



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen  
Hammersteinstraße 20  
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail [Kontakt@kr-ibo.de](mailto:Kontakt@kr-ibo.de)

Von der IHK Mittlerer Niederrhein Krefeld - Mönchengladbach - Neuss **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 01.02.2023

Az.: G 1118-2022

Gericht: 010 K 008/22

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Garage** bebaute Grundstück in

**41334 Nettetal-Lobberich, Johannes-Hessen-Straße 15**



Grundstück: Gemarkung Lobberich Flur 51 Flurstück 291, groß 305 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Lobberich, Blatt 4769

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 25.01.2023 ermittelt mit:

**340.000,-- EURO**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.  
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.  
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Nettetal einsehen.

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grunddaten</b>	<b>3</b>
2.1	Auftraggeber	3
2.2	Grund der Bewertung	3
2.3	Auftragsinhalt	3
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>6</b>
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	7
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	8
<b>4.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>9</b>
4.1	Gebäudedaten	9
4.2	Grundrissgestaltung	10
4.3	Ausführung und Ausstattung	10
4.4	Dach	12
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
<b>5.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>14</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.3	Sachwertermittlung	18
5.4	Plausibilisierung	26
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	26
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>29</b>

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register  
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 08.07.2022
- Bauakteneinsicht vom 03.01.2023
- Liegenschaftskarte vom 22.11.2022
- Planungsrecht (Auskunft) vom 22.11.2022
- Baulasten (Auskunft) vom 24.11.2022
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 22.11.2022
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 29.11.2022
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 22.11.2022
- Einsicht in die Denkmalliste vom 30.01.2023
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus / <b>Doppelhaushälfte</b> mit Garage neben dem Wohnhaus
Ortstermin	25.01.2023
Wertermittlungsstichtag	25.01.2023
Baujahr (rd.)	2000
Wohnfläche (rd.)	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	305 m <sup>2</sup>
Bodenwert (rd.)	71.600,-- €
Restnutzungsdauern	57 Jahre Wohnhaus; 37 Jahre Garage
Sachwert (rd.)	339.900,-- €

**Verkehrswert (Marktwert) 340.000,-- €**

## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Nettetal in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 18.11.2022).

### 2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### 2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes.

Einholung aller zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten (z.B. hinsichtlich Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Bergschäden, Altlasten, Wohnungsbindungen und Hausgeldern) bzw. Akteneinsicht zu nehmen.

Dem Eigentümer bzw. seinem Vertreter sowie der Gläubigerin ist Gelegenheit zu geben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein. Ihnen ist daher der Besichtigungstermin



rechtzeitig mitzuteilen. Sollten sich bei der Ortsbesichtigung erhebliche Hindernisse ergeben, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

Bei mehreren Grundstücken ist der Wert für jedes Grundstück getrennt zu ermitteln. Soweit es sich bei diesen Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit handelt, sind alle Umstände, die zu dieser Beurteilung geführt haben, aufzuführen und ein einheitlicher Wert auszuweisen. Es ist jedoch auch - zumindest annäherungsweise - anzugeben, wie der Gesamtwert auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden könnte.

Das Gutachten muss - soweit auf das Objekt zutreffend - Angaben darüber enthalten, ob ein Altlastenverdacht besteht, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber angeben), ob und, falls ja, welche Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind und welchen Wert diese haben (Auflistung), ob und falls ja, welches Zubehör sich auf dem Grundstück befindet; dieses ist aufzulisten und gesondert zu bewerten, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (bitte Namen und Adresse angeben), ob und in welcher Weise das Objekt oder einzelne Wohnungen der Wohnungsbindung unterliegen, ob Eintragungen im Bau-lastenverzeichnis bestehen, ob Eintragungen in der Denkmalliste bestehen.

Wichtig ist die Feststellung von Zubehör bzw. Inventar, da dieses eventuell mitversteigert wird, selbst wenn es nicht Eigentum, aber Besitz des Vollstreckungsschuldners (=Grundstückseigentümers) ist. Soweit die Bewertung von Zubehör (Betriebseinrichtung, Maschinen, Inventar) nicht selbst vorgenommen werden kann, wird gebeten, das Zubehör aufzulisten oder zumindest nach Kategorien (z.B.: Büromöbel, Kantineinrichtung, Maschinen und Geräte zur Herstellung von ...) zu benennen.

## 2.4 Bewertungsobjekt

Gemäß Bauakte des Bewertungsobjektes bei der Stadt Nettetal wurde die Doppelhaushälfte mit Baugenehmigung und Befreiungsbescheid vom 14.10.1999 errichtet. Die Befreiung bezog sich auf die Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Garage. Der Rohbauabnahmeschein (ohne Garage) wurde am 24.01.2000 und der Fertigstellungs-schein am 14.11.2000 ausgestellt. Die Abnahmen waren ohne Mängel.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in der Bauakte vorhanden.

Die Immobilie wird von den Eigentümern und deren Sohn bewohnt.

## 2.5 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.6 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Immobilie am 25.01.2023 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Eigentümer besichtigt werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

## 2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei



denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 25.01.2023 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (25.01.2023).

## **2.8 Kataster** (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Lobberich	51	291	Freifläche, Johannes-Hessen-Straße	305 m²

## **2.9 Grundbuch** (vgl. Anlage 3)

### **Amtsgericht Nettetal Grundbuch von Lobberich Blatt 4769**

(unbeglaubigter Auszug vom 08.07.2022)

#### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

#### **Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Rückauflassungsvormerkung für die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mit beschränkter Haftung in Viersen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 6. Mai 1999 in der Urkunde Nr. 900/99 des Notars Dr. Dame in Nettetal eingetragen am 04. November 1999.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in dem vorgelegten Grundbuchauszug noch nicht eingetragen.

#### **Dritte Abteilung:**

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Umgebung

Nettetal liegt in Nordrhein-Westfalen am Niederrhein und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Die Stadt Nettetal hat ca. 43.000 Einwohner. Das Stadtgebiet ist in sechs Ortschaften unterteilt (Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth, Lobberich und Schaag).

Anschlüsse an die Bundesautobahn 61 und die Bundesstraßen 221 und 509 sind vorhanden.

#### 3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Nettetal, ca. 750 m östlich des Zentrums des Ortsteiles Lobberich. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe ist eine Bushaltestelle auf der Kemperner Straße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten, homogenen Wohngebiet mit überwiegend wohnbaulichen Nutzungen in Einfamilienhäusern.
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine relevanten, störenden Immissionen wahrnehmbar.

#### 3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:	ca. 10,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 29,5 m
Grundstücksgröße:	305 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Rechteckig
Grenzverhältnisse:	Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut (Doppelhaushälfte).
Topographische Grundstückslage:	Eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme



Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Viersen - Amt für Technischen Umweltschutz - vom 22.11.2022 ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ).
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>

### 3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Innerörtliche Erschließungsstraße; großräumige Tempo 30 Zone für das gesamte Bau- gebiet
Straßenausbau:	Gepflasterte Fahrbahn; beidseitige, schmale Geh- wege; Straßenbeleuchtung; Straßenbegleitgrün; Parkbuchten
Verkehrsdichte:	Gering, nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungslei- tungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbei- träge:	Gemäß Schreiben der Stadt Nettetal - Stadtplanung, Steuerung - vom 22.11.2022 liegt das Bewertungs- objekt an einer Straße, die endgültig hergestellt ist. Für die Erschließungsanlage sind Erschließungsbei- träge gemäß der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen (vgl. <u>Anlage 5</u> ).  Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungs- beitragsfrei nach BauGB einzustufen.

### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Redu- zierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Be- leihungen berücksichtigt werden.</i>





Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.  
Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Nettetal - Bauaufsicht und -beratung - vom 24.11.2022 sind für das Bewertungsobjekt derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.  
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die Denkmalschutzliste der Stadt Nettetal vom 30.01.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Mit Schreiben der Stadt Nettetal - Leistungsverwaltung und soziale Hilfen - vom 29.11.2022 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist (vgl. Anlage 7).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft der Stadt Nettetal - Fachbereich Stadtplanung - vom 22.11.2022 stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft der Stadt Nettetal - Fachbereich Stadtplanung - vom 22.11.2022 liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans LO-77, Lobberich-Ost, 1. Änderung.  
Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bewertungsobjektes u.a. „Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,3, offene, I-geschossige Bebauung, Doppelhäuser, Trauf- und Firsthöhen und Baufenster fest.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

*Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugeneh-*





*migung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

### 4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus / Doppelhaushälfte - 1 Wohneinheit - einseitig angebaut - unterkellert - Dachgeschoss ausgebaut - 1 ½ -geschossig
Baujahr:	2000
Modernisierungsmaßnahmen:	Vor ca. 2 Jahren wurde das Badezimmer im Dachgeschoss - bis auf die Leitungen - modernisiert. In der Küche wurde der Bodenbelag und der Objektspiegel erneuert. Weitere, relevante Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist die Wohnfläche ohne einen Ansatz für die Terrassenfläche mit rd. 105 m <sup>2</sup> angegeben (vgl. <u>Anlage 8</u> ). Ein - ohne entsprechende Genehmigung wohnbaulich ausgebauter Kellerraum gehört - ebenso wie die Fläche des Spitzbodens nicht zur Wohnfläche.
Garage:	Zeitgleich mit der Errichtung des Wohnhauses ist auf dem Grundstück eine Garage errichtet worden. Die Garage steht links vom Haus und ist insgesamt ca. 9,0 Meter lang und ca. 3,25 Meter breit. Im rückwärtigen Bereich der Garage ist ein Abstellraum



abgetrennt (vgl. Anlage 9).

Die Wände sind massiv gemauert; die Decke ist eine Holzbalkenkonstruktion mit bituminöser Abdichtung. Die Garage verfügt über ein Metallschwingtor, einer rückwärtigen Ausgangstür und Stromanschluss.

## 4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

Raumaufteilung:	KG: 3 Räume (Hausanschluss, ex-Partyraum u.a.)
	EG: Diele
	Gäste-WC
	Küche
	Wohn- / Esszimmer
	Terrasse
	DG: Flur
	Kinderzimmer (2)
	Schlafzimmer
	Badezimmer

Die Grundrissituation entspricht tlw. nicht den genehmigten Bauunterlagen. Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Aus- / Umbau eingehalten wurden ist im Rahmen dieses Gutachten nicht feststellbar.

Im Kellergeschoss ist ein Raum ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut worden. Vor dem Kellerfenster ist eine Geländeabböschung.

Im Dachgeschoss ist das Badezimmer nicht wie in den Genehmigungsplänen eingezeichnet in einem rückwärtigen, sondern in einem straßenseitigen Raum eingebaut worden (vgl. Anlage 9).

Der Spitzboden ist ebenfalls ohne entsprechende Genehmigung wohnbaulich ausgebaut.

Der Grundriss der Immobilie ist zweckmäßig.

Die Belichtung und Besonnung ist gut.

## 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Angabe möglich
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Verblendung mit rotbraunem Klinker
Sockel:	Wie die Außenwände
Innenwände:	Tlw. massive Wände, tlw. Leichtbauwände
Innenwandbeläge:	<u>KG:</u> Tlw. Anstrich, tlw. Tapete, tlw. Reibeputz



	<u>EG:</u> Putz mit älterem Anstrich (Diele), Tapete (Küche, Wohnzimmer), Mosaik-Objektspiegel aus Metall, Stein und Glas (Küche), <u>DG:</u> Putz mit älterem Anstrich (Flur), Tapete und Raufaser (Kinderzimmer, Schlafzimmer) <u>SB:</u> Paneele  <u>WC im EG:</u> Raumhohe, helle Wandfliesen mit vereinzelt Ornamenten und Bordüre <u>Bad im OG:</u> Tlw. Wandfliesen, tlw. Putz mit Glimmer
Geschossdecken:	Beton
Treppenaufgang:	Offene Treppe über die Etagen plus Kellergeschoss und Spitzboden, Metallunterkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf an den Wänden
Fußbodenbeläge:	<u>KG:</u> Tlw. Bodenfliesen, tlw. Laminat <u>EG:</u> Terracotta farbige Bodenfliesen (Diele, Wohnzimmer), polierte und kalibrierte Natursteinfliesen (Küche) <u>DG:</u> Terracotta farbige Bodenfliesen (Flur), Laminat (Kinderzimmer, Schlafzimmer) <u>SB:</u> Laminat  <u>WC im EG:</u> Blaue Bodenfliesen <u>Bad im OG:</u> Grau melierte, großformatige (60 cm * 60 cm) Bodenfliesen
Deckenflächen:	Im Keller meist Styropordeckenplatten, ansonsten überwiegend Putz mit Anstrich oder Paneele
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, auch in dem wohnbaulich ausgebauten Kellerraum, überwiegend mit abschließbaren Oliven, Kunststoffrollläden, im Wohnzimmer mit elektrischem Antrieb, tlw. Holzrahmen-Dachflächenfenster im Dachgeschoss



Türen:	Eingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitten und feststehendem Seitenelement Innen: Glatte Türen mit Holzzargen; zur Küche und zum Wohnzimmer Rundbogen ohne Tür
Elektroinstallation:	Baujahrstypische Elektroinstallation; Satellitenschüssel
Sanitärinstallation:	<u>EG / WC:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken mit kaltem und warmem Wasser, raumhohe, helle Wandfliesen mit vereinzelt Ornamenten und Bordüre, blaue, diagonal verlegte Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, durchschnittliche Qualität <u>DG / Bad:</u> Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, zwei Waschtische, Eck-Whirlpool, große Dusche mit Glasabtrennung, im unteren Bereich tlw. großformatige, grau melierte Fliesen, tlw. Verkleidung mit Mosaik-Metall-Stein-Glas Elementen, großformatige, grau melierte Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, gute Qualität
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Buderus Zentralheizung mit Gas, Montageort im Spitzboden; im Erd- und Dachgeschoss: Fußbodenheizung; Heizkörper auch im Kellergeschoss; kein Heizkörper im Spitzboden
Warmwasserversorgung:	Zentral mittels Warmwasser-Wärmepumpe (Hersteller: Blomberg, Standort im Keller)
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

## 4.4 Dach

Dachform:	Satteldach mit straßenseitigem Erker
Dacheindeckung:	Dunkle Betondachsteine; bezüglich der Isolierung und der Unterspannfolie ist keine Aussage möglich, da der Dachbereich verkleidet ist; seitliche Dachüberstände, unterseitig mit Holz verkleidet
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink



#### 4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

Kaminofen (Haas & Sohn) mit seitlichen Steinverblendungen

#### 4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas-, Kabel- und Telefonanschluss;  
Zuwegung und Terrasse aus Betonstein;  
Steinvorgarten;  
rückwärtige und seitliche Einfriedung mit Koniferen;  
Rasenfläche;  
Teich mit Wasserfall;  
Freisitz;  
Anpflanzungen

#### 4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):

Insgesamt ist die Immobilie in einem gepflegten Zustand.

Es sind nur wenige Maßnahmen erforderlich. So sind tlw. Innenwände anstrichbedürftig, ebenso Holzelemente im Außenbereich.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine

Anmerkung:

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.*

*Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.*

*Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen ist zweckmäßig.*



## 4.8 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden.

## 4.9 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich in einer normalen Wohnlage östlich des Zentrums des Stadtteils Nettetal-Lobberich. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Die Doppelhaushälfte und Garage wurden im Jahr 2000 errichtet. Der bauliche Zustand ist bis auf die im Kapitel 4.7 aufgeführten Missstände, die jedoch im Rahmen normaler Instandhaltung zu beseitigen sind, ansonsten in Ordnung.

Im Kellergeschoss ist ein Raum ohne Genehmigung wohnbaulich ausgebaut worden. Der Spitzboden ist ebenfalls ohne entsprechende Genehmigung wohnbaulich ausgebaut.

Der nicht einsehbare Garten ist in Richtung Ostnordost orientiert.

Die Verkaufsmöglichkeit wird als durchschnittlich eingestuft.

## 5. Verkehrswertermittlung

für das mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Garage** bebaute Grundstück in

**41334 Nettetal-Lobberich, Johannes-Hessen-Straße 15.**

Grundstück: Gemarkung Lobberich Flur 51 Flurstück 291, groß 305 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Lobberich, Blatt 4769

zu dem Wertermittlungstichtag: 25.01.2023

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen



Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

## **5.2 Bodenwertermittlung**

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen durchgeführt.

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und





bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 742

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2022: 225,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Nettetal
Gemarkung	= Lobberich
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= II
Geschoßflächenzahl	= ≤ 0,8
Fläche	= ca. 350 m <sup>2</sup>

### **Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Nettetal
Gemarkung	= Lobberich
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I ½
Geschoßflächenzahl	= ≤ 0,8
Fläche	= 305 m <sup>2</sup>
Bewertungsstichtag	= 25.01.2023

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgenden Eigenschaften, übereinstimmen.

### **Grundstücksgröße**

Das Grundstück ist kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss des Kreises Viersen gibt keine Umrechnungskoeffizienten an. Entsprechend den Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse wird dieser Umstand durch den Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,025 berücksichtigt.



### Orientierung

Die nicht optimale Ausrichtung des Grundstücks in Richtung Ostnordost wird mit einem Abschlag von 2,5 % gegenüber dem Richtwertgrundstück berücksichtigt.

### Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2022) bis zum Wertermittlungsstichtag (25.01.2023) ist notwendig. In Anlehnung an die Entwicklung der letzten Jahre, erscheint es sachgerecht, den Bodenrichtwert um 10,--€/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$305 \text{ m}^2 * (225,-- \text{ €/m}^2 + 10,-- \text{ €/m}^2) * 1,025 * 0,975 = 71.630,20 \text{ €}$$

## **Belastungen**

### Baulasten

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

### Hinweis:

*Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.*

### Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

„Rückkauflassungsvormerkung für die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Viersen mit beschränkter Haftung in Viersen“

Die entsprechende Eintragungsbewilligung wurde eingesehen.

Demnach hat sich der Käufer beim Erwerb u.a. verpflichtet, ein Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lo-77 „Lobberich-Ost“ für den eigenen Wohnbedarf innerhalb von 3 Jahren zu errichten, selbst als Erstbezieher das Wohnhaus zu nutzen und den Erstbezug nachzuweisen.

Weiterhin hat sich der Erwerber verpflichtet Anpflanzungen nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erstellen. So z.B. einen ca. 3 Meter breiten Streifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu bepflanzen, sowie einen Pflanzstreifen entlang der Straße auf eigene Kosten anzulegen und einen standortbezogenen Laubbaum auf eigene Kosten zu pflanzen. Bei Nichtbeachtung dieser Verpflichtung durch den Käufer ist der Verkäufer nach Ablauf von 4 Wochen seit einer schriftlich vorzunehmenden Mahnung zur Vornahme dieser Bepflanzung auf Kosten des Käufers berechtigt.

Der Käufer ist verpflichtet die Verpflichtungen auch seinem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung, diese Verpflichtung auch an etwaige weitere Rechtsnachfolger zu übertragen.

Für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen nicht fristgemäß vollständig nachkommt, insbesondere den Kaufpreis nicht zahlt, ist der Verkäufer berechtigt von diesem



Kaufvertrag zurückzutreten mit der Folge, dass der Kaufgrundbesitz vom Käufer an den Verkäufer zurückzuübertragen ist.

Es wird unterstellt, dass der durchschnittlich handelnde, wirtschaftliche Marktteilnehmer dieser Eintragung keine Wertrelevanz zumisst.

Dem noch nicht eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 71.630,20 € = rd. 71.600,- €

## 5.3 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

### Herstellungskosten

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

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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.



Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

#### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

#### **Alterswertminderungsfaktor**

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

#### **Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

#### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie 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 (§ 8 ImmoWertV).

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

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



Für behebbarer 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 durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die 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 Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohnhaus und die Garage wurden im Jahr 2000 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Es ist zu prüfen, ob die durchgeführten Maßnahmen die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert haben.

Gemäß „Punkteraster“ zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer<sup>1</sup> wird der Modernisierungsgrad ermittelt. Für die Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Punkte vergeben:

---

<sup>1</sup> gemäß Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA)

**Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden**

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	2

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad nach der folgenden Tabelle einzuordnen.

Modernisierungsgrad:	
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Die Summe von 2 Punkten ist dem Modernisierungsgrad „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

Aufgrund der geringen Modernisierungspunktzahl und der relativ langen Restnutzungsdauer haben sich die Maßnahmen gemäß dem Modell nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer ausgewirkt.

Es wird daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

**57 Jahren / Wohnhaus**

unterstellt.

Für die Garage wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

**37 Jahren / Garage**

angenommen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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 oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.





Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.

Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

### **Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“**

#### Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau Schadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Es wurde beschrieben, dass einige wenige Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind. Da diese Maßnahmen im Rahmen üblicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erledigen sind, wird kein gesonderter Ansatz im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

#### Ausbau eines Kellerraums und des Spitzbodens

Ein Kellerraum und der Spitzboden sind wohnbaulich ausgebaut worden.

Eine Genehmigung liegt nicht vor. Eine nachträgliche Legalisierung wird aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften als unwahrscheinlich eingestuft.

Der durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird den Ausbauten dennoch auch für den Fall, dass eine Nachgenehmigung nicht erteilt wird, einen Wert zumessen, der jedoch nicht die Höhe für genehmigte Ausbauten hat.





Daher wird bei der Wahl der Normalherstellungskosten der Ausbau des Spitzbodenausbaus entsprechend dem Ausbaustandard mit einem Viertel des normalen Kostenansatzes und der Kellerausbau in Anlehnung mit üblichen Ausbaukosten mit dem hälftigen Ansatz in Höhe von 3.400,--€ berücksichtigt.

#### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

#### **Marktanpassung**

Ziel aller in der ImmoWertV 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 Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Krefeld veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch getrennt für den Ost- und Westkreis, für unterschiedliche Bodenwertniveaus und jeweils nach Bauweisen aufbereitet.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes liegt in einem Bereich, für den aufgrund fehlender Kauffälle keine Sachwertfaktoren ermittelt werden konnten.

Da die Sachwertfaktoren tendenziell bei einem höheren vorläufigen Sachwert niedriger sind als bei geringeren vorläufigen Sachwerten, wird unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,0

geschätzt.

**Normalherstellungskosten 2010**

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 245 m<sup>2</sup> / Doppelhaushälfte

rd. 29 m<sup>2</sup> / Garage

**Hinweis:**

*Die Brutto-Grundflächen-Berechnung wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt (vgl. Anlage 10). Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.*

Baujahr des Gebäudes:

2000

Der Gebäudetyp 2.01 „Doppelhaushälfte“ (Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Der ohne Baugenehmigung wohnbaulich ausgebaute Spitzboden wird wie im Absatz „besondere objektspezifische Eigenschaften“ beschrieben berücksichtigt.

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser betragen je nach Ausstattungsstandard für den:

**Gebäudetyp 2.01**

- Doppel- und Reihenendhäuser: Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	615,--€/m <sup>2</sup>
2	685,--€/m <sup>2</sup>
3	785,--€/m <sup>2</sup>
4	945,--€/m <sup>2</sup>
5	1.180,--€/m <sup>2</sup>

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m<sup>2</sup> und 780,--€/m<sup>2</sup>

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf:

Wohnhaus: 805,--€/m<sup>2</sup> BGF

Garage: 485,--€/m<sup>2</sup> BGF



## Ermittlung des Sachwertes (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Doppelhaushälfte</u>	<u>Garage</u>
<b>Berechnungsbasis</b>		
Brutto-Grundfläche	245 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
<b>Angepasste Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 805,00 €/m <sup>2</sup>	* 485,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Von den NHK nicht erfasste Bauteile</b>		
- Kaminofen mit Kamin	+ 3.000,00 €	./.
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b> der baulichen Anlagen (Basis 2010)	200.225,00 €	14.065,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	* 1,0	* 1,0
<b>Baupreisindex</b> (aktuell):	* 1,718	* 1,718
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b> am Wertermittlungstichtag 25.01.2023	343.986,55 €/m <sup>2</sup>	24.163,67 €/m <sup>2</sup>
<b>Alterswertminderung</b>		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	57 Jahre	37 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,713	* 0,617
<b>Zeitwert</b>	245.090,42 €	14.900,93 €
<b>Wert der Außenanlagen</b> (pauschal 2,0 %)	+ 4.901,81 €	
<b>Sonstige Anlagen</b>	+ 0,00 €	
<b>Bodenwert</b>	+ 71.630,20 €	
<b>Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)</b>	336.523,36 €	
<b>Sachwertfaktor</b>	* 1,0	
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	336.523,36 €	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	./.	
• Kellerausbau	+ 3.400,00 €	
<b>Sachwert</b>	<b>339.923,36 €</b>	



## 5.4 Plausibilisierung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Viersen sind u.a. Immobilienrichtwert aufgeführt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Doppelhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen.

Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Entsprechend der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes, wie u.a. Kaminofen, ausgebauter Kellerraum, ausgebauter Spitzboden, große Garage ergibt sich der Immobilienpreis zu rd. 335.500,-- €. Dieser Wert stützt das Ergebnis der differenzierten Sachwertermittlung.

Weiterhin sind im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Viersen u.a. Durchschnittspreise für Weiterverkäufe in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeführt.

Für eine Doppelhaushälfte in der Stadt Nettetal sind drei Baujahrsklassen aufgezeigt. Die jüngste Baujahrsklasse umfasst den Zeitraum ab 2000. Für diese Zeitspanne wird eine Wertespanne von 2.130,-- €/m<sup>2</sup> bis 3.450,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Bodenwertanteil und Garage aufgezeigt.

Die Wertermittlung kommt für das Bewertungsobjekt auf einen Wert von 339.923,36 € / 105 m<sup>2</sup> = rd. 3.240,-- €/m<sup>2</sup>.

Dieser Wert liegt in der aufgezeigten Wertspannbreite und stützt ebenfalls das Ergebnis der differenzierten Sachwertermittlung.

## 5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 339.900,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der  
**Verkehrswert (Marktwert)**

für das mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Garage** bebaute Grundstück in

**41334 Nettetal-Lobberich, Johannes-Hessen-Straße 15.**

Grundstück: Gemarkung Lobberich Flur 51 Flurstück 291, groß 305 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Lobberich, Blatt 4769

wird zum Wertermittlungstichtag **25.01.2023** mit

**340.000,-- EURO**

in Worten: dreihundertvierzigtausend EURO  
geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 01.02.2023

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



## **6. Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

**[1] SPRENGNETTER:**

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien  
Stand: Dezember 2022, Sprengnetter Immobilienbewertung

**[2] KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
4. Auflage, 2011,  
Luchterhand-Verlag

**[3] SPEZIALIMMOBILIEN:**

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

**[4] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:**

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

**[5] HEIX, GERHARD:**

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung  
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[6] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[7] ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien  
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

**[8] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[9] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[10] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

### Regionale Informationsunterlagen

**[11] Kreis Viersen Grundstücksmarktbericht 2022**

Stichtag: 01.01.2022

u.a.



## **7. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenaukunft	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 7: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 8: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 9: Grundrisse	1 Seite
Anlage 10: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 11: Fotos	4 Seiten