Industriefläche (ca. 3 %), Wasserwege und Gewässer (ca. 7 %) und Verkehrs- und sonstige Flächen (ca. 8 %) verteilt.

Der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Voerde liegt bei rd. 8,3 % (Stand 31.12.2022); die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 6,8 % (Stand März 2023) und ist somit unterhalb des Landesdurchschnittes (7,2 %) angesiedelt. Der Bundesdurchschnitt betrug im März 2023 rd. 5,7 % (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 07. Juni 2023).

Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2030 einen mäßigen negativen Trend.

Als Logistikstandort zeichnet sich Voerde aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und am Wesel-Dattel-Kanal aus. Der öffentliche Hafen „Emmelsum“, welcher als Stichhafen angelegt ist, befindet sich an der Mündung des „Wesel-Dattel-Kanals“ in den Rhein und zeichnet sich durch seine gute Verkehrsinfrastruktur (Wasser, Gleis, Straße) aus.

Des Weiteren besitzt Voerde eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz sowie zwei direkte Anbindungen an den Schienenverkehr (Bundesbahnhauptstrecke Ruhrgebiet – Niederlande, sog. „BE-TUWE Linie“).

Neben dem ländlichen Charakter des gesamten Stadtgebietes sind in Voerde insgesamt fünf Gewerbegebiete gelegen, welche sich vorwiegend in den nördlichen Stadtteilen Friedrichsfeld und Spellen befinden sowie über einen durchschnittlich normalen typischen Branchenmix aus Handwerk, Dienstleistung und Logistik verfügen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“, südwestlich der Hindenburgstraße (Bundesstraße Nr. 8) sowie rd. 6,5 km nördlich des Voerder Innenstadtbereiches (Stadtverwaltung, Marktplatz, etc.) entfernt.

Neben dem Stadtteil „Spellen“ stellt „Friedrichsfeld“ den zweiten nördlichen Voerder Stadtteil dar, welche beide über eine Stadtgrenze zur benachbarten Kreisstadt Wesel entlang des Verlaufs des „Wesel-Datteln-Kanals“ verfügen. Die nach dem Ortsteil benannte „Friedrichsfelder Schleuse“, welche die Ein- und Ausfahrt des Kanals in den Flusslauf des Rheins regelt, befindet sich allerdings auf dem Gebiet des Ortsteils „Spellen“. Beidseitig der Bundesstraße Nr. 8 (hier: „Hindenburgstraße“), welche als eine der Hauptverkehrsadern die Stadtgebiete Wesel, Voerde, Dinslaken sowie Duisburg miteinander verbindet, gelegen, stellt sich der Ortsteil mit seinen rd. 11.600 Einwohnern (bei rd. 1.100 Bewohnern bzw. 9,5 % (Stand: 31.12.2022) handelt es sich um nicht deutsche Mitbürger) als kleine Ortschaft mit relativ vielen Einkaufsmöglichkeiten in Form von z. B. Bäckereien, Supermärkten, Schnellrestaurants, etc. dar.

Als sogenanntes Eckgrundstück grenzt das innerhalb dieses Verkehrswertgutachten zu betrachtende Grundstück zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an. Bei dem südlich an das Grundstück angrenzenden Straßengelände handelt es sich um eine rd. 50 m lange Stichstraße des „Schlehenweges“, welchem das Bewertungsobjekt auch postalisch zugeordnet ist.

In östlicher Himmelsrichtung besitzt das zu bewertende Grundstück darüber hinaus einen Grenzverlauf mit der Verkehrsfläche „Brombeerweg“. Beiden öffentlichen Straßenzügen ist gemein, dass es sich um Wohn- und Anliegerstraßen innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes handelt. Mit einer Länge von rd. 280 m und über einen rechtwinkligen Verlauf verfügend, verbindet der „Schlehenweg“ den „Wisselmannweg“ mit dem „Holunderweg“ und verfügt darüber hinaus mit Hilfe des rd. 50 m langen, in östliche Himmelsrichtung verlaufenden Stichweges ebenfalls über einen verkehrstechnischen Anschluss an den „Brombeerweg“. Der „Brombeerweg“ hingegen zweigt in nördlicher Richtung von der Verkehrsfläche „An der Landwehr“ als Fuß- und Radweg ab, ist ab der Einmündung des „Schlehenwegs“ auch mit Kraftfahrzeugen befahrbar und endet nach rd. 230 m als Sackgasse, wird ab dort jedoch als Gehweg bis zur „Frankfurter Straße“ fortgeführt.

Die Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus 1½- bis 2-geschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch Doppelhaushälften in aufgelockerter Bauweise.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) befindet sich teilweise innerhalb des Stadtteils „Friedrichsfeld“ (rd. 1-2 km entfernt) sowie im Innenstadtbereich von Voerde und somit in einer Entfernung von rd. 6,5 km.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „gute Wohnlage“ handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Voerde
Einwohnerzahl	:	rd. 36.441 (Stand 31.12.2022)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 53,49 km ²
Stadtteil	:	Friedrichsfeld
Einwohnerzahl im Stadtteil „Friedrichsfeld“	:	rd. 11.584 (Stand 31.12.2022)
Größe des Stadtteils „Friedrichsfeld“	:	rd. 7,7 km ²

(alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2022;
Quelle: <https://www.voerde.de> , Abrufdatum: 07.06.2023)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 16, 25, 81) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Voerde Auf dem Kamp“, welche sich in einer Entfernung von rd. 350 m befindet, fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt Voerde über insgesamt zwei Bahnhöfe, von welchen Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regional-*expresse*) regelmäßig bestehen.

Der Bahnhof „Voerde“ liegt rd. 500 m östlich des Stadtzentrums von Voerde und ist von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft in rd. 6 km erreichbar, der Bahnhof „Friedrichsfeld“ ist im gleichnamigen Stadtteil (rd. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt) gelegen. Beide sind sowohl mit dem eigenen PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut vom Bewertungsobjekt aus zu erreichen.

Des Weiteren führt der umstrittene Bau/Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Arnheim zu Güterverkehrszwecken (sog. Betuwe-Linie) durch das Stadtgebiet in den Stadtteilen Möllen, Voerde-Zentrum und Friedrichsfeld. Die Verwirklichung dieser Strecke beinhaltet u. a. den Bau von Lärmschutzmauern sowie Über- und Unterführungen. Das zu betrachtende Grundstücksareal ist davon nicht betroffen.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Hünxe“ zur A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist über Land- und Bundesstraßen in ca. 15 Autominuten zu erreichen (rd. 9,5 km) und die Autobahnauffahrt "Dinslaken-West" zur A 59 in Richtung Duisburg ist rd. 13,5 km von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 55 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil Laarbruch nach rd. 45 km (Landstraße) bzw. nach rd. 75 km (teilweise Autobahn) von dem Bewertungsgrundstück aus zu erreichen.

3.) Städte in der Umgebung:

Wesel	:	rd. 6 km
Dinslaken	:	rd. 15 km
Oberhausen	:	rd. 30 km
Duisburg	:	rd. 30 km
Bottrop	:	rd. 35 km
Essen	:	rd. 45 km
Krefeld	:	rd. 55 km
Düsseldorf	:	rd. 60 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 6,5 km entfernten Zentrum von Voerde als auch größtenteils im Stadtteil „Friedrichsfeld“ selbst und somit in fußläufiger Entfernung.

Darüber hinaus sind neben Bau- und Gartenzentren als auch Möbelhäusern ebenfalls Handwerksbetriebe, Sanitär- und Heizungsbetriebe, u.v.m. im Gewerbebetrieb „Grenzstraße“ in einer Entfernung von rd. 1,0 bis 2,0 km existent.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen weiterhin in den angrenzenden Nachbarstädten und Nachbargemeinden, welche u. a. über Fußgänger- und Einkaufszonen verfügen (z. B. Wesel und Dinslaken).

3.4. Schulische Versorgung

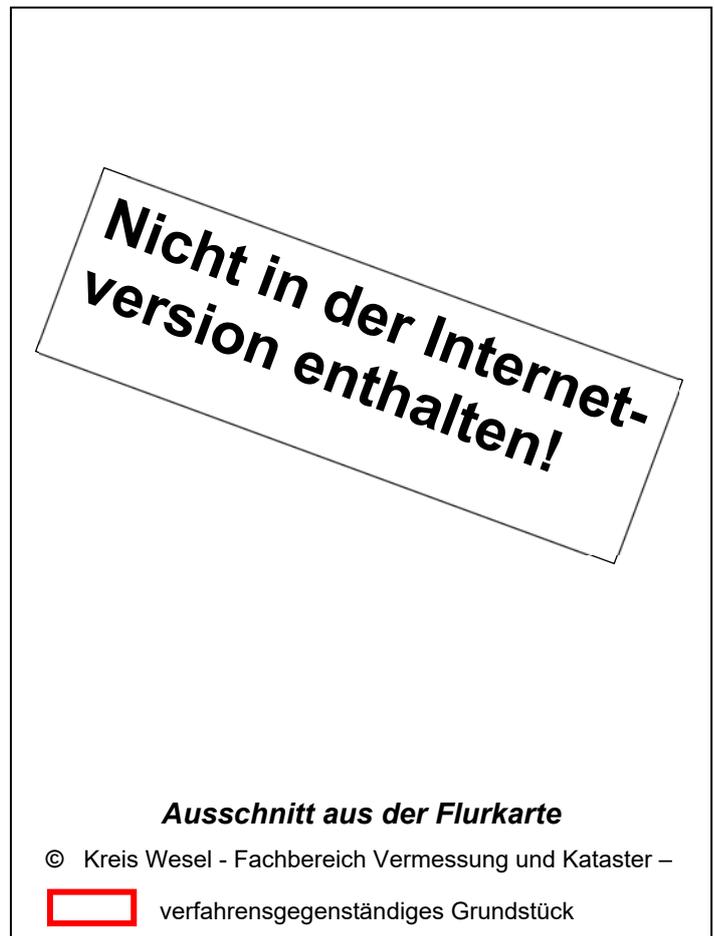
Die Stadt Voerde verfügt mit einem Gymnasium und einer Gesamtschule über ein durchschnittlich normales Angebot an weiterführenden Schulen. Des Weiteren existieren fünf Grundschulen sowie sechzehn Kindertageseinrichtungen innerhalb des Voerder Stadtgebietes. Eine Förderschule für lernbehinderte Menschen und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

In einem Umkreis von rd. 3 km und somit innerhalb des Voerder Stadtteils „Friedrichfeld“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie die Gemeinschaftsgrundschule „Friedrichsfeld“, die „Astrid-Lindgren-Gemeinschaftsgrundschule“ und das Gymnasium.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das zu betrachtende Grundstück befindet sich im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“, ist dort südwestlich des Stadtteilzentrums sowie westlich der Bundesstraße Nr. 8 („Hindenburgstraße“) gelegen und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“. Als sogenanntes Eckgrundstück grenzt es südlich auf einer Länge von rd. 15,4 m an das öffentliche Straßengelände „Schlehenweg“ sowie östlich mit einem Grenzverlauf von 30,9 m Länge an den „Brombeerweg“ an, ist leicht konisch zugeschnitten und verfügt über eine Grundstücksgröße von 539 m².

Bei der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlage handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, welches sich im südlichen Grundstücksbereich, rd. 7,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze „Schlehenweg“ entfernt, gelegen ist und über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt verfügt. Obwohl das Wohngebäude mit seinem Eingang in östlicher Richtung und somit zum „Brombeerweg“ ausgerichtet ist, ist der verfahrensgegenständliche Grundbesitz postalisch dem „Schlehenweg“ zugeordnet.



Ferner wird darauf hingewiesen, dass die geplante PKW-Garage gegenwärtig noch nicht besteht und für diese bauliche Anlage lediglich die Bodenplatte vorhanden ist.

Weitere bauliche Anlagen sowie sonstige 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.

Die Nachbarhausbebauung besteht im Wesentlichen aus einer 1½- bis 2-geschossigen Wohnhausbebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch Doppelhaushälften in offener Bauweise.

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 bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht

bekannt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach der Errichtung der PKW-Garage eine diesbezügliche Verpflichtung besteht, welche auf der Verfahrensfläche ruht.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 747	rd. 16,8 m	rd. 32,9 m	539 m ²

3.6. Topografie

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

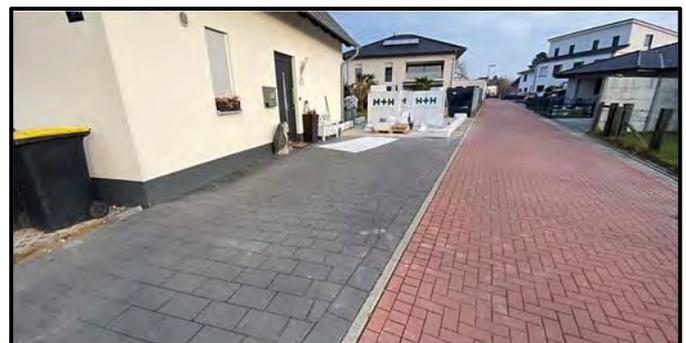
Die Gebäudevorfläche (südlich des Wohnhauses) verfügt über eine individuelle sowie gärtnerische Gestaltung, bestehend aus einer Rasenfläche nebst Randzonenbepflanzungen und schließt sich der gepflasterten Gebäudezuwegung und zukünftigen Garagenzufahrt, welche entlang der östlichen Grundstücksgrenze gelegen ist, an.

Nördlich des Wohnhauses ist der Terrassenbereich gelegen, welcher gegenwärtig lediglich aus einer betonierten Fläche besteht und noch nicht mit einem abschließenden Oberbodenbelag ausgestattet ist.

Der in weiterer nörlicher Himmelsrichtung angrenzende Hausgarten besteht schwerpunktmäßig aus einer Rasenfläche nebst vereinzelt Palmen, teilweise aus Blumenbeeten im Bereich der Grundstücksgrenzen und ist weitgehend mit einem rd. 1,8 m hohen Metallstabzaun eingefriedet.



Gebäudevorfläche



Zufahrt/Zuwegung

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen individuell hergerichtet sind und insgesamt einen mäßig gepflegten Zustand aufweisen.

Ergänzend ist abschließend anzumerken, 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.



Hausgarten

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich um eine „gute Wohnlage“ innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes (Spielstraße) handelt und das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich schwerpunktmäßig von den Anwohnern gebildet wird, Durchgangsverkehr besteht somit nicht.

3.9. Erschließung

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

Als sogenannten „Eckgrundstück“ grenzt die zur Bewertung anstehende Liegenschaft an die öffentlichen Verkehrsflächen „Schlehenweg“ und „Brombeerweg“ an, wobei sie postalisch dem erstgenannten Straßenzug zugeordnet ist. Beide Verkehrsflächen verfügen über gepflasterte Fahrbahnoberflächen sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Ferner handelt es sich jeweils um Verkehrsflächen innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs, welche eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h vorsieht und Fußgänger gleichberechtigt mit Kraftfahrzeugen am Verkehr teilnehmen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Abteilung „Tiefbau“, vom 17. Oktober 2022 sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) bereits abgegolten und fallen somit nicht mehr an. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls nicht anfallen.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das zu betrachtende Grundstücksareal mit der katastrotechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Spellen	Flur : 3
Flurstück : 747	Lage : Schlehenweg 34 46562 Voerde

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 22. Juli 2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94, mit der Bezeichnung „Nördlich der Landwehr“.

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

- WA – allgemeines Wohngebiet; gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise
- Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- FH (Firsthöhe als Höchstmaß): max. 10,0 m.
- Die überbaubare Fläche beginnt sowohl an der südlichen als auch an der östlichen Straßengrenze mit einem Abstand von 3,0 m, weist in nördlicher Richtung eine Tiefe von 16,0 m auf und ist mit einer „Baugrenze“ umfasst.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Voerde zu entnehmen.

Die §§ 4 und 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) lauten auszugsweise wie folgt:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

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

§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) *Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.*
- (3) *Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.*

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

Ferner befindet sich die Verfahrensfläche im Geltungsbereich der Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und Stellplatzablösung der Stadt Voerde mit Datum vom 08. April 2019.

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.

4.3. Denkmalschutz

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Voerde, Fachbereich „Bauordnung und Denkmalschutz“ teilte am 18. Oktober 2022 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Fachbereich „Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 19. Oktober 2022 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zu betrachtenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Spellen	Flur : 3
Flurstück : 747	Lage : Schlehenweg 34 46562 Voerde

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Werte zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen (äußere Inaugenscheinnahme) vom 16. Februar 2023 und 20. März 2023 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 Bodenwertermittlungen wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird das zur Bewertung anstehende Grundstück offensichtlich von den Eigentümern selbst genutzt, so dass Mietverhältnisse erkennbar nicht bestehen.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Das verfahrensgegenständige Einfamilienwohnhaus konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Entsprechend den Hinweisen der örtlichen Inaugenscheinnahmen erscheint scheint ein Gewerbebetrieb **nicht existent** zu sein.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlage handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus wie folgt:

Allgemeine Angaben

- Einfamilienwohnhaus:
- Massivbauweise
 - 1½-geschossige Bauweise
 - Satteldachkonstruktion
 - ausgebautes Dachgeschoss
 - Anzahl der Vollgeschosse: I
 - nicht unterkellert

Statistische Angaben

- Bauvorhaben: • „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Kleingarage“ (Town & Country Haus, Typ „Aspekt 110“)
- Bauantrag: • 13. Juni 2017
- Baugenehmigung: • 296-17-07 vom 14. Juli 2017
- Baubeginn: • 21. August 2017
- Rohbauabnahme: • 28. November 2017
- Gebrauchsabnahme: • 06. Februar 2018
- Baujahr** • **2018**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Spellern, Flur 3, Flurstück 747“ und weist eine Größe von 539 m² auf. Er ist leicht konisch zugeschnitten, grenzt zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an und ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus der Firma „Town & Country Haus“, Typenbezeichnung „Aspekt 110“, bebaut.

Das als Einfamilienwohnhaus konzipierte Gebäude wurde im Jahre 2018 in konventioneller Massivbauweise erstellt, weist eine 1½-geschossige Bauweise auf und ist nicht unterkellert.

Es verfügt über ein angemessenes Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.), welches auf die Bedürfnisse der normalen Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet ist; sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)} sind, entsprechend den vorliegenden Grundrisszeichnungen, nicht existent. Während im Erdgeschoss neben der Eingangsdiele und einer rückwärtig angrenzenden Terrasse ein Hausanschlussraum, das Badezimmer, die Küche und ein Wohn-Esszimmer gelegen sind, befinden sich im Dachgeschoss drei Schlafzimmer als auch ein zentraler Flur zur Erschließung der vorgenannten Räumlichkeiten. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohn- und Aufenthaltsräume ist als normal zu beurteilen und wird u. a. durch großformatige Fensterelemente geprägt.

- 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.

Die Hauptgewerken der baulichen Anlage präsentieren sich, soweit im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigungen mit lediglich äußerer Inaugenscheinnahme erkennbar, in einem bauzeittypischen sowie soliden Zustand. Bezüglich der Ausbaugewerke können innerhalb dieses Verkehrswertgutachten aufgrund der vorgenannten Umstände keine Aussagen getätigt werden, so dass diesbezüglich ein mittlerer Ausbaustandard in durchschnittlicher Qualität und Ausführung als existent unterstellt wird. Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens angenommen, dass Mängel und Schäden sowie sonstige wertrelevante Zustandsbesonderheiten nicht bestehen und dass der gesamte Innenausbau vollständig fertiggestellt worden ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die geplante PKW-Garage zum Wertermittlungsstichtag nicht bestand und für dieses Bauwerk lediglich die Beton-Bodenplatte erstellt worden ist.

Ferner konnte im Rahmen der örtlichen Besichtigung festgestellt werden, dass für die Gartenterrasse ebenfalls lediglich eine Bodenplatte aus Beton existiert, jedoch ein Oberbodenbelag noch nicht aufgebracht worden ist.

Der umliegende Grundstücksbereich ist im erforderlichen Umfang versiegelt sowie gärtnerisch angelegt und weist keine außergewöhnlichen topografischen Einrichtungen auf. Abschließend wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als normal ein, diesbezügliche Nachteile sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

6.3. Energetische Qualität

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

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

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein Gebäude jüngeren Baujahres handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude den Anforderungen des GEG in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung gerecht wird und ein Energieausweis dieses auch dokumentieren würde.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Badezimmer, HAR und Terrasse

Dachgeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Flur

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 16. Februar 2023 und 20. März 2023 (**ohne Innenbesichtigung**) 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.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Bewehrte Stahlbeton-Bodenplatte (20 cm), massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen mit Bitumenschweißbahnen, Wärmedämmung (8,5 cm), PE-Folie und Zementestrich
- Außenwände : Mauerwerk (Porenbeton-Plansteinen, 24 cm), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen
- Fassade : Die Fassadenflächen sind mit einem mineralischem Außenwandputz (1,5 cm, Körnung 2-3 mm) ausgestattet sowie deckend gestrichen.
- Innenwände : Bauzeitypisches Mauerwerk (Porenbeton-Plansteinen, 17,5 cm, 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.
Die Dachneigung beträgt, gemäß vorliegenden Unterlagen, 45°.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Betondachsteine eingedeckt.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung der Dachkonstruktion : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachschrägen im erforderlichen Umfang gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Decken : Bei den Geschossdecken handelt es sich um Stahlbeton- und Holzbalkendecken in bauzeitypischer Ausführung und Qualität sowie den statischen Erfordernissen.
- Geschosstreppe : Keine Angaben möglich!

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom,
Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9 Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in angemessener Anzahl sowie normaler Qualität und Ausführung besteht.
- Heizungsanlage : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen ist eine Gaszentralheizung existent. Ob die Beheizung der einzelnen Räume mittels Flachheizkörpern oder mittels einer Flächenfußbodenheizung erfolgt, konnte aus den Unterlagen nicht entnommen werden.
Ferner ist an die Heizungsanlage eine Solaranlage angebunden, so dass solare Strahlungsenergie genutzt werden kann.
- Warmwasseraufbereitung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Warmwasseraufbereitung mittels der vorgenannten Heizungsanlage erfolgt und somit elektrische Durchlauferhitzer, etc. zur Warmwasseraufbereitung nicht erforderlich sind.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Küchen : Es wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.
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

- Fußböden : Keine Angaben möglich!
- Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit

Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln. Im erforderlichen Umfang sind Fenster-Tür-Elemente (Zugang zur Terrasse) vorhanden.

Rollladen : Die Fenster sind mit Rollläden aus Kunststoff ausgestattet.

Türen : Eingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt.

Innentüren: Keine Angaben möglich!

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz von Furnierholztüren mit Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren unterstellt.

Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz von üblichen sanitären Einrichtungen in normaler Qualität und Ausführung unterstellt.

6.5.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.6. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen
→ Außenbeleuchtungseinrichtungen
→
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.7. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die verweigerte Innenbesichtigung, nicht erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird letztlich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und

sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen bzw. diesen entsprechend zu modifizieren.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht worden sind. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

6.5.8. Abschließende Anmerkung zur Baubeschreibung

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNG

7.1. Wohnflächenberechnung

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

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	8,72 m ²
2.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,03 m ²
3.) Wohn- und Esszimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	34,45 m ²
4.) Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,66 m ²
5.) HAR:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	4,37 m ²

Dachgeschoss:

6.) Schlafzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	21,96 m ²
7.) Kinderzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,25 m ²
8.) Gästezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,10 m ²
9.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	2,89 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 115,43 m²
---------------------------------	-------------------------------

10.) Terrasse:	6,50 m	x	3,75 m	=	24,38 m ²				
anrechenbarer Anteil:	15%	x	115,43 m ²	=	17,31 m ²	x	0,25	=	4,33 m ²
	24,38 m ²	-	17,31 m ²	=	7,06 m ²	x	0,25	=	0,71 m ²
						x	0,40	=	0,71 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 120,47 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.

Wohnhaus:

1.) Erdgeschoss: 8,53 m x 9,155 m = 78,09 m²

2.) Dachgeschoss: 8,53 m x 9,155 m = 78,09 m²

BGF "Wohnhaus"	= 156,18 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 Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beim Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise aus Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Objekten (Wohnungs- oder Teileigentümer) oder die Ergebnisse derartiger Kaufpreisauswertungen. Im Detail unterscheidet man zwischen dem Vergleichskaufpreisverfahren (direkter Vergleich mit Vergleichskaufpreisen) und dem Vergleichsfaktorverfahren (ein zugrunde gelegter Kaufpreis einer Bezugseinheit (€/m²) wird anhand von Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst).

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus.

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

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

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch im vorliegenden Bewertungsfall schwerpunktmäßig aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht.

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. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Jahres 2023, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

220 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Voerde
Gemarkungsname:	• Spellen
Ortsteil:	• Friedrichsfeld
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• allgemeines Wohngebiet
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Bodenwert

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

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

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 20.03.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 539 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 32,9 m
Himmelsrichtung	= Garten nördlich

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 220,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.03.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	539	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	35	32,9	× 1,00	E3
Zuschnitt	regelmäßig	leicht konisch, Eckgrundstück	× 0,95	E4
Himmelsrichtung	Himmelsrichtung neutral	Garten nördlich	× 0,95	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 198,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 198,55 €/m ²	
Fläche	× 539 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 107.018,45 € <u>rd. 107.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
20.03.2023 insgesamt
107.000,00 €

9.3. 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

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.

E3

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

E4

Grundstückszuschnitt:

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

Eckgrundstück:

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

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

- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 5 % vertretbar.

Insgesamt:

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass aufgrund der vorgenannten Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks ein Wertabschlag von insgesamt 5 % für angemessen erachtet wird.

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis ^{1.)}	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	156,18 m ²
Baupreisindex ^{2.)} (BPI) 20.03.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten ^{3.)}	
• NHK im Basisjahr (2010)	894,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.577,02 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	246.298,98 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile ^{4.)}	
• besondere Einrichtungen ^{5.)}	
Regionalfaktor ^{6.)}	1,000
Gebäudeherstellungskosten	246.298,98 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{7.)}	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{8.)}	75 Jahre
• prozentual	6,25 %
• Faktor	0,9375
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	230.905,29 €
• besondere Bauteile ^{4.)}	
• besondere Einrichtungen ^{5.)}	
vorläufiger Gebäudesachwert	230.905,29 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt **230.905,29 €**

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen ^{9.)} + **11.545,26 €**

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen = **242.450,55 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **107.000,00 €**

vorläufiger Sachwert = **349.450,55 €**

Sachwertfaktor ^{10.)} (Marktanpassung) × **1,15**

marktübliche Zu- oder Abschläge ^{11.)} + **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert = **401.868,13 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{12.)} – **0,00 €**

(marktangepasster) Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 = **401.868,13 €**

rd. 402.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

2.) Baupreisindex

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

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

3.) Herstellungskosten

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.

4.) besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

5.) Besondere Einrichtungen

Besondere (Betriebs)Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.) Regionalfaktor

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.

7.) Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Sachwertfaktors des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

8.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

9.) 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 Schwimmbekken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (230.905,29 €)	11.545,26 €
Summe	11.545,26 €

10.) 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 „ $y = -0,3110 \times \ln(x) + 5,1891$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 349.450,55 ein Sachwertfaktor von rd. 1,22 (entspricht einem Zuschlag von 22 %).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage (Zinsentwicklung, etc.) sowie den Umstand, dass die vom Gutachterausschuss abgeleitete logarithmische Funktion auf Kauffälle aus dem Jahre 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag zwischen 5 % bis 7 % und somit einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,15 ($1,22 \times 0,94 = 1,15$) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

11.) 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.

12.) 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.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands 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	1	Einfamilienhaus	120,47		7,40	891,48	10.697,76
Summe			120,47	-		891,48	10.697,76

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

10.697,76 €

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

• für Betriebskosten: i. d. R. voll umlagefähig	=	-- €
• für Verwaltungskosten: lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal	=	344,00 €
• für Instandhaltungskosten lfd. Nr. 1 (siehe oben): 120,47 m ² x 13,50 €/m ²	=	1.626,35 €
• für Mietausfallwagnis: lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2 % x 10.697,76 €	=	213,96 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	-	2.184,31 €
jährlicher Reinertrag	=	8.513,45 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,75 % von 107.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

- **1.872,50 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **6.640,95 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}
und n = **75** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **41,587**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **276.177,19 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **107.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **383.177,19 €**

marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **383.177,19 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

- **0,00 €**

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023

= **383.177,19 €**

rd. **383.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen; eine Überprüfung bzw. die Durchführung eines örtlichen Aufmaßes wurde nicht durchgeführt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der **Stadt Voerde** mit Datum vom **01. Januar 2022** maßgebend.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,4 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss aus dem Jahre 2023 (wobei das Datenmaterial aus Kaufpreis(fällen)en des Jahres 2022 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 0,9 % ± 0,96 %.

Ergänzend hat der Gutachterausschuss eine quartalsweise Auswertung der Kaufpreise durchgeführt, woraus ersichtlich wird, dass sich der Liegenschaftszins im Laufe des Jahres 2022 analog zum allgemeinen Zinsniveau entwickelte; für das 4. Quartal 2022 wurde demnach ein Liegenschaftszinssatz von 1,27 % berechnet.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund einer weiteren Erhöhung des Leitzinses zum 21. Juni 2023 auf 4,00 % einen Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den

zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

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.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

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 es werden 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 der verfahrensgegenständigen Liegenschaft handelt es sich um das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“, welches im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“ gelegen ist.

Das im Jahre 2018 errichtete Wohngebäude der Firma „Town & Country Haus“, Typ „Aspekt 110“, ist in massiver Bauweise gefertigt, ist nicht unterkellert und weist eine 1½-geschossige Bauweise auf. Es verfügt über eine Wohnfläche von rd. 120,47 m² (einschließlich anteiliger Anrechnung der Terrassenfläche), welche sich auf das Erd- und Dachgeschoss erstreckt und, gemäß vorliegenden Unterlagen, vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert sind. Bedingt durch den Umstand, dass im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen keine Innenbesichtigung ermöglicht worden ist, wurde für diesen Bereich ein mängel- und schadenfreier als auch abschließend fertiggestellter Zustand unterstellt, so dass diesbezügliche Abweichungen ggf. wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Die ursprünglich geplante PKW-Garage war zum Wertermittlungsstichtag nicht existent, für dieses Bauwerk bestand lediglich die Stahlbetonbodenplatte.

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

In den Nr. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **20. März 2023** ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	402.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	383.000 €

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.

Bedingt durch die Tatsache, dass mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 ebenfalls sehr guter Qualität (gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[402.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 383.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 397.000,00 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 3, Flurstück 747“ und der postalischen Anschrift „Schlehenweg 34 in 46562 Voerde“ zum Wertermittlungsstichtag 20. März 2023 (ohne Innenbesichtigung) auf:

397.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTSIEBENUNDNEUNZIGTAUSEND 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 27. Juni 2023



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 54

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 56

Anlage 3: Bauzeichnungen 57

Anlage 4: Fotonachweis 59

Anlage 5: Literaturverzeichnis 62

Anlage 1: Übersichtskarten



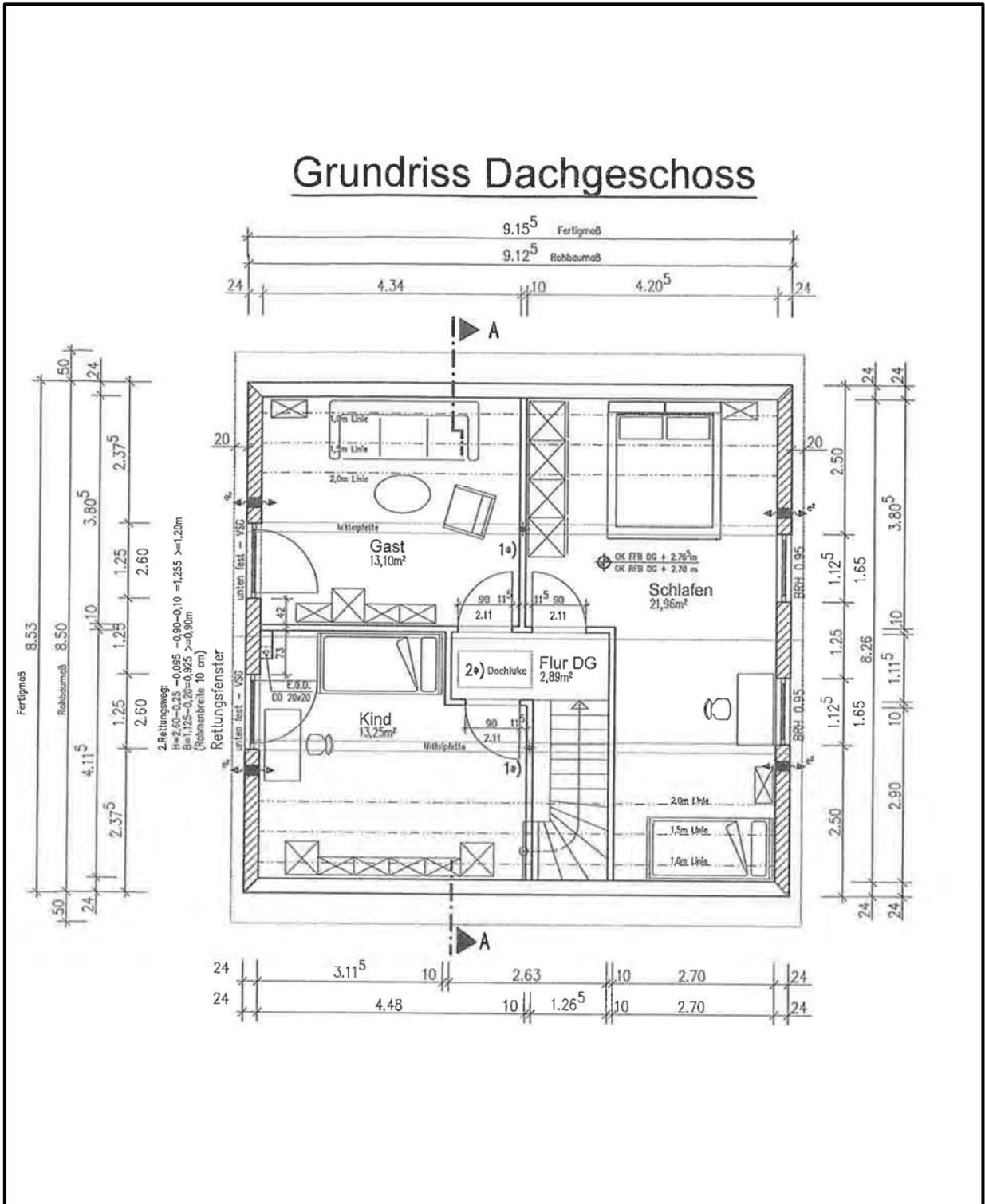
DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)



Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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



-Grundriss Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 tlw. weiter Anwendung)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata 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 2022) erstellt.