



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“

Lerchenstraße 24

46562 Voerde



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks wurde zum Stichtag 26. November 2025 ermittelt mit

rd. 411.000,- €
(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 einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“

Postalische Anschrift : Lerchenstraße 24
46562 Voerde

Auftraggeber : Amtsgericht Dinslaken
Schillerstraße 76
46535 Dinslaken

Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund der Beschlüsse des Amtsgerichts Dinslaken vom

02. April 2025

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

Aktenzeichen des Sachverständigen : 250069ADL

Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 7/25

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 27. August 2025
- schriftliche Auskunft vom 09. September 2025 der Stadt Voerde, Fachdienst „6.2 Bauordnung und Denkmalschutz“, über das geltende Baurecht
- schriftliche Auskunft vom 09. September 2025 der Stadt Voerde, Fachdienst „6.2 Bauordnung und Denkmalschutz“, bezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft vom 01. September 2025 der Stadt Voerde, Fachbereich „Tiefbau“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge
- schriftliche Auskunft vom 01. September 2025 der Stadt Voerde, Fachbereich „Soziales“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen
- schriftliche Auskunft vom 09. September 2025 der Stadt Voerde, Fachdienst „6.2 Bauordnung und Denkmalschutz“, bezüglich des Denkmalschutzes
- Grundbuchauszug vom 04. April 2025 in beglaubigter Ablichtung

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 20. Oktober 2025 und 26. November 2025
- etc.

Besichtigungstermine : 20. Oktober 2025 und 26. November 2025

Wertermittlungsstichtag : **26. November 2025**

Qualitätsstichtag : **26. November 2025**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständlichen 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 weitgehend 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	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	14
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung.....	15
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	16
4.3.	Denkmalschutz	16
4.4.	Altlastenkataster	17
4.5.	Baulasten	17
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	19
6.	Objektbeschreibung	20
6.1.	Allgemein	20
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	22
6.3.	Raumprogramm	23
6.4.	Energetische Qualität	23
6.5.	Baubeschreibung	24
6.5.1.	Zweifamilienwohnhaus	24
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	26
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	28
6.5.2.	PKW-Doppelgarage nebst Anbau.....	28
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	28
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	29
6.5.3.	Außenanlagen	29
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	29
6.5.5.	Abschließende Anmerkung.....	30

7.	Technische Berechnungen.....	31
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	31
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	32
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	33
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	33
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	33
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	33
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	34
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	34
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	35
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	35
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	38
9.1.	Bewertungsteilbereiche	38
9.2.	Bodenrichtwerte	38
9.2.1.	Wohnbaufläche	38
9.2.2.	Hausgartenfläche.....	39
9.3.	Bodenwertermittlungen	40
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	40
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	42
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
10.	Sachwertverfahren	44
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	44
10.2.	Sachwertermittlung	47
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	48
11.	Ertragswertverfahren	55
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	55
11.2.	Ertragswertermittlung.....	57
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	58
12.	Verkehrswertermittlung	61
13.	Schlussbestimmung.....	64
14.	Verzeichnis der Anlagen	65

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage
nebst rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung****„Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“****Lerchenstraße 24****46562 Voerde****zum Wertermittlungstichtag****26. November 2025****(ohne Innenbesichtigung)**

Bodenwert (156.000 € + 10.500 €) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	166.500 €
--	---	------------------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	417.000 €
---------------------------------	---	------------------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	403.000 €
------------------------------------	---	------------------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>411.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: VIERHUNDERTELFTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“

Postalische Anschrift : Lerchenstraße 24
46562 Voerde

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 04. April 2025 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Voerde, Blatt 978**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 2	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Voerde</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>24</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>149</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Lerchenstraße 24</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Wohnbaufläche</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>809 m²</i>

anrechenbare Gesamtfläche	:	809 m²
--------------------------------------	----------	--------------------------

Hinweis:

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

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basis-karte (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. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 7/25).

Eingetragen am 04.04.2025.

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 Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen 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 verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01. September 2025 der Stadt Voerde, Fachbereich „Soziales“ sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Voerde	Flur	:	24
Flurstück	:	149	Lage	:	Lerchenstraße 24 46562 Voerde

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. 36.500 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) 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. 8,9 % (Stand 31. Dezember 2024); die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,2 % (Stand November 2025) und ist somit unterhalb des Landesdurchschnittes (7,6 %) angesiedelt. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2025 rd. 6,1 % (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, abgerufen 01. März 2025).

Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2040 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.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich am südöstlichen Ortsteilrands des Zentrums von Voerde und somit des Stadtteils „Voerde“ selbst, rd. 2,0 km vom eigentlichen Innenstadtbereich (Stadtverwaltung, Marktplatz, etc.) entfernt und ist westlich der „Hindenburgstraße (Bundesstraße Nr. 8)“ sowie südlich der „Bahnhofstraße“ gelegen.

Mit rd. 16.100 Einwohnern ist „Voerde“ im süd-östlichen Stadtgebiet gelegen und verfügt über unmittelbare Kommunalgrenzen zur Gemeinde Hünxe. Auch als Kernort betitelt konzentrieren sich in diesem Stadtteil alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch größtenteils der Einzelhandel.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines durchgängig als Wohngebiet ausgewiesenen Bereichs, der gemäß verkehrsrechtlicher Anordnung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h unterliegt und grenzt nordöstlich an das öffentliche Straßengelände „Lerchenstraße“ an.

Die „Lerchenstraße“ ist eine etwa 300 m lange Erschließungsanlage, welche von der „Schwanenstraße“ in nördlicher Richtung abzweigt, geradlinig parallel zur „Hindenburgstraße“ verläuft und in die „Prinzenstraße“ mündet. Unter Inanspruchnahme der „Schwanenstraße“ wird nach einer Fahrstrecke von rund 650 m die „Hindenburgstraße“ (Bundesstraße B 8) erreicht. Diese überörtliche

Verkehrsachse gewährleistet die Verbindung zwischen den Städten Wesel, Voerde und Dinslaken.

Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, 1½ bis 2-geschossiger Bauweise, geprägt. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind in ortsüblichem Umfang und für ein Wohngebiet angemessener Ausprägung in der näheren Umgebung vorhanden. Die Gesamtstruktur des Gebietes vermittelt den Charakter eines ruhigen, wohnlich geprägten Siedlungsbereiches mit geordneter verkehrlicher Erschließung.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) befindet sich schwerpunktmäßig im Stadtzentrum von Voerde (rd. 2,0 km entfernt).

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	: Düsseldorf
Kreis	: Wesel
Stadt/Gemeinde	: Voerde
Einwohnerzahl	: rd. 36.537 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	: rd. 53,49 km²
Stadtteil	: Voerde
Einwohnerzahl im Stadtteil „Voerde“	: rd. 16.101 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe des Stadtteils „Voerde“	: rd. 11,85 km²

(alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024;

Quelle: <https://www.voerde.de>)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (25, etc.) innerhalb des Stadtgebietes von Voerde sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestellen „Voerde – Alexanderstraße“ (rd. 400 m) bzw. „Voerde – Prinzenstraße“ (rd. 500 m) 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 nordöstlich des Stadtzentrums von Voerde und ist von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft in rd. 1,5 km erreichbar, der Bahnhof „Friedrichsfeld“ ist im gleichnamigen Stadtteil (rd. 7 km entfernt) gelegen.

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. Die zur Bewertung anstehende Liegenschaft ist von dieser Maßnahme nicht betroffen.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrten „Hünxe“ und „Dinslaken-Nord“ zur Bundesautobahn (BAB) A 3 (Arnhem - Oberhausen / Hannover - Köln) sind über innerstädtische Straßen in Verbindung mit Land- und Bundesstraßen in ca. 10 bis 15 Autominuten zu erreichen (rd. 7 km – 8 km).

Mit der Anschlussstelle „Dinslaken-West“ zur BAB A 59 („Stadtautobahn“ von Duisburg) existiert in rd. 7 km (ca. 15 Fahrminuten) eine weitere Anbindung an das Bundesfernstraßennetz.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 45 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 50 km von dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verfahrensgegenständigen Grundstück aus zu erreichen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Dinslaken	:	rd. 6 km
Wesel	:	rd. 10 km
Hünxe	:	rd. 10 km
Oberhausen	:	rd. 25 km
Duisburg	:	rd. 25 km
Bottrop	:	rd. 30 km
Moers	:	rd. 30 km
Essen	:	rd. 40 km
Düsseldorf	:	rd. 50 km
Venlo (NL)	:	rd. 60 km
Dortmund	:	rd. 70 km
Köln	:	rd. 90 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich u. a. in der erweiterten Nachbarschaft (rd. 1,0 km, im Bereich der „Bahnhofstraße“) und sind somit u. a. fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit Fußgängerzone und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind im Zentrum von Voerde (rd. 2 km) als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten im Voerder Stadtgebiet gegeben.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus 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, einer Gesamtschule und einer Realschule über ein durchschnittlich normales Angebot an weiterführenden Schulen. Des Weiteren existieren sieben Grundschulen sowie fünfzehn Kindertageseinrichtungen. Eine Förderschule für lernbehinderte Menschen und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

Während sich sechs Kindergärten, drei Grundschulen, die Gesamtschule sowie die Realschule im Zentrum von Voerde selbst befinden, verteilen sich die restlichen Kindertagesstätten und Schulen relativ gleichmäßig über das gesamte weitere Stadtgebiet. Das Gymnasium befindet sich im Stadtteil „Friedrichsfeld“ in rd. 8,0 km Entfernung.

In einem Umkreis von rd. 1,0 km rd. um das Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Grundschulen als auch Kindergärten und Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften.

3.5. Grundstücksform und –größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im südöstlichen Ortsteilrand des Voerde Stadtteils „Voerde“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“.

Er grenzt nordöstlich auf einer Länge von rd. 18,3 m an das öffentliche Straßengelände „Lerchenstraße“ an, weist eine Größe von 809 m² auf und ist rechteckig zugeschnitten.

Bei den baulichen Anlagen auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück handelt es sich im Wesentlichen um eine Zweifamilien-Doppelhaushälfte sowie um eine PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau

Die baulichen Anlagen sind jeweils rechteckig zugeschnitten und verfügen über eine übliche als auch zweckmäßige Grundrissgestaltung ohne besondere Merkmale.

Während das Wohnhaus rd. 9,5 m entfernt von der nordöstlichen Straßengrenze sowie grenzständig entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze gelegen ist, befindet sich die PKW-Doppelgarage rd. 18,4 m entfernt von der vorgenannten Straßengrenze und ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze positioniert. Der Anbau des Garagengebäudes schließt sich rückwärtig an, ist ebenfalls rechteckig zugeschnitten sowie entlang der vorgenannten Grundstücksgrenze grenzständig gelegen.

Zudem befindet sich im südwestlichen Bereich der Verfahrensfläche ein Schuppen in Holzkonstruktion, welcher in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, welches ausreichend beständig und standfest ist, handelt, unterliegt eine derartige bauliche Anlage nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Ferner wird bezüglich der Lage der baulichen Anlagen auf den nebenstehenden Ausschnitt aus der Flurkarte (Liegenschaftskarte) verwiesen.

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

Gebäudeeinmessung

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 sind nicht existent.

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Ausmaße des Bewertungsgrundstück

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 149	18,2 m	44,5 m	809 m ²

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen ^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen.

Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücks ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die dem Wohngebäude vorgelagerte Freifläche besteht überwiegend aus einer Rasenfläche, welche durch vereinzelte Sträucher sowie Ziergewächse ergänzt wird. Erschlossen wird das Gebäude mittels einer mit Betonsteinpflaster befestigten Zuwegung. Demgegenüber ist die der Garage vorgelagerte Fläche weitgehend mit Betonsteinpflaster versiegelt und lediglich in einem untergeordneten Teilbereich als Rasenfläche belassen.

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.

Rückwärtig des Wohnhauses schließt sich zunächst ein gefliester Terrassenbereich an. Dieser befindet sich auf dem Niveau des Erdgeschosses und liegt gegenüber dem angrenzenden Außengelände um etwa 80 cm erhöht. Bedingt durch diese topografische Gegebenheit weist der sich in südwestlicher Richtung anschließende Hausgarten eine leicht abgestufte Geländegestaltung auf. Seitlich ist die Abstufung mittels Stützmauern sowie Pflanzkübeln eingefasst. In Richtung der PKW-Doppelgarage ist zudem eine Außen-treppe vorhanden.

Zwischen Terrassenbereich, gärtnerischer Abstufung und der PKW-Doppelgarage nebst deren rückwärtigem Anbau befindet sich darüber hinaus ein weiterer mit Betonsteinpflaster befestigter Flächenbereich.

Der Hausgarten selbst besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche mit begleitenden Randzonenbepflanzungen, weist eine schlichte Gestaltungsstruktur auf und ist entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet.

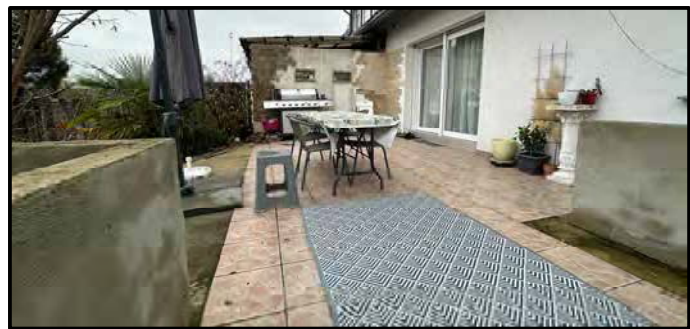
Insgesamt sind die Außenanlagen individuell und nutzungsbezogen hergerichtet, wobei sich die Gestaltung funktional und dem Gebäudetyp angemessen darstellt.

Die vorhandenen Anlagen entsprechen dem Standard eines älteren Wohnhauses und vermitteln trotz einzelner Gebrauchsspuren ein gepflegtes Gesamtbild. Der Instandhaltungszustand kann als durchschnittlich bewertet werden; substanzerhebliche Schäden oder Instandsetzungsdefizite waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

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.



Vorfläche des Wohnhauses



rückwärtiger Terrassenbereich



rückwärtiger 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 und somit in die Entwicklung des Bodenrichtwertes nicht eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 20. Oktober 2025 und 26. November 2025 nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich beim angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Lerchenstraße“ um eine mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 Stundenkilometern ausgewiesene Verkehrsfläche (Tempo-30-Zone gemäß § 45 Abs. 1c StVO i. V. m. Anlage 2 zu § 41 Abs. 1 StVO) handelt, welche vorwiegend vom Anliegerverkehr frequentiert wird.

Auch die ausgewertete „Umgebungsärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt die örtlich festgestellten Verhältnisse und weist keine zusätzlichen oder abweichenden, für die Verkehrswertermittlung relevanten Lärmeinwirkungen aus.

Ein besonderer wertmindernder immissionsbedingter Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels des nordöstlich angrenzenden öffentlichen Straßengeländes „Lerchenstraße“, bei dem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern handelt.

Die Fahrbahn weist eine asphaltierte Oberfläche auf. Auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Straßenseite befindet sich ein plattierter Gehweg sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen, während die gegenüberliegende Seite lediglich über einen schmalen gepflasterten Streifen verfügt. Ausgewiesene Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sowie gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01. September 2025 der Stadt Voerde, Fachbereich „Tiefbau“, wird bescheinigt, dass öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung der Grundstücke i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) als auch die Kanalanschlussbeitragspflicht gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zum gegenwärtigen Zeitpunkt als erfüllt gelten bzw. bereits abgegolten sind.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09. September 2025 der Stadt Voerde, Fachdienst „6.2 Bauordnung und Denkmalschutz“, befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Voerde	Flur	: 24
Flurstück	: 149	Lage	: Lerchenstraße 24 46562 Voerde

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit auf der Grundlage des § 34 BauGB:

§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
(1)	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich das zur Bewertung anstehende Grundstück im Geltungsbereich der „Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde vom 22.12.2022“ befindet. Zielsetzung der Satzung ist die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Voerde enthält für den Verfahrensbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

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

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder

öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensembleschutz).

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall teilte die Stadt Voerde, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“, am 09. September 2025 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt. Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass denkmalrechtliche Belange im vorliegenden Fall nicht bestehen bzw. betroffen sind.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 20. Oktober 2025 und 26. November 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.

Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Baulasten

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Fachbereich „6.2 Bauordnung, Denkmalschutz“, vom 09. September 2025 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des verfahrensgegenständigen Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Voerde	Flur	: 24
Flurstück	: 149	Lage	: Lerchenstraße 24 46562 Voerde

keine Eintragungen verzeichnet.

Den Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert der Verfahrensfläche 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.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen (äußere Inaugenscheinnahme einschl. des Gartenbereichs) **nicht** festgestellt. Bedingt durch den verweigerten Zutritt kann jedoch vom Unterzeichnenden keine abschließende Aussage dazu getroffen werden.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt. Bedingt durch den verweigerten Zutritt kann jedoch vom Unterzeichnenden keine abschließende Aussage dazu getroffen werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Bestehen Anhaltspunkte für mögliche Altlasten?

Siehe hierzu „4.4 Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Überbauten als auch Eigengrenzüberbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Mietverhältnis

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ist gegenwärtig vermietet, die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verfahrensgegenständige Grundstück ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Wohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½-geschossig
- Satteldach nebst Dachgauben
- vollständig unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

PKW-Doppelgarage u. Anbau:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- Satteldach, rückwärtig leicht geneigtes Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Bauvorhaben: | • „Errichtung von 13 Kleinsiedlungen“ |
| Baugenehmigung: | • 16. März 1960 |
| Aktenzeichen: | • 54/1960 |
| Rohbauabnahme: | • 20. Oktober 1960 |
| Gebrauchsabnahme: | • 13. Mai 1961 |
| Baujahr: | • 1961 |

- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| Bauvorhaben: | • „Vergrößerung von Dachgauben“ |
| Baugenehmigung: | • 24. Oktober 1995 |
| Aktenzeichen: | • 302/95 |
| Rohbauabnahme: | • -- |
| Gebrauchsabnahme: | • 07. Mai 1999 |

Hinweis:

Gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung beziehungsweise der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Daraus folgt, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB das Kalenderjahr maßgeblich ist, in dem die bauliche Anlage im Wesentlichen fertiggestellt und einer bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführt wurde. Dieses Jahr entspricht dem Jahr der Schlussabnahme/Gebrauchsabnahme im Sinne der ImmoWertV 2021 und bildet die Grundlage für die Bestimmung des Baujahres.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im südöstlichen Ortsteilrand des Voerde Stadtteils „Voerde“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastertech-nischen Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“. Er grenzt nordöstlich an die Er-schließungsanlage „Lerchenstraße“ an, weist mit seinem rechteckigen Grundstückszuschnitt eine Größe von 809 m² auf und ist im Wesentlichen mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte sowie einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau bebaut.

Sowohl das Wohngebäude als auch der gesamte Nebengebäudekomplex sind rechteckig zuge-schnitten und jeweils einseitig entlang der Grundstücksgrenze situiert. Beide Gebäude konnten im

Rahmen der Ortsbesichtigungstermine am 20. Oktober 2025 sowie am 26. November 2025 lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden, wobei beim zweiten Termin die ausdrückliche Erlaubnis zum Betreten der Gartenfläche vorlag.

Das im Jahr 1961 als Bestandteil einer Baumaßnahme aus insgesamt 13 Kleinsiedlungsstellen in konventioneller Massivbauweise errichtete Wohngebäude ist vollständig unterkellert, weist eine 1½-geschossige Bauweise auf und beherbergt eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere im Dachgeschoss. Die straßen- und gartenseitigen Dachgauben wurden gemäß den Bauakten der Stadt Voerde im Jahr 1999 vergrößert (Gebrauchsabnahme am 07. Mai 1999), wodurch die Wohnfläche der im Dachgeschoss gelegenen Wohneinheit eine entsprechende Erweiterung erfuhr.

Die Grundrissgestaltung der jeweiligen Wohneinheiten ist, entsprechend den vorliegenden Grundrisszeichnungen, als bauzeittypisch und funktional zu klassifizieren und weist keine sogenannte Durchgangsräume^{1.)} oder gefangene Räume^{2.)} auf, welche als solche gesondert zu berücksichtigen wären. Ein straßenseitig zugängliches, zentral gelegenes Treppenhaus erschließt die vorhandenen Einheiten und führt zudem in das Kellergeschoss, in dem die üblichen Funktions- und Abstellräume vorzufinden sind.

Die Hauptgewerke des Wohngebäudes sind augenscheinlich in einer für den Bauzeitraum typischen Massivkonstruktion ausgeführt, wurden jedoch äußerlich bereits in Teilen an zeitgemäße Standards angepasst. Zu den erkennbaren Modernisierungsmaßnahmen zählen ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassadenflächen, Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung sowie teilweise Kunststoff-Vorsatzrollläden im Dachgeschoss. Darüber hinaus wurden die Hauseingangstüre erneuert, eine Wärmepumpe installiert sowie Dacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre ausgetauscht.

Auf Grundlage dieser Beobachtungen ist davon auszugehen, dass auch der Innenausbau zumindest in Teilbereichen modernisiert wurde, beispielsweise im Hinblick auf Oberflächen, Sanitäreinrichtungen oder technische Installationen. Eine abschließende Bestätigung dieser Annahme war jedoch nicht möglich, da weder aussagefähige Bauunterlagen vorliegen noch eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Die vorgenannten Annahmen ergeben sich aus den sichtbaren äußeren Merkmalen und den typischen Bauweisen vergleichbarer Gebäude, welche in derselben Baualtersklasse errichtet wurden. Bei einem Objekt, das äußerlich bereits Modernisierungsmaßnahmen erkennen lässt, ist es aus fachlicher Sicht naheliegend und sachgerecht, auch im Innenbereich eine erfolgte Modernisierung anzunehmen. Diese Einschätzung trägt dazu bei, den baulichen Gesamteindruck des Gebäudes realistisch zu erfassen und eine marktgerechte Bewertung vorzunehmen, ohne einzelne Merkmale über- oder unterzubewerten.

Einem potentiellen Kaufinteressenten wird in diesem Zusammenhang jedoch dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine vollständige Innenbesichtigung durchzuführen, um den tatsächlichen Bau- und Erhaltungszustand festzustellen und die in diesem Gutachten getroffenen Annahmen zu Bauweise und Modernisierungsgrad gegebenenfalls zu verifizieren.

Bedingt durch die erfolgten bzw. unterstellten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder

- | |
|---|
| <p>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.</p> <p>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.</p> |
|---|

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

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

Ferner wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen äußerlich Mängel und Schäden am Wohngebäude festgestellt, für deren Beseitigung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^(1.) berücksichtigt wird. Ergänzend wird für den Innenbereich von einer Teilmodernisierung in Umfang sowie in insgesamt mängelfreiem Zustand ausgegangen.

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

Bei der zum Bewertungsobjekt gehörenden PKW-Doppelgarage handelt es sich ebenfalls um ein in konventioneller Massivbauweise errichtetes Bauwerk, das offensichtlich zeitgleich mit dem Wohngebäude entstanden ist. Für den rückwärtigen Anbau dieses Nebengebäudes liegen indes keine Genehmigungsunterlagen vor, weshalb eine nachträgliche Legalisierung als genehmigungsfähig unterstellt wird und die hierfür erforderlichen Aufwendungen in vorgenannter Weise wertmindernd in Anrechnung zu bringen sind.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist insgesamt individuell als auch nutzungsadäquat gestaltet und befindet sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjektes ist grundsätzlich als gegeben einzustufen. Lage, Grundstückszuschnitt und Gebäudetyp entsprechen den örtlichen Gegebenheiten eines

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

etablierten Wohngebietes, das im regionalen Immobilienmarkt eine anhaltende Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum aufweist. Die Erschließungs- und Infrastruktursituation ist geordnet und gewährleistet eine uneingeschränkte Erreichbarkeit, sodass die grundlegenden Voraussetzungen für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung vorliegen. Darüber hinaus eröffnet die vorhandene Zweifamilienhausstruktur einen erweiterten Interessentenkreis, der sowohl selbstnutzende als auch teilweise vermietende Eigentümer umfasst.

Das Wohngebäude ist in seiner baulichen Grundsubstanz funktional nutzbar und ermöglicht eine fortgesetzte Wohnnutzung. Die bereits ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen verbessern die energetische und technische Qualität des Gebäudes und wirken sich positiv auf die Marktgängigkeit aus. Gleichwohl bestehen mit den festgestellten Putz- und Feuchtschäden an der Fassade sowie im Kelleraußenbereich Mängel, die einer Beseitigung bedürfen.

Ein potenzieller Marktteilnehmer wird daher neben der Instandsetzung der festgestellten Schäden auch eine weitergehende Modernisierung der noch nicht erneuerten Gebäudebereiche einplanen müssen. Hinzu kommt die fehlende bauordnungsrechtliche Genehmigung für den rückwärtigen Anbau der Garage, deren nachträgliche Legalisierung mit entsprechenden Aufwendungen verbunden ist und die Kaufentscheidung eines informierten Erwerbers beeinflussen kann.

Insgesamt ist die Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks somit als vorhanden, jedoch im Hinblick auf den bestehenden Instandsetzungsbedarf, den verbleibenden Modernisierungsaufwand sowie die ungeklärte baurechtliche Situation des rückwärtigen Garagenanbaus als leicht eingeschränkt zu bewerten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Vermarktungsfähigkeit nicht gesondert zu berücksichtigen ist und in der Regel durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz).

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich, gemäß vorliegenden Unterlagen, wie folgt dar:

Einheit	Geschoss	Räume
Allgemein	Kellergeschoss	Treppenhaus, Kellerraum 1, Kellerraum 2, Kellerraum 3, Kellerflur, Waschkeller
Allgemein	Erdgeschoss	Treppenhaus
Einheit Nr. 1	Erdgeschoss	Eingangsdiele, Kinderzimmer, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Elternzimmer und Terrasse
Allgemein	Dachgeschoss	Treppenhaus
Einheit Nr. 1	Dachgeschoss	Eingangsdiele, Kinderzimmer, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer und Elternzimmer

6.4. Energetische Qualität

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

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie

Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "D-E" ($100 - 156 \text{ kWh/m}^2 \times \text{a}$) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 20. Oktober 2025 und 26. November 2025 (jeweils 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 bauzeittypischen Ausführung.

6.5.1. Zweifamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

Kelleraußenwände :

- Stampfbeton B160 bzw. Schwerbetonsteine
- Mauerwerkskonstruktion

Abdichtung gegen Erdfeuchte : senkrechte Abdichtung:

- Sperrputz mit Anstrich
- Goudroanstrich

		<u>waagerechte Abdichtung:</u>
		▪ zweimalige Bitumenpappe
Kellerinnenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion (Ziegelstein, Kalksandstein, etc.)
Außenwände	:	▪ Hohlblocksteine (HBL 25/II)
Dämmung	:	▪ Wärmedämmverbundsystem jüngeren Baujahres
Fassade	:	▪ Putz nebst Farbanstrich
Innenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion ▪ Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.)
Dachkonstruktion	:	▪ Satteldach in Holzkonstruktion ▪ Dachneigung: 50°
Dacheindeckung	:	▪ Tonziegel ▪ Kaminkopf außenseitig verschiefert
Dachgauben	:	<u>straßen- und gartenseitig:</u> ▪ Holzkonstruktion ▪ außenseitig verschiefert ▪ Tonziegeleindeckung ▪ Zinkrinnen und Zinkfallrohre mit Entwässerung auf die Hauptdachfläche ▪ erweitert: 1999
Dämmung der Dachflächen	:	▪ Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der Dacherneuerung unterstellt, dass eine zeitgemäße Dämmung der Dachflächen besteht.
Dachentwässerung	:	▪ Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Geschossdecken	:	▪ Stahlbetondecken ▪ Holzbalkendecke oberhalb des Dachgeschosses
Geschosstreppen	:	<u>Eingangstreppe (straßenseitig):</u> ▪ Betonkonstruktion ▪ Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag ▪ schmiedeeisernes Geländer ▪ Eingangspodest <u>Kelleraußentreppe (giebelseitig):</u> ▪ Betonkonstruktion ▪ kein Oberbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufen ▪ Metallstabgeländer ▪ kein Handlauf <u>Geschosstreppen</u> ▪ Stahlbeton (gemäß vorliegenden Unterlagen) ▪ keine weiteren Angaben möglich <u>Treppe zum Dachraum:</u> ▪ Einschubtreppe (gemäß vorliegenden Unterlagen)

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation :
 - Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der äußerlichen Feststellungen und der damit offensichtlich einhergehenden Modernisierungsmaßnahme(n) unterstellt, dass eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bereits erneuerter Qualität und Ausführung besteht.
 - Für den Bereich des Kellergeschosses wird unterstellt, dass Feuchtrauminstallationen vorzufinden sind.
- Heizungsanlage :
 - Wärmepumpe der Firma Vaillant
 - Es wird unterstellt, dass Heizkörper oder ähnliche Einrichtungen für die Beheizung der einzelnen Räumlichkeiten vorhanden sind.
- Warmwasseraufbereitung :
 - keine Angaben möglich
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist offensichtlich nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Küchen :
 - übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.

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.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Zudem wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass die Türöffnungen nicht 90 cm breit oder breiter sind. Eine barrierefreie Nachrüstung ist vermutlich insgesamt möglich, jedoch aufwendig.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen

Einfluss auf die Kaufpreisentcheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbausezustand

- Bodenbeläge :
 - keine Angaben möglich
 - Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der äußerlichen Feststellungen und der damit offensichtlich einhergehenden Modernisierungsmaßnahme unterstellt, dass übliche Bodenbeläge in angemessener Qualität und Ausführung vorhanden sind.
- Wandbeläge :
 - keine Angaben möglich
 - Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der äußerlichen Feststellungen und der damit offensichtlich einhergehenden Modernisierungsmaßnahme unterstellt, dass übliche Wandbeläge in angemessener Qualität und Ausführung vorhanden sind.
- Deckenbeläge :
 - keine Angaben möglich
 - Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der äußerlichen Feststellungen und der damit offensichtlich einhergehenden Modernisierungsmaßnahme unterstellt, dass übliche Deckenbeläge in angemessener Qualität und Ausführung vorhanden sind.
- Fenster :
 - Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
 - ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - Dachflächenfenster aus Holz bzw. aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung
- Rollladen :
 - teilweise Unterputzrollladen, teilweise Vorbaurollladen
 - weitere Angaben nicht möglich
- Türen : Kelleraußentüre:
 - bauzeittypische und erneuerungsbedürftige Holztüre mit einfachverglastem Lichtausschnitt
 - Holzzarge
 - einfache DrückergarniturKellerinnentüren:
 - keine Angaben möglichHauseingangstüre:
 - Aluminiumrahmentüre
 - Kunststofffüllung
 - Lichtausschnitte
 - Edelstahl-Stangengriff/Stoßgriff außenseitig
 - feststehendes Seitenteil mit GlasfüllungInnentüren:
 - keine Angaben möglich

Terrassentüre:

- großformatiges Schiebeelement (Hebeschiebetüre) aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung

Sanitärinstallation :

- keine Angaben möglich
- Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der äußerlichen Feststellungen und der damit offensichtlich einhergehenden Modernisierungsmaßnahme unterstellt, dass übliche Installationen in angemessener Qualität und Ausführung vorhanden sind.

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile :

- Kelleraußentreppe
- Eingangstreppe und Eingangspodest straßenseitig
- Dachgaube straßenseitig
- Dachgaube gartenseitig
- 1 Kellerlichtschacht gartenseitig

besondere Einrichtungen :

- nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

6.5.2. PKW-Doppelgarage nebst Anbau

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen.

Außenwände :

- Mauerwerkskonstruktion

Fassade :

- Putz nebst Farbanstrich

Dachkonstruktion :

- teilweise Satteldach in Holzkonstruktion
- teilweise leicht geneigtes Flachdach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung :

- Tonziegel

Dachentwässerung :

- Zinkrinnen und Zinkfallrohre

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation :

- Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Feuchtrauminstallationen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen vorhanden sind.

Beheizung :

- nicht beheizt

Lüftung :

- eine besondere Lüftungsanlage ist nicht bekannt

Bodenbeläge :

- keine Angaben möglich

- Wandbeläge : ▪ keine Angaben möglich
- Deckenbeläge : ▪ keine Angaben möglich
- Fenster : ▪ Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung rückwärtig
 ▪ erneuerungsbedürftiges Holzfenster seitlich
- Tore : ▪ 2 Schwingtore straßenseitig
- Türen : ▪ seitliche Zugangstüre fehlt
 ▪ kleinformatige Holzbrettertüre im Bereich des Giebels zum Dachraum

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile : ▪ nicht bekannt
- besondere Einrichtungen : ▪ Photovoltaikanlage (geschätzt) ca. 15 Solarmodule
 ▪ weitere Angaben nicht bekannte

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ versiegelte Flächen (Plattierungen, etc.)
 ▪ gärtnerische Einrichtungen
 ▪ Einfriedungen
 ▪ Außenbeleuchtungseinrichtungen
 ▪ Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
 ▪ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

- Bauschäden,
Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird, mit Ausnahme der äußerlich offensichtlich erkennbaren Missstände, ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

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

Im Einzelnen handelt es sich bei den **äußerlich offensichtlich erkennbaren Missständen** um Folgendes:

- erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre
- Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe
- Putzabplatzungen an den Außenfassaden des Wohnhauses
- fehlende Verschieferung des äußeren Dachsparrens im oberen Giebeldreieck
- Stuckateur- und Malerarbeiten an der seitlichen Außenfassade der PKW-Doppelgarage nebst Anbau
- fehlende Seitentüre zum Anbau der PKW-Doppelgarage

- erneuerungsbedürftiges Holzfenster im Bereich des Anbaus der PKW-Doppelgarage
- Kleinreparaturen
- Legalisierung des Anbaus an der PKW-Doppelgarage
- etc.

Eine **vollumfängliche** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **verweigerte Innenbesichtigung**, **nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung **nicht als abschließend** anzusehen ist.

Einem potentiellen Interessenten wird somit 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.

Zusammenfassend wird insgesamt von einem **mittleren Erhaltungszustand** ausgegangen. Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist.

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

Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bau-substanzgutachten.

6.5.5. Abschließende Anmerkung

abschließende
Anmerkung

: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN**7.1. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen 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.

Einheit Nr. 1 (Erdgeschoss):

1.) Eingangsdiele:	1,135 m	x	4,01 m	=	4,55 m ²	x	0,97	=	4,41 m ²
2.) Kinderzimmer:	2,76 m	x	4,01 m						
	-	0,35 m	x	0,35 m	=	10,95 m ²	x	0,97	= 10,62 m ²
3.) Badezimmer:	1,51 m	x	2,76 m						
	-	0,50 m	x	0,315 m	=	4,01 m ²	x	0,97	= 3,89 m ²
4.) Küche:	2,76 m	x	2,385 m	=	6,58 m ²	x	0,97	=	6,39 m ²
5.) Wohnzimmer:	4,01 m	x	4,635 m						
	-	0,35 m	x	0,35 m	=	18,46 m ²	x	0,97	= 17,91 m ²
6.) Elternzimmer:	4,01 m	x	3,51 m	=	14,08 m ²	x	0,97	=	13,65 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 56,87 m²
---------------------------------	------------------------------

7.) Terrasse:	3,75 m	x	6,00 m	=	22,50 m ²				
anrechenbarer Anteil:			bis 80 m ²	=	12,00 m ²	x	0,25	=	3,00 m ²
			22,50 m ² - 12,00 m ²	=	10,50 m ²	x	0,25		
						x	0,40	=	1,05 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 60,92 m²
-----------------------------	------------------------------

Einheit Nr. 2 (Dachgeschoss):

1.) Eingangsdiele:	1,135 m	x	4,01 m	=	4,55 m ²	x	0,97	=	4,41 m ²
2.) Kinderzimmer:	2,76 m	x	4,01 m						
	-	0,35 m	x	0,35 m					
	-	2,76 m	x	0,75 m	=	8,88 m ²	x	0,97	= 8,61 m ²
3.) Badezimmer:	1,51 m	x	2,76 m						
	-	0,50 m	x	0,315 m					
	-	1,51 m	x	0,75 m	=	2,88 m ²	x	0,97	= 2,79 m ²
4.) Küche:	2,76 m	x	2,385 m	=	6,58 m ²	x	0,97	=	6,39 m ²
5.) Wohnzimmer:	4,01 m	x	4,635 m						
	-	0,35 m	x	0,35 m	=	18,46 m ²	x	0,97	= 17,91 m ²
6.) Elternzimmer:	4,01 m	x	3,51 m	=	14,08 m ²	x	0,97	=	13,65 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 53,76 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.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche der PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau erfolgte auf der Grundlage graphisch ermittelter Längen, entnommen dem Internetportal „tim-online“. Dies ist darin begründet, dass die von der Stadt Voerde vorgelegten Bauakten für das Nebengebäude keine aussagekräftigen Grundrisszeichnungen enthalten.

Bei „tim-online“ handelt es sich um eine Fachanwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices bereitstellt. Die auf diese Weise ermittelten Maße sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung als hinreichend genau zu erachten. Für ein Baugenehmigungsverfahren wird hingegen ausdrücklich ein örtliches Aufmaß empfohlen.

Zweifamilien-Doppelhaushälfte:

1.) Kellergeschoss:	8,615 m	x	9,12 m	=	78,57 m ²
2.) Erdgeschoss:	8,615 m	x	9,12 m	=	78,57 m ²
3.) Dachgeschoss:	8,615 m	x	9,12 m	=	78,57 m ²

BGF "Zweifamilien-Doppelhaushälfte"	= 235,71 m²
--	-------------------------------

PKW-Doppelgarage und Anbau

1.) Erdgeschoss:	6,10 m	x	11,50 m	=	70,15 m ²
------------------	--------	---	---------	---	----------------------

BGF "PKW-Doppelgarage und Anbau"	= 70,15 m²
---	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des 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 39 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,

Lagermerkmale, 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einer **Zweifamilien-Doppelhaushälfte** und einer **PKW-Doppelgarage** nebst rückwärtigem **Anbau** bebaute **Grundstück** mit der kataster-technischen Bezeichnung „**Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls - insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021) - ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sowohl mittels des Ertragswertverfahrens (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) als auch des Sachwertverfahrens (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Diese Vorgehensweise ist insbesondere dadurch begründet, dass das Bewertungsobjekt teilweise zur Erzielung von Erträgen (Wohneinheit im Dachgeschoss) und zugleich zur persönlichen bzw. zweckgebundenen Eigennutzung (Wohneinheit im Erdgeschoss nebst Gartennutzung) bestimmt ist.

Die Anteile beziehungsweise das Gewicht der jeweiligen Verfahrensergebnisse ergeben sich aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Preisbildungsmechanismen für die betreffende Objektart sowie aus der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren verbundenen Ergebniszuverlässigkeit und der Qualität der zugrunde liegenden Datenlage.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

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

Die Aufteilung erfolgt in die Bereiche „Wohnbaufläche“ (Vorderland) und „Hausgartenfläche“ (Hinterland) und orientiert sich an dem beschreibenden Merkmal „Tiefe“ des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	überwiegende Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 35 m Tiefe)	Wohnen	637 m ²
Hausgartenfläche (ab 35,0 m Tiefe)	Garten	172 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		809 m²

Hinweis:

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

9.2. Bodenrichtwerte

9.2.1. Wohnbaufläche

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zentraler Bodenrichtwert (**Nr. 9289**) zum Stichtag **01.01.2025** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

230 €/m²

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde vom **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel** ermittelt und über „BORIS-NRW“ zur Verfügung gestellt.

Bodenrichtwertdefinition

Ein Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den

Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, welche Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sodass es sich im vorliegenden Fall um einen zonalen Bodenrichtwert handelt.

Bodenrichtwertkriterien

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Voerde
Postleitzahl:	46562
Gemarkungsname:	Voerde
Ortsteil:	Voerde
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I-II
Grundstückstiefe:	bis 35,0 m
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 9289** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2025** ermittelte Bodenrichtwert von **230 €/m²** wird vom Sachverständigen aufgrund der aktuellen Marktlage als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.2.2. Hausgartenfläche

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

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel sind Grundstücksteile bis 500 m², welche über die Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes (hier: 35,0 m) hinausgehen, mit 10 % bis 35 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes des Vorderlandes zu bewerten. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Wertansatz von **25 %** des objektspezifischen Bodenrichtwertes des Vorderlandes insgesamt für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

9.3. Bodenwertermittlungen**9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“****Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 809 m ² Bewertungsteilbereich = 637 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten südwestlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.11.2025	× 1,017	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Anbauart	keine Angabe	Doppelhaushälfte	× 0,950	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 222,21 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	809	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschoss	1-2	1	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	35,0	× 1,000	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
Himmelsrichtung	neutral	Garten südwestlich	× 1,100	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 244,44 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 244,44 €/m ²	
Fläche	× 637 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 155.708,28 € <u>rd. 156.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **26.11.2025** insgesamt
156.000,00 €

9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		26.11.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,90	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	1,9	%/Jahr
insgesamt		1,71	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,017

E2

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

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

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

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

E3

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

E4

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

E5

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

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

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **1,10** maßgebend.

Anmerkungen

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

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	244,44 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	– 183,33 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 61,11 €/m²
Fläche (m²)	× 172,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 10.510,92 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 10.510,92 € <u>rd. 10.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **26.11.2025** insgesamt

10.500,00 €

9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**Zu- u. Abschläge zum vorl. objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Anpassung an die Wertigkeit der Hausgartenfläche: (-75 % x 244,44 €/m²)	-183,33 €
Summe	-183,33 €

In Anlehnung an den Ausführungen in „9.2.2. Hausgartenfläche“ dieses Verkehrswertgutachtens ist der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der Vorderlandfläche für die Bewertung der Hinterlandfläche um 75 % zu mindern (100 % - 25 %).

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

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		Zweifamilienwohnhaus	PKW-Doppelgarage nebst Anbau
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	840,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	235,71 m²	70,51 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	14.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.496,40 €	34.197,35 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 26.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.893,17 €	64.838,18 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.893,17 €	64.838,18 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		41 Jahre	26 Jahre
• prozentual		48,75 %	67,50 %
• Faktor	x	0,5125	0,325
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	206.482,75 €	21.072,41 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.482,75 €	27.072,41 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 233.555,16 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen ^{8.)}**

+ 11.677,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

= 245.232,92 €

**beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich
„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)**

+ 156.000,00 €

vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

= 401.232,92 €

Übertrag	=	401.232,92 €
-----------------	----------	---------------------

Übertrag	=	401.232,92 €
Sachwertfaktor^{9.)}	×	1,07
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge^{10.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	429.319,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)}	–	23.140,40 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	10.500,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2025	=	416.678,82 €
	rd.	417.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

2.) Berechnungsbasis

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Berechnung der Bruttogrundfläche der PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau auf der Grundlage graphisch ermittelter Längen, entnommen dem Internetportal „tim-online“ erfolgte. Dies ist darin begründet, dass die von der Stadt Voerde vorgelegten Bauakten für das Nebengebäude keine aussagekräftigen Grundrisszeichnungen enthalten.

Bei „tim-online“ handelt es sich um eine Fachanwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices bereitstellt. Die auf diese Weise ermittelten Maße sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung als hinreichend genau zu erachten. Für ein Baugenehmigungsverfahren wird hingegen ausdrücklich ein örtliches Aufmaß empfohlen.

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere

die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseinschläge.

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe (Pauschalansatz)	1.500,00 €
▪ Eingangstreppe und Eingangspodest straßenseitig (Pauschalansatz)	1.500,00 €
▪ Dachgaube straßenseitig (1.500 € + 3 m ² x 900 €)	4.200,00 €
▪ Dachgaube gartenseitig (1.500 € + 6 m ² x 900 €)	6.900,00 €
▪ Kellerlichtschacht gartenseitig (Pauschalansatz)	400,00 €
Summe	14.500,00 €

Gebäude: PKW-Doppelgarage nebst Anbau

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Photovoltaikanlage (ca. 5 kWp x 1.600 €/kWp = 8.000 € - Alterswertminderung (25 %) = 6.000 €)	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

4.) Baupreisindex

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

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

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		10,5	0,0		

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1961 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Doppelga. + Anbau

Das (gemäß Bauakte) 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Summe		4,0	0,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1961 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

8.) Außenanlagen

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

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (233.555,16 €)	11.677,76 €
Summe	11.677,76 €

9.) Sachwertfaktor

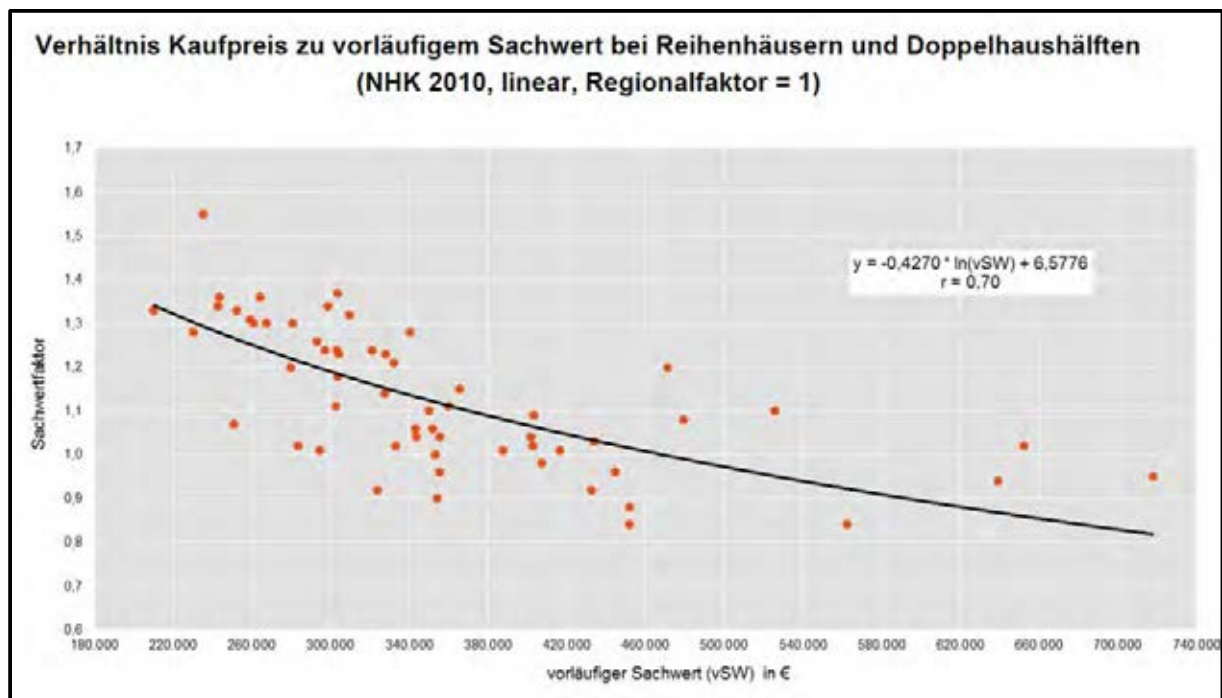
Für die Ermittlung des Verfahrenswertes ist zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen ein Zu- oder Abschlag zum errechneten vorläufigen Sachwert erforderlich, welcher in Form eines marktgerechten Sachwertfaktors berücksichtigt wird. Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel haben gezeigt, dass die Höhe dieser Anpassungsfaktoren im Wesentlichen von der Größenordnung des vorläufigen Sachwertes abhängt, weshalb zur Ableitung marktdäquater Multiplikatoren bei typischen Kauffällen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

die jeweiligen rechnerischen Gebäudewerte ermittelt und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt wurden.

Der mathematische Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und den am Markt realisierten Verkaufserlösen wurde durch eine logarithmische Regressionsfunktion beschrieben, welche den Verlauf der Anpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom ermittelten Gebäudewert abbildet. Diese Funktion wurde aus einer Stichprobe von insgesamt 59 Kauffällen mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis von 100.000 € bis 700.000 € abgeleitet. Die aus dieser Auswertung resultierende Regressionsgleichung lautet:

$$y = -0,4270 \cdot \ln(vSW) + 6,5776$$

Für den vorliegenden vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von 401.232,92 € ergibt sich aus dieser Regressionsgleichung ein rechnerischer Anpassungsfaktor von rund 1,07. Die modellierte Funktion weist mit einem Korrelationskoeffizienten von $r \approx 0,70$ und einem daraus resultierenden Bestimmtheitsmaß von $R^2 \approx 0,49$ eine mittlere Erklärungskraft auf, was den empirisch feststellbaren Umstand widerspiegelt, dass die tatsächlich erzielten Verkaufspreise im örtlichen Marktgeschehen sowohl oberhalb als auch unterhalb der Trendlinie liegen und damit eine gewisse Streubreite aufweisen.



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel aus dem Jahre 2025)
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel

Die grafische Darstellung veranschaulicht den funktionalen Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Marktanpassungsfaktor anhand der ausgewerteten Transaktionen. Die eingezeichnete Regressionsgerade zeigt einen degressiven Verlauf, wonach mit zunehmendem rechnerischem Gebäudewert der anzusetzende Multiplikator tendenziell abnimmt. Die Streuung der Datenpunkte um die Trendlinie verdeutlicht, dass neben der Größenordnung des Sachwertes auch objektindividuelle Merkmale wie Lage, Zustand, Ausstattung und besondere Modernisierungsmaßnahmen Einfluss auf die Kaufpreisentwicklung nehmen.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte rechnerische Gebäudewert von rund 401.000 € ordnet sich im mittleren bis oberen Bereich der ausgewerteten Stichprobe ein, sodass nach der Regressionsanalyse ein Korrekturfaktor von etwa 1,07 abzuleiten ist.

Im Zuge der Außenbesichtigung präsentierte sich das Objekt mit einem Gesamteindruck, der insgesamt geringfügige Mängel und Schäden erkennen ließ. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, weshalb eine detaillierte Beurteilung der inneren Ausstattungsmerkmale sowie des technischen Zustandes der haustechnischen Anlagen nicht erfolgen konnte. Aufgrund der äußerlich feststellbaren Modernisierungsmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Bereich der Wohnräume zumindest eine Teilmodernisierung stattgefunden hat. Für die Wertermittlung wird daher ein durchschnittlicher Gebäudestandard unterstellt, der dem fiktiven Baujahr und der typischen Bauweise entspricht. Offensichtlich erkennbare Erneuerungen an der Gebäudeaußenhülle, wie etwa modernisierte Fenster oder eine zeitgemäße Fassadengestaltung, wurden bei der Beurteilung des baulichen Niveaus berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund erscheint der rechnerische Anpassungsfaktor aus der Regressionsanalyse von rund 1,07 als plausibler und sachgerechter Ansatz, der die durchschnittlichen Marktgegebenheiten für Immobilien dieser Größenordnung im Kreis Wesel angemessen repräsentiert. Dementsprechend wird der aus der Marktanalyse abgeleitete rechnerische Sachwertfaktor von 1,07 ohne weitere Korrekturen übernommen. Dieser Wert spiegelt die marktüblichen Verhältnisse in nachvollziehbarer Weise wider und gewährleistet eine sachgerechte Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die tatsächlich am Markt erzielbaren Verkaufspreise vergleichbarer Immobilien.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
▪ erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre (Pauschalansatz)	-1.500,00 €	
▪ Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe (rd. 3 m² x 450 €/m²)	-1.350,00 €	
▪ Putzabplatzungen an den Außenfassaden des Wohnhauses (Pauschalansatz)	-2.000,00 €	
▪ fehlende Verschieferung des äußeren Dachsparrens im oberen Giebeldreieck (ca. 3 lfd. m x 150 €/lfd. m)	-450,00 €	
Übertrag	-5.300,00 €	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
Übertrag	-5.300,00 €	
▪ Stuckateur und Malerarbeiten an der seitlichen Außenfassade der PKW-Doppelgarage nebst Anbau (ca. 6 m² x 350 €/m²)	-2.100,00 €	
▪ fehlende Seitentüre zum Anbau der PKW-Doppelgarage (Pauschalansatz)	-1.500,00 €	
▪ erneuerungsbedürftiges Holzfenster im Bereich des Anbaus der PKW-Doppelgarage (Pauschalansatz)	-750,00 €	
▪ Kleinreparaturen	-1.500,00 €	
Summe	-11.150,00 €	
Baupreisindex 4.) (BPI) (2010 = 100)	x 189,6/100	
Summe		-21.140,40 €
Weitere Besonderheiten		
▪ Legalisierung des Anbaus an der PKW-Doppelgarage (Pauschalansatz einschl. Architektenleistungen, behördliche Gebühren, etc.)	-2.000,00 €	-2.000,00 €
Summe insgesamt		-23.140,40 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Einheit Nr. 1 Wohnung EG	60,92		8,50	517,82	6.213,84
	2	Einheit Nr. 2 Wohnung DG	53,76		7,35	395,14	4.741,68
PKW-Doppelgarage nebst Anbau	3	Garage		2,00	60,00	120,00	1.440,00
	4	Schp./Lager		1,00	75,00	75,00	900,00
Summe			114,68	3,00		1.107,96	13.295,52

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

13.295,52 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

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

lfd. Nr. 2 (siehe oben): pauschal = 359,00 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00 Stck. x 47,00 €/Stck. = 94,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 1,00 Stck. x 47,00 €/Stck. = 47,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 859,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 60,92 m² x 14,00 €/m² = 852,88 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 53,76 m² x 14,00 €/m² = 752,64 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00 Stck. x 106,00 €/Stck. = 212,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 1,00 Stck. x 106,00 €/Stck. = 106,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 1.923,52 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 6.213,84 € = 124,28 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00% x 4.741,68 € = 94,83 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00% x 1.440,00 € = 28,80 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 2,00% x 900,00 € = 18,00 €

Mietausfallwagnis insgesamt: 265,91 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **3.048,43 €**

jährlicher Reinertrag

= **10.247,09 €**

**Reinertragsanteil des Bodens für den Bewertungsteilbereich
„Wohnbaufläche“**

1,30 % von 156.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert

– **2.028,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **8.219,09 €**

Übertrag

= **8.219,09 €**

Übertrag	=	8.219,09 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)} und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}	×	31,626
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	259.936,94 €
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	156.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	415.936,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	415.936,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	23.140,40 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	10.500,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 26.11.2025	=	403.296,54 €
	rd.	403.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen

Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 22,9 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert abzuleiten. Er stellt dabei keine Abbildung der tatsächlichen Rendite einer konkreten Immobilie dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen gewonnene Rechengröße, die auf den Kaufpreisen und den korrespondierenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert. Auf diese Weise wird die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt hergestellt. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist in § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 21 sowie der ImmoWertA 23 geregelt.

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel auf Grundlage der Transaktionsdaten der Jahre 2023 und 2024 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,1$ % abgeleitet. Als Modellparameter wurden dabei Roherträge aus dem örtlichen Mietspiegel, Wohnflächen nach Erwerberangabe, Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 21 sowie eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Die Stichprobe umfasst 492 Kauffälle und weist damit eine belastbare Datengrundlage auf. Die erfassten Objekte verfügen im Mittel über eine Wohnfläche von 137 m² (± 39 m²) und eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren (± 14 Jahre). Die Bewirtschaftungskosten wurden mit durchschnittlich 22,0 % des Rohertrages ($\pm 2,5$ %) angesetzt. Die verhältnismäßig hohe Standardabweichung des Zinssatzes von $\pm 1,1$ % verdeutlicht die objektbezogene Heterogenität des Teilmarktes und belegt, dass die tatsächlich erzielten Renditen in Abhängigkeit von Lage, Zustand, Restnutzungsdauer und Ausstattung erheblich voneinander abweichen können.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden, weshalb eine abschließende Beurteilung der inneren Ausstattungsmerkmale und des technischen Zustandes der haustechnischen Anlagen nicht möglich war. Für die Wertermittlung wird daher ein durchschnittlicher Gebäudestandard unterstellt, der dem fiktiven Baujahr und der typischen Bauweise entspricht. Äußerlich erkennbare Modernisierungsmaßnahmen lassen zudem den Schluss zu, dass auch im Wohnbereich zumindest eine Teilmodernisierung erfolgt ist, sodass eine gegenüber dem Marktdurchschnitt nachteilige Risikoeinstufung nicht begründbar ist.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage sowie der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt dem für die Stichprobe typischen Gebäudetypus entspricht, wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ausgewiesene mittlere Liegenschaftszinssatz von 1,3 % als sachgerecht, marktkonform und methodisch plausibel erachtet. Dieser Wert bewegt sich innerhalb der empirischen Bandbreite der regionalen Marktstichprobe und bildet die wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjektes in angemessener Weise ab.

6.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

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

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

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

Ferner wird bezüglich der Ableitung der Restnutzungsdauer auf Fußnote 7.) „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen. Zudem verbleibt anzumerken, dass im Rahmen der Ertragswertermittlung die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes wertbestimmend ist.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Lerchenstraße 24 in 46562 Voerde“ befindet sich am südöstlichen Ortsteilrand des Voerder Stadtteils „Voerde“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“ und ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau bebaut.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1961 als Bestandteil einer Baumaßnahme aus insgesamt 13 Kleinsiedlungsstellen in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und weist eine 1½-geschossige Bauweise auf. Es beherbergt eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere im Dachgeschoss, woraus eine Gesamtwohnfläche von rund 115 m² resultiert. Ein straßenseitig zugängliches und zentral gelegenes Treppenhaus erschließt sowohl die vorgenannten Wohneinheiten als auch das Kellergeschoss.

Die Hauptgewerke wurden in einer für den Bauzeitraum typischen Massivkonstruktion ausgeführt und äußerlich bereits in Teilen an zeitgemäße Standards angepasst. Die im Zuge der Ortstermine vom 20. Oktober 2025 und 26. November 2025 erkennbaren Erneuerungsmaßnahmen betreffen sowohl die Gebäudehülle als auch die technische Ausstattung (Heizung) und umfassen Verbesserungen an Fassade, Fenster, Dach und Haustechnik. Diese Erkenntnisse rechtfertigen eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und legt zudem die Vermutung nahe, dass neben der Ertüchtigung der bauzeitlichen Hauptgewerke auch eine Modernisierung der Ausbaugewerke stattgefunden hat. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist und etwaige, von den hier getroffenen Annahmen abweichende Gegebenheiten ggf. ergänzend in die Bewertung einzubeziehen wären.

Die PKW-Doppelgarage wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und ist in der vorliegenden Bauakte nicht hinreichend dokumentiert. Rückwärtig erweitert wurde das Bauwerk um einen Anbau, welcher nicht aktenkundig ist und einer nachträglichen Legalisierung bedarf.

Äußerlich feststellbare Mängel und Schäden an den vorgenannten baulichen Anlagen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigungen erfasst und in dem erforderlichen Umfang innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Ferner wird bezüglich der Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen sowie sonstiger objektspezifischer Eigenschaften des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2025 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	417.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	403.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden sowohl als Renditeobjekt als auch zur Eigennutzung nachgefragt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich daher gleichermaßen an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Ertragsfaktoren wie auch an den im Rahmen der Sachwertermittlung relevanten Parametern.

Darüber hinaus spielen bei Immobilieninvestitionen stets auch die Aspekte des Sachwertverfahrens – insbesondere die Nachhaltigkeit des Substanzwertes – eine maßgebliche Rolle. Für die Durchführung einer marktkonformen Sachwertermittlung stehen zudem alle erforderlichen Daten, wie Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten, zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren parallel anzuwenden und die Ergebnisse anschließend unter Berücksichtigung der jeweiligen **Aussagekraft** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr angemessen zu gewichten.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren **Aussagefähigkeit** abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

zu den Preisbildungsmechanismen

Die für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen **Marktmechanismen** orientieren sich im vorliegenden Fall an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr typischerweise anzutreffenden **Preisbildungsstrukturen** für die Rendite- und Eigennutzungsobjekt (Objektart). Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,60 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

zur Ergebniszuverlässigkeit:

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

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,60 (c) \times 1,00 (d) = 0,60$

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt demnach

$$[417.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 403.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 1,000 = \text{rd. } \mathbf{411.000,00 \text{ €}}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittle ich den Verkehrswert des einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 24, Flurstück 149“ und der postalischen Anschrift „Lerchenstraße 24 in 46562 Voerde“ zum Wertermittlungstichtag 26. November 2025 auf:

411.000 €

(in Worten: VIERHUNDERTELFTAUSEND 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 01. April 2026



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

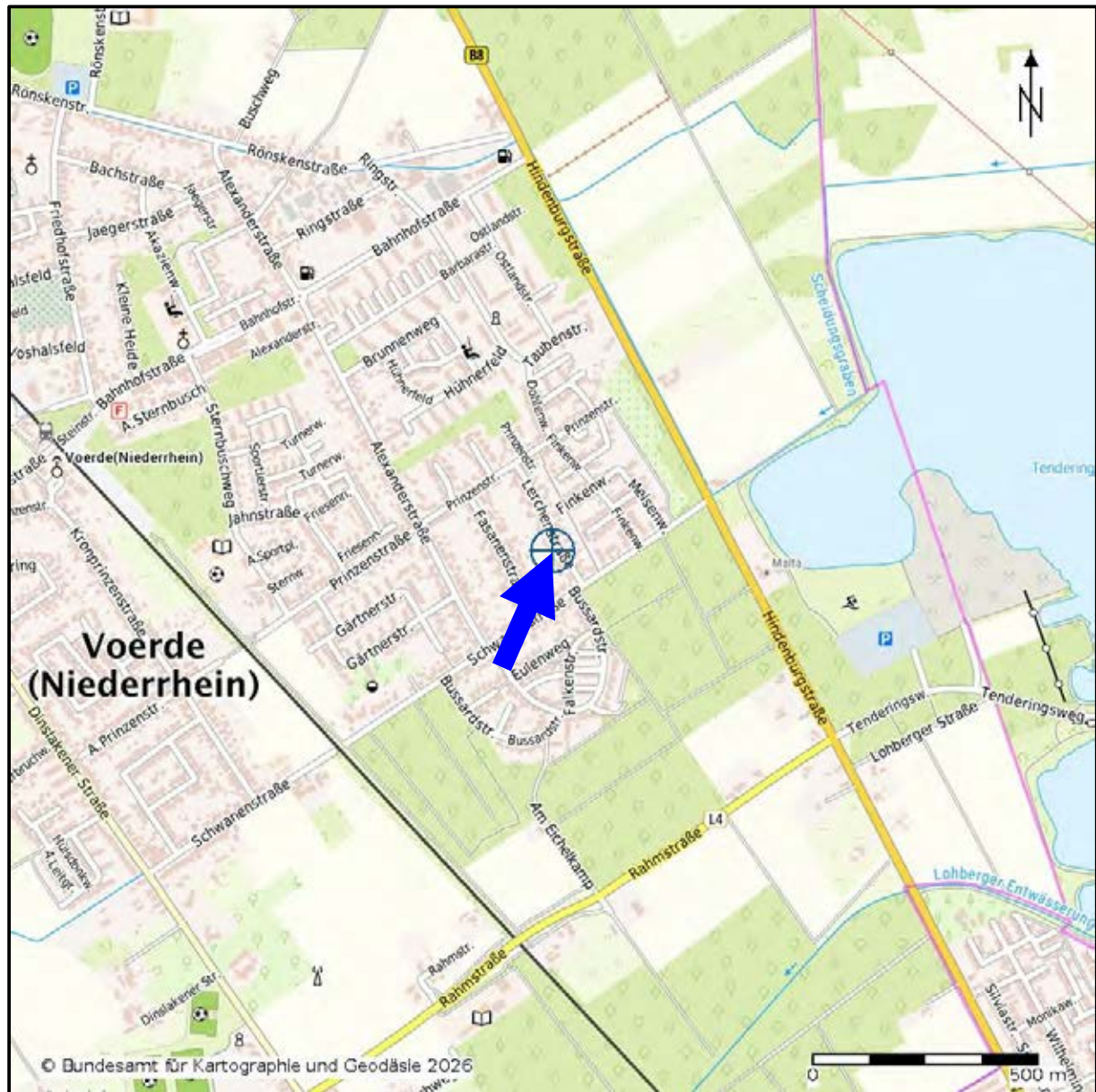
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	66
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	68
Anlage 3: Bauzeichnungen	69
Anlage 4: Fotonachweis	72
Anlage 5: Literaturverzeichnis	76

Anlage 1: Übersichtskarten



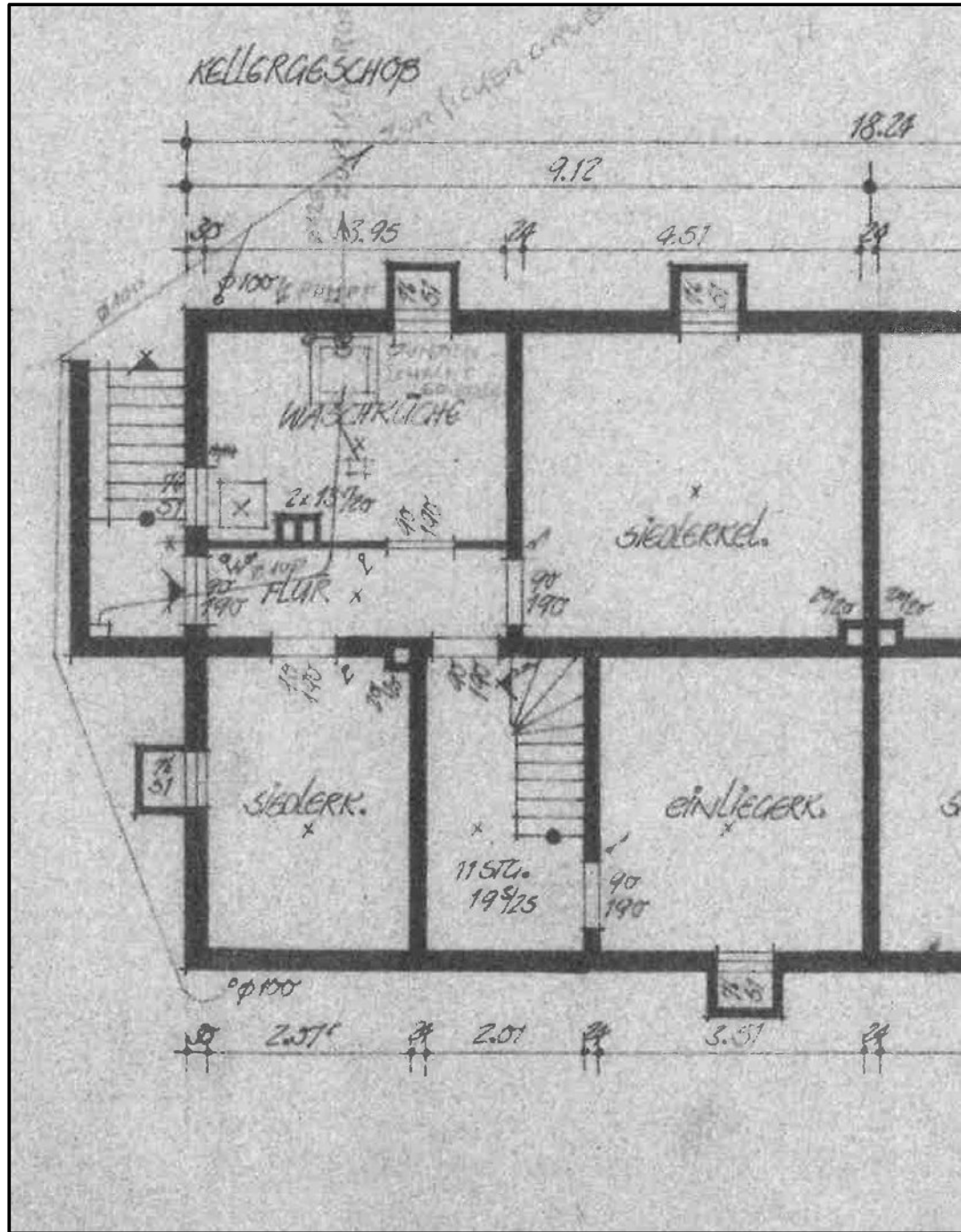


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Bauzeichnungen

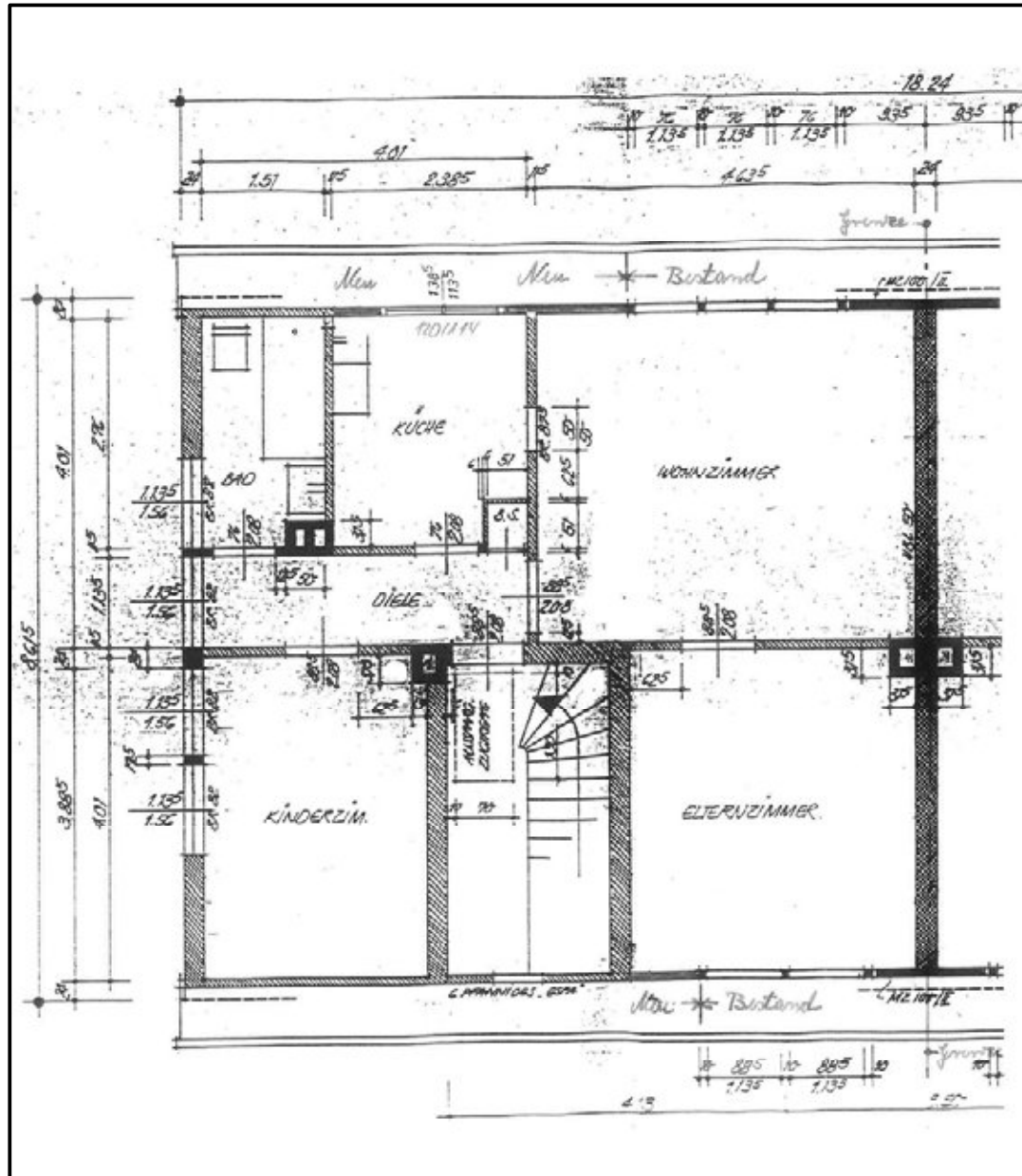
Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind Abweichungen zwischen den vorliegenden Bauzeichnungen und dem tatsächlichen Gebäudebestand nicht auszuschließen, wobei die nachfolgenden Grundrisszeichnungen die Grundlage der erfolgten Bewertung bilden. Vom Nebengebäude, bestehend aus der PKW-Doppelgarage nebst rückwärtigem Anbau, sind in der vorliegenden Bauakte der Stadt Voerde keine Grundrisszeichnungen enthalten.



-Kellergeschoss-

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)





-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Ost-Ansicht (Wohnhaus und Nebengebäude)



Nord-Ost-Ansicht (Wohnhaus und Nebengebäude)



Eingangsbereich (Wohnhaus)



Süd-West-Ansicht (Wohnhaus und Nebengebäude)



Nord-Ost-Ansicht (Nebengebäude)



Nord-West-Ansicht (Nebengebäude)



Süd-West-Ansicht (Nebengebäude)

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.