



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit

einem Reihemittelwohnhaus nebst separater PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstücke 1855, 1864 und 1856“

**Beckedahlshof 8
46562 Voerde**



Der **Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit** wurde zum Stichtag 13.02.2023 ermittelt mit

rd. 329.000,- €
(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 : die mit einem Reihenmittelwohnhaus nebst separater PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Möllen, Flur 2,
Flurstücke 1855, 1864 und 1856“**

Postalische Anschrift : Beckedahlshof 8
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

18. August 2021

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 220079ADL

Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 012-14/21

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 13. September 2022
→ Ablichtung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 89 mit der Bezeichnung „Beckedahlshof“ der Stadt Voerde mit Rechtskraft vom 19. Februar 1990
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde, Fachdienst 6.2 Bauordnung, Denkmalschutz, vom 04. Oktober 2022 nebst Baulastenblatt Nr. 910
→ schriftliche Auskunft der Stadt Voerde, Abteilung Tiefbau, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 30. September 2022
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Voerde vom 23. September 2022
→ schriftliche Auskunft der Stadt Voerde bezüglich des Denkmalschutzes vom 06. Oktober 2022
→ Grundbuchauszug vom 07. September 2022 in unbeglaubigter Ablichtung

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. Februar 2023
- etc.

Besichtigungstermin : 13. Februar 2023
Wertermittlungsstichtag : **13. Februar 2023**
Qualitätsstichtag : **13. Februar 2023**

Anmerkungen zum Besichtigungstermin:

- Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte nicht durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen jeweils auf eine äußere Innaugenscheinnahe beschränkte.
- In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein mangel- und schadensfreier Zustand für die nicht besichtigten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs-)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.
- In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

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

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Zusammenstellung der ermittelten Werte | 6 |
| 2. | Grundstücks- und Grundbuchangaben..... | 7 |
| 2.1. | Grundstück | 7 |
| 2.2. | Grundbuchangaben | 7 |
| 2.2.1. | Bestandsverzeichnis | 7 |
| 2.2.2. | Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ | 8 |
| 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 | 9 |
| 3. | Lage- und Grundstücksbeschreibung | 10 |
| 3.1. | Lagebeschreibung | 10 |
| 3.2. | Verkehrsmäßige Anbindung | 11 |
| 3.3. | Einkaufsmöglichkeiten | 12 |
| 3.4. | Schulische Versorgung | 12 |
| 3.5. | Grundstücksform und –größe | 13 |
| 3.6. | Wirtschaftliche und reale Einheit | 14 |
| 3.7. | Topografie | 15 |
| 3.8. | Baugrund | 16 |
| 3.9. | Immissionen | 16 |
| 3.10. | Erschließung | 16 |
| 4. | Öffentlich-Rechtliche Situation | 18 |
| 4.1. | Bauplanungsrecht | 18 |
| 4.2. | Bauordnungsrecht | 19 |
| 4.3. | Denkmalschutz | 19 |
| 4.4. | Baulasten | 19 |
| 4.5. | Altlastenkataster | 21 |
| 5. | Nutzungs- und Vermietungssituation | 22 |
| 6. | Objektbeschreibung | 23 |
| 6.1. | Allgemein | 23 |
| 6.2. | Vermarktungsfähigkeit | 24 |
| 6.3. | Raumprogramm | 25 |
| 6.4. | Energetische Qualität | 25 |
| 6.5. | Baubeschreibung | 25 |
| 6.5.1. | Reihenmittelwohnhaus | 26 |
| 6.5.1.1. | Gebäudekonstruktion | 26 |
| 6.5.1.2. | Technische Gebäudeausstattung | 27 |
| 6.5.1.3. | Raumausstattung und Ausbauzustand | 28 |
| 6.5.1.4. | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 29 |
| 6.5.2. | PKW-Garage | 29 |
| 6.5.2.1. | Gebäudekonstruktion | 29 |
| 6.5.2.2. | Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand | 30 |
| 6.5.2.3. | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 30 |
| 6.5.3. | Außenanlagen | 30 |
| 6.5.4. | Baumängel und Bauschäden | 30 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7. | Technische Berechnungen | 32 |
| 7.1. | Wohnflächenberechnung | 32 |
| 7.2. | Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) | 33 |
| 8. | Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren | 34 |
| 8.1. | Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) | 34 |
| 8.2. | Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) | 34 |
| 8.3. | Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)..... | 34 |
| 8.3.1. | Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)..... | 35 |
| 8.3.2. | Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) | 35 |
| 8.3.3. | Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)..... | 36 |
| 8.3.4. | Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) | 36 |
| 8.4. | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 37 |
| 9. | Bodenwert des Verfahrensgrundstücks..... | 39 |
| 9.1. | Bodenrichtwert..... | 39 |
| 9.2. | Bodenwertermittlung..... | 40 |
| 9.3. | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 41 |
| 10. | Sachwertverfahren | 43 |
| 10.1. | Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens | 43 |
| 10.2. | Sachwertermittlung | 46 |
| 10.3. | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 47 |
| 11. | Ertragswertverfahren | 50 |
| 11.1. | Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens..... | 50 |
| 11.2. | Ertragswertermittlung..... | 52 |
| 11.3. | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 53 |
| 12. | Verkehrswertermittlung | 55 |
| 13. | Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte | 57 |
| 14. | Schlussbestimmung..... | 58 |
| 15. | Verzeichnis der Anlagen | 59 |

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

| | | |
|--|----------|-------------------------|
| <h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über die mit einem Reihenmittelwohnhaus nebst separater PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstücke 1855, 1864 und 1856“ Beckedahlshof 8 46562 Voerde zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2023 (ohne Innenbesichtigung)</p> | | |
| Bodenwert insgesamt (§ 40 ImmoWertV 21) | = | 30.200 € |
| Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21) | = | 329.000 € |
| Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21) | = | 315.000 € |
| Verkehrswert (§ 194 BauGB) | = | <u>329.000 €</u> |
| (in Worten: DREIHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO) | | |

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : die mit einem Reihenmittelwohnhaus nebst separater PKW-Garage bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Möllen, Flur 2,
Flurstücke 1855, 1864 und 1856“**

Postalische Anschrift : Beckedahls Hof 8
46562 Voerde

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 07. September 2022 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Möllen, Blatt 1010**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

| | | | | | |
|------------|---|-----------------------|---|-------------------|--------------------------|
| lfd. Nr. 1 | : | <i>Gemarkung</i> | : | <i>Möllen</i> | |
| | | <i>Flur</i> | : | <i>2</i> | |
| | | <i>Flurstück</i> | : | <i>1855</i> | |
| | | <i>Wirtschaftsart</i> | : | <i>Freifläche</i> | |
| | | <i>Lage</i> | : | <i>Kampshof</i> | |
| | | Fläche | : | | 110 m² |

Grundstück

| | | | | | |
|------------|---|-----------------------|---|-------------------|-------------------------|
| lfd. Nr. 2 | : | <i>Gemarkung</i> | : | <i>Möllen</i> | |
| | | <i>Flur</i> | : | <i>2</i> | |
| | | <i>Flurstück</i> | : | <i>1864</i> | |
| | | <i>Wirtschaftsart</i> | : | <i>Freifläche</i> | |
| | | <i>Lage</i> | : | <i>Kampshof</i> | |
| | | Fläche | : | | 47 m² |

Grundstück

| | | | | | |
|------------|---|-----------------------|---|-------------------|-------------------------|
| lfd. Nr. 3 | : | <i>Gemarkung</i> | : | <i>Möllen</i> | |
| | | <i>Flur</i> | : | <i>2</i> | |
| | | <i>Flurstück</i> | : | <i>1856</i> | |
| | | <i>Wirtschaftsart</i> | : | <i>Freifläche</i> | |
| | | <i>Lage</i> | : | <i>Kampshof</i> | |
| | | Fläche | : | | 39 m² |

| | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|
| anrechenbare Gesamtfläche | : | 196 m² |
|--------------------------------------|---|--------------------------|

Hinweis:

Die Größe der Grundstücke wurde durch die amtlichen Flächen, 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 sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 4 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 12/21).
Eingetragen am 01.09.2021.

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 13/21).
Eingetragen am 01.09.2021.

lfd. Nr. 6 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 14/21).
Eingetragen am 01.09.2021.

Hinweise/Bewertung der o. g. Grundbucheintragung:

zur lfd. Nrn. 4 bis 6 : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist wertneutral zu behandeln.

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 zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde vom 23. September 2022 sind für die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

| | |
|--|---|
| Gemarkung : Möllen | Flur : 2 |
| Flurstücke : 1855, 1864 und 1856 | Lage : Beckedahlshof 8 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. 36.400 Einwohnern (Stand 31.12.2022) sowie einer Fläche von 53,48 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

Das zur Bewertung anstehende Wohnungseigentum befindet sich im Ortszentrum des Voerder Stadtteils „Möllen“, rd. 3,0 km vom Stadtzentrum Voerdes entfernt.

Mit rd. 2.700 Einwohnern (bei rd. 360 Bewohnern bzw. 13,3 % handelt es sich um nicht deutsche Mitbürger) stellt Möllen den südlichsten Stadtteil Voerdes dar, welcher über unmittelbare Stadtgrenzen zu Dinslaken bzw. dem Rheinverlauf verfügt. Beginnend mit dem Bau der Bergarbeitersiedlungen sowie der weiteren Ansiedlung des Steinkohlekraftwerks Voerde (STEAG-Kraftwerk) in den Jahren 1970/71, welches gleichzeitig als markantes Wahrzeichen Möllens fungiert, wandelte sich der ehemalige landwirtschaftlich geprägte Dorfcharakter des Stadtteils. Im Rahmen der Einstellung des kmp. Kraftwerkbetriebes am 31. März 2017 ist derzeit ein Rückbau der baulichen Kraftwerkanlagen ab etwa Mitte 2023 vorgesehen. Für die sich ergebende freigelegte Fläche stehen aktuell Überlegungen über eine wohnwirtschaftliche Nutzung seitens der Stadt Voerde als auch die Errichtung eines elektrolyseuren sowie wasserstofffähigen Gaskraftwerks, betitelt mit „Konzepte zur grünen Nachnutzung“, seitens der derzeitigen Eigentümerin im Raum.

Das Bewertungsobjekt grenzt an das öffentliche Straßengelände „Beckedahlshof“ an, bei welchem es sich um eine rd. 85 m lange, verkehrsberuhigte Sackgasse innerhalb eines Wohngebietes handelt, welche in nördlicher Himmelsrichtung an der Verkehrsfläche „Kampshof“ beginnt und an ihrem südlichen Ende über einen Wendehammer verfügt.

Des Weiteren handelt es sich bei dem Straßengelände „Kampshof“ um eine, mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen, Erschließungsanlage, welche, an der südwestlich gelegenen Straße „Im Busch“ beginnend, nach rd. 365 m in die nordöstlich befindliche „Schlesierstraße“ mündet und auf ihrem Streckenverlauf weitere Straßenzüge des Wohngebietes erschließt.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung werden teilweise durch Mehrfamilienwohnhäuser als auch durch Einfamilienwohnhäuser in 2-geschossiger Bauweise geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) befindet sich im Ortsteilzentrum von „Möllen“ als auch schwerpunktmäßig in der in rd. 3 km entfernt gelegenen Innenstadt von Voerde. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft rd. 700 m östlich des vorgenannten Steinkohlekraftwerks Voerde (STEAG-Kraftwerk) gelegen ist.

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

Ortsdaten/Statistik:

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| Bundesland | : | Nordrhein-Westfalen |
| Regierungsbezirk | : | Düsseldorf |
| Kreis | : | Wesel |
| Stadt/Gemeinde | : | Voerde |
| Einwohnerzahl | : | rd. 36.441 (Stand 31.12.2022) |
| Größe der Stadt/Gemeinde | : | rd. 53,49 km ² |
| Stadtteil | : | Möllen |
| Einwohnerzahl im Stadtteil „Möllen“ | : | rd. 2.734 (Stand 31.12.2022) |
| Größe des Stadtteils „Möllen“ | : | rd. 6,4 km ² |

(alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31.12.2022;

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

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (25, 918, etc.) innerhalb des Stadtgebietes von Voerde sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestelle „Schlesierstraße“, welche sich in einer Entfernung von rd. 300 zum Bewertungsobjekt befindet, fußläufig zugänglich.

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

Der Bahnhof „Voerde“ liegt rd. 500 m nordöstlich des Stadtzentrums von Voerde und ist von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft in rd. 3 km erreichbar, der Bahnhof „Friedrichsfeld“ ist im gleichnamigen Stadtteil (rd. 9 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. Das zu betrachtende Grundstücksareal ist davon nicht betroffen.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrten „Hünxe“ und „Dinslaken-Nord“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) sind über innerstädtische Straßen in Verbindung mit Land- und Bundesstraßen in ca. 15 Autominuten zu erreichen (rd. 9 km – 12 km).

Mit der Anschlussstelle „Dinslaken-West“ zur A 59 („Stadtautobahn“ von Duisburg) existiert in rd. 6 km (ca. 10 Fahrminuten) eine weitere Anbindung an das Autobahnnetz.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 45 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 55 km von dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu betrachtendem Grundstück aus zu erreichen.

3.) Städte in der Umgebung

| | | | | | | | | |
|------------|-------|-------|------------|-------|-------|---------|-------|-------|
| Dinslaken | : rd. | 7 km | Hünxe | : rd. | 12 km | Wesel | : rd. | 12 km |
| Oberhausen | : rd. | 25 km | Duisburg | : rd. | 25 km | Moers | : rd. | 30 km |
| Essen | : rd. | 40 km | Düsseldorf | : rd. | 50 km | Krefeld | : rd. | 50 km |
| Köln | : rd. | 90 km | | | | | | |

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs in mäßigem Umfang befinden sich im Voerder Stadtteil „Möllen“, u. a. im Bereich der insbesondere im Bereich der „Königsberger Straße“ 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. 3,0 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 und einer Gesamtschule über ein durchschnittlich normales Angebot an weiterführenden Schulen. Des Weiteren existieren fünf Grundschulen sowie achtzehn Kindertageseinrichtungen innerhalb des Voerder Stadtgebietes. Eine Förderschule für lernbehinderte Menschen und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

Während sich sechs Kindergärten, drei Grundschulen sowie die Gesamtschule im Zentrum von Voerde selbst befinden, verteilen sich die restlichen Kindertagesstätten und Schulen relativ gleichmäßig über das gesamte weitere Stadtgebiet. Das Gymnasium ist im Stadtteil „Friedrichsfeld“ vorzufinden.

Folgende Einrichtungen sind u. a. im Voerder Stadtteil „Möllen“ in einem Umkreis von rd. 1-2 km gelegen:

- Regenbogengrundschule Möllen
- Evangelischer Kindergarten
- Katholische Kindertagesstätte „St. Marien“
- etc.

3.5. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Voerder Stadtteil „Möllen“, innerhalb eines Wohngebietes, welches im Wesentlichen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist (abgehende Stichwege sind verkehrsberuhigt ausgewiesen (sog. Spielstraßen)), besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstücke 1855, 1864 und 1856“ und weist insgesamt eine Größe von 196 m² auf.

Die genannten Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und somit im Sinne des Grundbuches jeweils als eigenständige Grundstücke zu betrachten. Im vorliegenden Fall bilden sie jedoch aufgrund der Nutzung sowie der ortsüblichen Zusammengehörigkeit gemeinschaftlich **eine wirtschaftliche und reale Einheit**, so dass zunächst auf eine Einzelbetrachtung der Grundstücke verzichtet wird; die Aufteilung des zu ermittelnden Verkehrswertes in Einzelwerte erfolgt **nachrichtlich** in Abschnitt „13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Bei einer Größe von 149 m² ist das Wohnhausgrundstück, bestehend aus den Flurstücke 1855 und 1856, rechteckig zugeschnitten, grenzt nordöstlich auf einer Länge von rd. 5,5 m an die verkehrsberuhigte sowie öffentliche Verkehrsfläche „Beckedahlshof“ an und ist im Wesentlichen mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut. Die wohnwirtschaftlich genutzte bauliche Anlage befindet sich im Mittel rd. 3,0 m entfernt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, ist in 2-geschossiger Bauweise gefertigt und verfügt über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt.

Ferner befinden sich im rückwärtigen Bereich ein Holzschuppen nebst angrenzender Überdachung, welcher offensichtlich insgesamt lediglich einen äußerst geringen Zeitwert zum Wertermittlungstichtag aufweist und somit innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu vernachlässigen ist. Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der vorgenannte Schuppen in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist, da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt. Entsprechend des § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung unterliegen derartig untergeordnete Aufbauten folglich nicht der Gebäudeeinmessungspflicht, aufgrund dessen auch eine Darstellung im Liegenschaftskataster entsprechend ausbleibt.

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständige wirtschaftliche und reale Einheit

Das Flurstück 1864 (Garagengrundstück) ist leicht konisch nebst Abschrägung zugeschnitten, weist eine Größe von 47 m² aus und grenzt nördlich an das öffentliche Straßengelände „Kampshof“ sowie nordöstlich an die Verkehrsfläche „Beckedahshof“ an. Die Fläche ist im südwestlichen Bereich mit einer PKW-Garage bebaut, welche rechteckig zugeschnitten sowie zweiseitig grenzständig gelegen ist.

Die Nachbarhausbebauung besteht im Wesentlichen aus 2-geschossigen Einfamilienwohnhäusern als auch gleichgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern.

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.

Ausmaße des Wohnhaus- und Garagengrundstücks

| Grundstück | mittlere Breite | mittlere Tiefe | Größe |
|--|-----------------|----------------|--------------------|
| Flurstücke 1855 + 1856 (Wohnhausgrundstück) | 5,5 m | 26,8 m | 149 m ² |
| Flurstück 1864 (Garagengrundstück) | 4,0 m | 11,8 m | 47 m ² |

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.

Grenzverhältnisse

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

Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlagen (außerhalb der wirtschaftlichen und realen Einheit) nicht bestehen.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine **wirtschaftliche und reale Einheit** ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten. Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind drei Grundstücke, welche unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet sind, verfahrensgegenständig. Aufgrund der bestehenden Nutzung der betroffenen Grundstücke, der teilweise grundstücksübergreifenden Nutzung sowie der ortsüblichen Zusammengehörigkeit bilden die Verfahrensgrundstücke insgesamt eine wirtschaftliche und reale Einheit.

Ferner besteht zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung eine Baulast, welche im Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde verzeichnet ist (siehe „4.4. Baulasten (§ 85 der Landesbauordnung NRW)“ dieses Verkehrswertgutachtens) und im vorliegenden Fall das Flurstück 1864 (Garagengrundstück) mit dem Wohnhausgrundstück (Flurstücken 1855 und 1856) verbindet.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der bewertungstechnischen Erfordernisse zunächst der Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit ermittelt und im Anschluss dieser in **fiktive** Teilwerte für die einzelnen Grundstücke aufgeteilt (siehe „13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte“ dieses Verkehrswertgutachtens).

3.7. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Wohnhausgrundstücks (Flurstücke 1855 und 1856) ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist im Wesentlichen mit Betonsteinpflaster versiegelt sowie in einem Teilbereich als Blumenbeet vorgesehen, jedoch gegenwärtig gärtnerisch nicht angelegt. Ferner sind ein Eingangspodest sowie eine Eingangsüberdachung, bestehend aus einer Edelstahl-Glaskonstruktion, existent.

Rückwärtig schließt sich dem Wohngebäude ein gefliester Terrassenbereich sowie in weiterer südwestlicher Richtung der Hausgarten der Liegenschaft an, welcher, soweit ersichtlich, lediglich aus einer Rasenfläche besteht und einen einfachen Holzschuppen nebst angrenzender Überdachung beherbergt.

Außenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang als auch gartenseitige Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zeichnen des Weiteren die Gestaltung des Wohnhausgrundstückes aus.

Weitere gärtnerische bzw. topografische Einrichtung sind insgesamt nicht vorhanden bzw. konnten im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Der unbebaute Teil des Garagengrundstücks (Flurstück 1894) ist eben gestaltet, weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf und ist vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt.



Vorfläche des Wohnhauses



Hauseingang



rückwärtiger Hausgarten

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen individuell als auch nutzungsadäquat hergerichtet sind und insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand aufweisen. Ergänzend ist abschließend anzumerken, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass, gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), sich die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des stillgelegten Bergwerks „Walsum“ befindet.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtenden bauliche Anlage nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener Baugrund angenommen, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Berg- und Immissionsschadensverzichtrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des ehemaligen Bergwerkbetreibers **nicht** besteht.

3.9. 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 Ortsbesichtigung vom 13. Februar 2023 nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Wohngebietes befindet, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzende Verkehrsfläche „Beckedahlshof“ einerseits als Sackgasse angelegt und andererseits als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen ist; Durchgangsverkehr besteht somit in diesem Bereich nicht.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass es sich um eine ruhige Wohnlage handelt.

3.10. 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 öffentlichen Straßengeländes „Beckedahlshof“, bei dem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern handelt und welche selbst als Sackgasse ausgebaut sowie verkehrsberuhigt ausgewiesen ist.

Das vorgenannte Straßengelände verfügt über eine gepflasterte Oberfläche nebst markierten Stellplatzbereichen für den ruhenden Verkehr und ist darüber hinaus mit Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang ausgestattet.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Abteilung „Tiefbau“ vom 30. September 2022 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.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich die zu betrachtende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

| | |
|--|--|
| Gemarkung : Möllen | Flur : 2 |
| Flurstücke : 1855, 1864 und 1856 | Lage : Beckedahshof 8 46562 Voerde |

im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 89 mit der Bezeichnung „Beckedahshof“. Der seit dem 19. Februar 1990 rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)^{1.)}, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8, gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- geschlossene Bauweise; gemäß § 22 BauNVO
- Dachneigung: 30°
- Die überbaubare Fläche im Bereich des zur Bewertung anstehenden Wohnhausgrundstücks ist mittels Baugrenzen umfasst, beginnt an der rückwärtigen (südwestlichen) Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 11,0 m und weist eine Tiefe von 13,0 m in nordöstlicher Richtung auf.
- Weitere Angaben sind ebenfalls aus dem vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Voerde zu entnehmen.
- Ferner wird auf die textlichen Festlegungen des vorgenannten Bebauungsplans verwiesen.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit im Geltungsbereich der Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde vom 08. April 2019 befindet.

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

1.) allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

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

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, soweit nicht anderweitig Vorgetragen, die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. 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 06. Oktober 2022 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. Baulasten

(§ 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Fachbereich „6.2 Bauordnung, Denkmalschutz“, vom 04. Oktober 2022 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der verfahrensgegenständigen Grundstücke bzw. des Wohnhausgrundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

| | |
|--------------------------------|---|
| Gemarkung : Möllen | Flur : 2 |
| Flurstücke : 1855, 1856 | Lage : Beckedahlshof 8 46562 Voerde |

keine Eintragungen verzeichnet.

Zu Lasten des verfahrensgegenständigen Garagengrundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

| | |
|---------------------------|---|
| Gemarkung : Möllen | Flur : 2 |
| Flurstück : 1864 | Lage : Beckedahlshof 8 46562 Voerde |

besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde:

| Baulastenverzeichnis von: Voerde Baulastenblatt Nr. 910 Seite: 1 | | |
|---|---|-----------|
| Grundstück: Voerde-Möllen, Beckedahlshof | | |
| Gemarkung: Möllen Flur: 2 Flurstücke: 1863/1864/1865 | | |
| lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkung |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die auf den Flurstücken 1863, 1864 sowie 1865 geplanten PKW-Garagen entsprechend ihrer numerischen Kennzeichnung den einzelnen Wohnhausgrundstücken zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zuzuordnen und die dauerhafte Nutzung zu gestatten. Voerde, den 03.01.1991 | |

Beurteilung der Baulast:

Bei der Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, welche im vorliegenden Fall das Flurstück 1864 mit dem Wohnhausgrundstück (Flurstücke 1855, 1856) vor dem Hintergrund der Erfordernis, die Stellplatzverpflichtung (Nachweis erforderlicher Stellplätze) zu erfüllen, verbindet. Bedingt durch die vorgenannte Notwendigkeit werden auch aus bauordnungsrechtlichen Aspekten die verfahrensgegenständigen Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefügt, welche somit sicherstellt, dass die aufgeführten Grundstücke im Sinne des Bauordnungsrechtes gemeinschaftlich als ein Baugrundstück zu betrachten sind.

Bedingt durch den Umstand, dass ohnehin teilweise eine grundstücksübergreifende Nutzung (Flurstücke 1855 und 1856) sowie insgesamt eine ortsübliche Zusammengehörigkeit aller zur Bewertung anstehenden Grundstücke besteht, löst die vorgenannte Baulasteintragung keinen Werteeinfluss aus und ist somit wertneutral zu behandeln.

Zusammenfassend verbleibt somit festzustellen, dass wertrelevante Umstände aufgrund teilweise existenter Baulasteintragungen nicht bestehen.

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. Februar 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.

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

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

§ 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:

Mieter und Pächter

Der zu bewertende Grundbesitz wird vom Eigentümer selbst genutzt; Mieter sind somit nicht existent.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu betrachtende Grundstücksareal ist mit einem Reihenmittelwohnhaus sowie einer PKW-Garage wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Reihenmittelwohnhaus:

- Massivbauweise
- 2-geschossig
- Satteldach
- vollständig unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II

PKW-Garage:

- Fertigbauweise
- 1 -geschossig
- Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

| | |
|--------------------------|---|
| Bauvorhaben: | • „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage“ |
| Baugenehmigung: | • 17. Mai 1990 |
| Aktenzeichen: | • 156/90 (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) |
| Baubeginn Wohnhaus: | • 11. Juni 1990 |
| Rohbauabnahme Wohnhaus: | • 22. Oktober 1990 |
| Schlussabnahme Wohnhaus: | • 11. Februar 1991 |
| Schlussabnahme Garage: | • 23. Dezember 1993 |
| Baujahr Wohnhaus: | • 1991 |
| Baujahr Garage: | • 1993 |

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Voerder Stadtteil „Möllen“, innerhalb eines Wohngebietes und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstücke 1855, 1856 und 1864“. Während das Wohnhausgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 1855 und 1856, mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut ist, ist das Garagengrundstück (Flurstück 1864) teilweise mit einer PKW-Garage bebaut und der unbebaute Teil im Wesentlichen als Garagenvorfläche bzw. als Stellplatz genutzt.

Die vorgenannten Flurstücke bilden gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit (siehe Abschnitt „3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit“ dieses Verkehrswertgutachtens), welche über eine Gesamtgröße von 196 m² verfügt.

Das im Jahre 1991 in konventioneller Massivbauweise erstellt Wohngebäude ist als Reihenmittelwohnhaus konzipiert, vollständig unterkellert und weist eine 2 -geschossige Bauweise auf. Die Wohnnutzung erstreckt sich über das gesamte Erd- und Obergeschoss der baulichen Anlage und wird durch Nutzflächen im Kellergeschoss und im Bereich des Spitzbodens ergänzt.

In diesem Zusammenhang wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Fläche des Spitzbodens (gegenwärtig nicht ausgebaut) im Falle eines zukünftigen wohnwirtschaftlichen Ausbaus nicht der Wohnfläche zuzuordnen ist, da es sich bei den Räumlichkeiten nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handelt. Demnach müssen Aufenthaltsräume beispielsweise eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m über die Hälfte der Grundfläche sowie ausreichende natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (1/8 der Grundfläche als Fensteröffnung) aufweisen,

welches aufgrund der Baugeometrie (Dachneigung) und des fehlenden Drempels im vorliegenden Fall nicht erreicht werden kann.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) des Reihenmittelwohnhauses ist normal bemessen; sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)} sind, gemäß den vorliegenden Unterlagen sowie den Hinweisen der Eigentümerin, nicht existent. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist insgesamt als normal zu beurteilen.

Während sich im Erdgeschoss eine Eingangsdiele mit sich anschließendem Flur, ein Gäste-WC, eine Küche und ein Wohn-/Esszimmer befinden sind im Obergeschoss ein zentraler Flur, das Badezimmer, ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer gelegen.

Die Hauptgewerke des gesamten Bauwerkes sind, soweit ersichtlich, in bauzeittypischer Ausführung sowie mittlerer Qualität erstellt und werden weitgehend durch zeitgemäße Ausbaugewerke geprägt, welche, gemäß schriftlicher Auskunft der Eigentümerin, im Jahre 2021 erneuert worden sind. Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr 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 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 der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Bezüglich der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen wird, bedingt durch den Umstand, dass eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, auf „Anlage 3: Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Bezugnehmend auf ggf. vorhandene Mängel und Schäden kann aufgrund vorgenannter Umstände innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens keine Auskünfte erteilt werden, so dass insgesamt ein mängelfreier Zustand der zur Bewertung anstehenden Bauwerke unterstellt wird.

Bei der zugehörigen PKW-Garage handelt es sich um eine Stahlbetonfertigarage, welche im Jahre 1993 errichtet worden ist. Das Gebäude ist als nutzungsadäquat zu klassifizieren und weist offensichtlich keine werterhöhenden Besonderheiten auf.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist insgesamt individuell als auch nutzungsadäquat gestaltet und befindet sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende lagebedingt

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |
|---|

als gut ein, diesbezügliche Besonderheiten bzw. Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

Einem potentiellen Interessenten wird jedoch vor einer Vermögensdisposition geraten, eine Innenbesichtigung durchzuführen, da eine derartige örtliche Inaugenscheinnahme dem Unterzeichnenden nicht ermöglicht worden ist.

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich, gemäß vorliegenden Unterlagen sowie den Hinweisen der Eigentümerin, wie folgt dar:

| | |
|-----------------|---|
| Kellergeschoss: | Kellerflur, Heizungskellerraum, Waschkellerraum, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Hobbykeller |
| Erdgeschoss: | Eingangsdiele, Flur/Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und Terrasse |
| Obergeschoss: | Flur, Badezimmer, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer |
| Spitzboden: | Badezimmer und Studio |
| Hinweis: | Bei den Räumlichkeiten im Spitzboden handelt es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW, so dass diese somit bei der Berechnung der Wohnfläche unberücksichtigt zu belassen sind. |

6.4. Energetische Qualität

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

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

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die zur Bewertung anstehende bauliche Anlage dem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau (Ausgabe 1981/1985)) gerecht wird.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. Februar 2023 (**lediglich äußere Inaugenscheinnahme**) 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. Reihenmittelwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Stahlbeton-Bodenplatte in gleichartiger Güte.
- Kelleraußenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Feuchtigkeitsschutz : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dämmung : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen besteht eine 6 cm starke Kerndämmung aus Mineralfaserplatten in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind überwiegend verklindert sowie in Teilbereichen mit einer Eternitverschieferung ausgestattet.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Die Dachneigung beträgt, gemäß vorliegenden Unterlagen, 30°.
Der Kaminkopf ist verschiefert.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
- Dachaufbauten : Dachaufbauten sind nicht existent.
- Dämmung : Die Dachflächen sind gedämmt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahme im Jahre 2021 die ursprüngliche

- Dachflächendämmung entfernt und erneuert sowie innenseitig mit Gipskartonplatten verkleidet worden sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink.
- Decken : Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken sowie teilweise als Holzbalkendecken in jeweils bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt.
- Geschosstreppen : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen sind die Treppen aus Stahlbeton gefertigt; der Oberbelag der Tritt- und Setzstufen zwischen Erd- und Obergeschoss wurde im Rahmen der erfolgten Modernisierungsmaßnahme bereits erneuert.
- Weitere Angaben sind diesbezüglich nicht möglich!

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in angemessener Qualität und mittlerer Bestückung.
- Die elektrischen Installationen wurde im Rahmen der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahme im Jahre 2021 teilweise erneuert sowie im Kellergeschoss vollständig ersetzt.
- Für den Fernseh- und Radioempfang ist eine Sattelitenanlage existent.
- Heizungsanlage : Es besteht ein Fernwärmeanschluss. Darüber hinaus wurde im Rahmen der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahme der Warmwasserspeicher im Kellergeschoss erneuert, ein Wärmetauscher installiert sowie eine Solaranlage auf der südwestlichen Dachfläche installiert.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit elektrischen Thermostatventilen (steuerbar über eine Smart Home-App) ausgestattet sind und welche ebenfalls im Rahmen der vorgenannten Modernisierungsmaßnahme erneuert wurden.
- Ferner befindet sich im Wohnzimmer ein Kaminofen.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage bzw. anhand des Fernwärmeanschlusses.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist insgesamt möglich.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der

Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.

Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.

Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird. Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Wand-, Boden- und Deckenbeläge

: Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden.

Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich schwerpunktmäßig um Fliesen- und Laminatbeläge, welche im Erd- und Obergeschoss im Jahre 2021 erneuert worden sind.

Die Wandflächen sind, soweit bekannt, im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen sowie in den Bädern mit Fliesenbelägen ausgestattet (ebenfalls bereits teilweise erneuert). Die Wandflächen im Treppenhaus vom Erdgeschoss bis unterhalb des Spitzbodens wurden im Jahre 2021 mit einem hochwertigen Spachtelputz (Q4) ausgestattet.

Weitere Angaben sind nicht möglich!

Fenster

: Bei dem Fenster im Kellergeschoss handelt es sich um ein Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech, welches eingangsseitig gelegen ist. Ein Kellerlichtschacht ist nicht existent bzw. erforderlich.

In den Wohngeschossen befinden sich ein- und zweiflügelige Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität; die Dachflächenfenster sind ebenfalls aus Holz gefertigt, verfügen über eine Zweischeibenisolierverglasung und wurden im Rahmen der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahme erneuert.

Das Fenster im erdgeschossigen Duschbad ist mit einer Strukturglasfüllung ausgestattet.

Zum rückwärtigen Terrassenbereich führen ein einflügeliges Fensterelement aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

- Rollladen** : Nahezu sämtliche Fenster, mit Ausnahme im Bereich des erdgeschossigen Gäste-WC's, sind mit Rollläden bestückt, welche im Jahre 2021 erneuert sowie mit elektrischen Röhrenmotoren ausgestattet worden sind. Ein Dachflächenfenster verfügt ebenfalls über eine aufgesetzte Rolllade.
- Türen** : **Eingangstüren:** Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztüre mit Bleiverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um ein Holztüre mit Lichtausschnitt in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
Innentüren: Keine Angaben möglich!
Entsprechend vorliegenden Informationen wurden jedoch sämtliche Türen und Zargen im Rahmen der bereits genannten Modernisierungsmaßnahme erneuert.
- Sanitärinstallation** : Keine Angaben möglich!
Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird jedoch unterstellt, dass die üblichen Einrichtungen im erdgeschossigen Gäste-WC und im Badezimmer des Obergeschosses existent sind.
Ferner wurde im Jahre 2021 sowohl das Gäste-WC als auch das Badezimmer modernisiert (Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen, Erneuerung sämtlicher sanitärer Einrichtungen einschließlich Armaturen, Austausch aller Wasserleitungen einschließlich teilweise der Steigleitungen).
Ferner erfolgten vorbereitende Installationen für die Installation eines WC's im Spitzboden ebenfalls zum vorgenannten Zeitpunkt.

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile** : → Kelleraußentreppe
→ Eingangsüberdachung in Edelstahl-Glaskonstruktion
→ Fenstergitter (Kellerfenster, Fenster des Gäste-WC)
- besondere Einrichtungen** : → Kaminofen
→ mechanische Zweiarmmarkise
→ 3 Solarkollektoren (Flachkollektoren, Solarthermie (Erzeugung von Wärmeenergie))

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament** : Punkt- bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände** : Stahlbetonaußenwände (6 cm stark), massiv gemäß statischen Erfordernissen.

- Fassade : Kunstharzedelputz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dachkonstruktion /
-eindeckung : Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Bitumenbahnen, entsprechend den Angaben des Herstellers.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und innenliegendem Fallrohr aus Kunststoff.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Keine Angaben möglich!
- Heizungsanlage : Die bauliche Anlage ist nicht beheizt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : Keine Angaben möglich!
- Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Fenster : Fenster sind nicht existent.
- Tor : Die Garage ist mit einem Metallschwingtor ausgestattet.
- Tür : Eine Türe ist nicht existent.

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. nicht bekannt.
- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. nicht bekannt.

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen :
→ versiegelte Flächen (Fliesen, Pflasterungen, Plattierungen, etc.)
→ Einfriedungen
→ Eingangspodest
→ Holzschuppen nebst angrenzender Überdachung
→ Außenbeleuchtungseinrichtungen
→ Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
→ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

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

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und

Schäden kann, bedingt durch die **verweigerte** Innenbesichtigung, nicht erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird letztlich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen bzw. diesen entsprechend zu modifizieren.

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

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.

Erdgeschoss:

| | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------|---|---------|---|----------------------|---|------|---|----------------------|
| 1.) Eingangsdiele: | 1,75 m | x | 1,325 m | = | 2,32 m ² | x | 0,97 | = | 2,25 m ² |
| 2.) Flur: | 1,51 m | x | 2,415 m | | | | | | |
| | + 1,325 m | x | 0,545 m | = | 4,37 m ² | x | 0,97 | = | 4,24 m ² |
| 3.) Gäste-WC: | 1,635 m | x | 1,01 m | = | 1,65 m ² | x | 0,97 | = | 1,60 m ² |
| 4.) Küche: | 4,075 m | x | 2,64 m | = | 10,76 m ² | x | 0,97 | = | 10,44 m ² |
| 5.) Wohn-/Esszimmer: | 6,78 m | x | 5,135 m | | | | | | |
| | - 1,09 m | x | 2,705 m | = | 31,87 m ² | x | 0,97 | = | 30,91 m ² |

Obergeschoss:

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------|---|--------|---|----------------------|---|------|---|----------------------|
| 6.) Flur: | 1,39 m | x | 3,01 m | = | 4,18 m ² | x | 0,97 | = | 4,06 m ² |
| 7.) Badezimmer: | 2,655 m | x | 3,01 m | = | 7,99 m ² | x | 0,97 | = | 7,75 m ² |
| 8.) Kinderzimmer: | 5,135 m | x | 4,20 m | = | 21,57 m ² | x | 0,97 | = | 20,92 m ² |
| 9.) Elternzimmer: | 5,135 m | x | 3,51 m | = | 18,02 m ² | x | 0,97 | = | 17,48 m ² |

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche ohne Terrasse | = 99,65 m² |
|---------------------------------|------------------------------|

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|------|---|---------------------|
| 10.) Terrasse: | 4,1 m | x | 3,7 m | = | 15,17 m ² | | | | |
| anrechenbarer Anteil: | 15% | x | 99,65 m ² | = | 14,95 m ² | x | 0,25 | = | 3,74 m ² |
| | 15,17 m ² | - | 14,95 m ² | = | 0,22 m ² | x | 0,25 | | |
| | | | | | | x | 0,40 | = | 0,02 m ² |

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Wohnfläche insgesamt | = 103,41 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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 ein **Reihenmittelwohnhaus nebst PKW-Garage**.

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

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

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

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

140 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Gemeinde/Stadt | • Voerde |
| Postleitzahl: | • 46562 |
| Gemarkung: | • Möllen |
| Ortsteil: | • Möllen |
| Entwicklungszustand: | • baureifes Land |
| Nutzungsart: | • Wohnbaufläche |
| Geschossigkeit: | • I-II |
| Tiefe: | • 35,0 m |
| Beitragszustand: | • beitragsfrei |
| Grundstückszuschnitt: | • regelmäßig |
| Bodenbeschaffenheit: | • tragfähiger Baugrund, alllastenfrei |

Bodenwert

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

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

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 13.02.2023 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = 2 |
| Grundstücksfläche (f) | = 196 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = 26,8 m (Wohnhausbereich) |
| Himmelsrichtung | = Garten südwestlich |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 140,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2023 | 13.02.2023 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|----|
| Lage | normale Lage | normale Lage | × 1,00 | |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,00 | E2 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 140,00 €/m ² | E3 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 196 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | 1-2 | 2 | × 1,00 | |
| Tiefe (m) | 35 | 26,8 | × 1,00 | E4 |
| Zuschnitt | regelmäßig | regelmäßig | × 1,00 | |
| Himmelsrichtung | neutral | Garten südwestlich | × 1,10 | E5 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 154,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 154,00 €/m² | |
| Fläche | × 196 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 30.184,00 € rd. <u>30.200,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
13.02.2023 insgesamt

30.200,00 €

9.3. 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 | | 13.02.2023 | |
| BRW-Stichtag | - | <u>01.01.2023</u> | |
| Zeitdifferenz | = | 0,12 | Jahre |
| Bodenwertdynamik b | x | <u>2,4</u> | %/Jahr |
| insgesamt | | 0,29 | % |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,00

E2

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

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

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Reihenmittelwohnhaus | PKW-Garage |
|---|--------------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010) | = 1.776,00 €/m ² WF | 245,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis^{2.)} | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 14,44 m ² |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) | x 99,65 m ² | |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)} | + 12.000,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = 188.978,40 € | 3.537,80 € |
| Baupreisindex^{4.)} (BPI) 13.02.2023 (2010 = 100) | x 176,3/100 | 176,3/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = 333.168,92 € | 6.237,14 € |
| Regionalfaktor^{5.)} | x 1,000 | 1,000 |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)} | 80 Jahre | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)} | 51 Jahre | 50 Jahre |
| • prozentual | 36,25 % | 37,50 % |
| • Faktor | x 0,6375 | 0,625 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = 212.395,19 € | 3.898,21 € |

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 216.293,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)} + 10.814,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 227.108,07 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 30.200,00 €
vorläufiger Sachwert = 257.308,07 €

Sachwertfaktor^{9.)} × 1,28
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge^{10.)} + 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert = 329.354,33 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)} - 0,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 = 329.354,33 €
rd. 329.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst.

Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet.

Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

2.) Berechnungsbasis

Wohnhaus:

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

Garage:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

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

Gebäude: Reihenmittelwohnhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Kelleraußentreppe | 2.500,00 € |
| Eingangsüberdachung in Edelstahl-Glaskonstruktion | 500,00 € |
| Fenstergitter (Kellerfenster, Fenster des Gäste-WC's) | 250,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) | |
| Kaminofen | 4.000,00 € |
| mechanische Zweiarmmarkise | 1.750,00 € |
| 3 Solarkollektoren | 3.000,00 € |
| Summe | 12.000,00 € |

4.) Baupreisindex

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

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

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

7.) Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das 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 diesbezüglich auf „Anlage 4: Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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. (216.293,40 €) | 10.814,67 € |
| Summe | 10.814,67 € |

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,3810 \times \ln(x) + 6,0925$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 257.308,07 € ein Sachwertfaktor von **rd. 1,35** (entspricht einem Zuschlag von **35 %**).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage (Zinsentwicklung, etc.) sowie den Umstand, dass die vom Gutachterausschuss abgeleitete logarithmische Funktion auf Kauffälle aus dem Jahre 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag von 5 % und somit einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,25 ($1,35 \times 0,95 = 1,28$) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche ^{1.)} (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)} | | |
|----------------------|-------------|--------------|--|-------------------|--|---------------|------------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Reihenmittelwohnhaus | 1 | Gesamt | 103,41 | | 7,76 | 802,46 | 9.629,52 |
| PKW-Garage | | Garage | | 1,00 | 45,00 | 45,00 | 540,00 |
| Summe | | | 103,41 | 1,00 | | 847,46 | 10.169,52 |

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

10.169,52 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 344,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 45,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 103,41 m² x 13,50 €/m² = 1.396,04 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 102,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 10.169,52 € = 203,39 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **2.090,43 €**

jährlicher Reinertrag

= **8.079,09 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,30 % von 30.200,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

– **392,60 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **7.686,49 €**

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

bei p = **1,30 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **51** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **37,115**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **285.284,08 €**

Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **30.200,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **315.484,08 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **315.484,08 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **0,00 €**

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023

= **315.484,08 €**

rd. **315.000,00 €**

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. 20,6 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

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

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

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund einer weiteren Erhöhung des Leitzinses zum 21. Juni 2023 auf 4,00 % sowie der lagebedingten Unsicherheit der nachhaltig erzielbaren Erträge, einen Liegenschaftszinssatz von 1,30 % zum Wertermittlungstichtag für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen

Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre (Hauptgebäude).

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

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

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes innerhalb des Ertragswertverfahrens in Anrechnung zu bringen ist.

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 4: Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungstichtag 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 „Beckedahlshof 8 in 46562 Voerde“ befindet sich im Ortsteil „Möllen“ der Stadt Voerde, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstücke 1855, 1856 und 1864“ und ist im Wesentlichen mit einem Reihenmittelwohnhaus nebst separater PKW-Garage bebaut.

Das im Jahre 1991 in konventioneller Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist vollständig unterkellert, weist eine Wohnfläche von insgesamt 103,41 m² auf und verfügt über 2 Vollgeschosse nebst abschließendem Spitzboden/Dachraum. Die vorgenannte Wohnfläche erstreckt sich auf das gesamte Erd- und Obergeschoss und beinhaltet darüber hinaus die gartenseitige Terrasse anteilig.

Die Hauptgewerke des gesamten Bauwerkes sind, soweit ersichtlich, in bauzeittypischer Ausführung und mittlerer Qualität erstellt und werden weitgehend durch zeitgemäße Ausbaugewerke geprägt, welche, gemäß schriftlicher Auskunft der Eigentümerin, im Jahre 2021 erneuert worden sind.

In diesem Zusammenhang wird nochmals drauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist und somit insgesamt ein mängelfreier Zustand innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wurde.

Bei der zugehörigen PKW-Garage handelt es sich um eine handelsübliche Stahlbeton-Fertigarage, welche offensichtlich keine Besonderheiten aufweist.

Ferner wird bezüglich der jeweiligen Gebäudezustände auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekte erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die **Preisbildung** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die **Sachwertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb **stützend** angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2023 ermittelt:

| | |
|---|------------------|
| nach dem Sachwertverfahren zu | 329.000 € |
| nach dem Ertragswertverfahren zu | 315.000 € |

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart allein die **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als 5 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) der mit einem Reihemittelwohnhaus nebst separater PKW-Garage bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstücke 1855, 1864 und 1856“ und der postalischen Anschrift „Beckedahls Hof 8 in 46562 Voerde“ zum Wertermittlungsstichtag 13. Februar 2023 auf:

329.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der zu bewertenden Liegenschaft „Beckedahlshof 8 in 46562 Voerde“ handelt es sich um drei Grundstücke, welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstück 1855

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2023 auf:

310.400 €

in Worten:

DREIHUNDERTZEHN-**T**AUSENDVIERHUNDERT EURO

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstück 1864

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2023 auf:

12.600 €

in Worten:

ZWÖLF-**T**AUSENDSECHSHUNDERT EURO

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung Möllen, Flur 2, Flurstück 1856

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2023 auf:

6.000 €

in Worten:

SECHS-**T**AUSEND EURO

14. 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 26. Juli 2023



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 60

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 62

Anlage 3: Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin 63

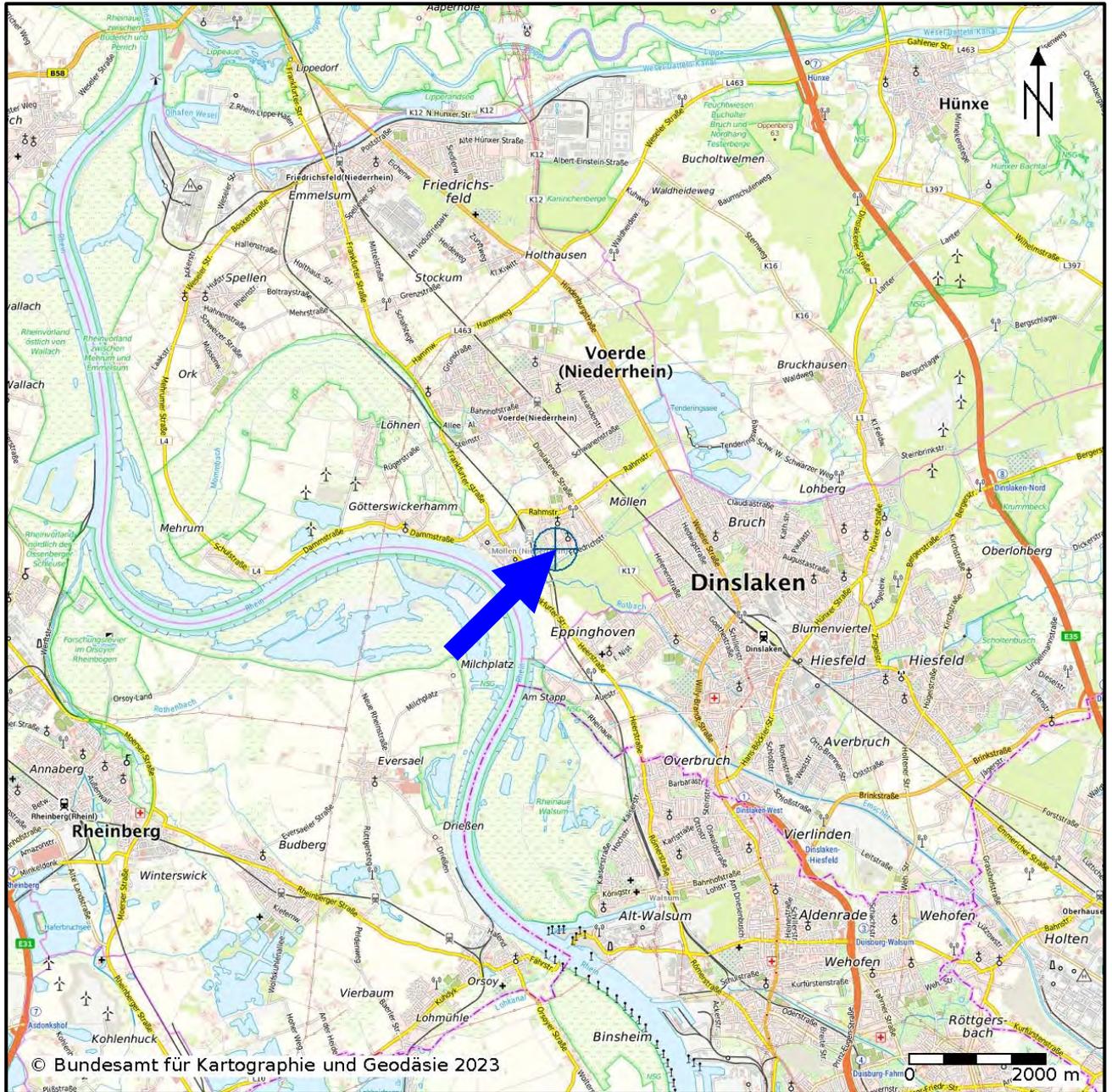
Anlage 4: Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 65

Anlage 5: Bauzeichnungen 67

Anlage 6: Fotonachweis 72

Anlage 7: Literaturverzeichnis..... 74

Anlage 1: Übersichtskarten



Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin

[REDACTED]

[REDACTED]

Amtsgericht Dinslaken
Postfach 10 01 54
46521 Dinslaken

[REDACTED]

Oberhausen, den 03.02.2023

[REDACTED]

In dem Zwangsversteigerungsverfahren
[REDACTED]

- 010 K 012/21 und 010 K 013/21 und 010 K 014/21 -

wird im Hinblick auf den bevorstehenden Gutachtertermin von der Antragstellerin darauf hingewiesen, dass im Jahre 2021 eine umfangreiche Sanierung des ohnehin erst ca. 30 Jahre alten Hauses durchgeführt wurde. Es wurden beispielsweise folgende Dinge erneuert:

1. Erneuerung des Bades und des Gäste-WC einschließlich Erneuerung der Fliesen an Boden und Wänden, Erneuerung aller Sanitärteile und Armaturen,
2. Erneuerung der Fliesenböden in Küche und Diele,
3. Erneuerung der Böden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit Laminat,
4. Erneuerung sämtlicher Türen und Zargen im gesamten Haus,
5. Elektroteilsanierung, Unterverteilung im Keller komplett erneuert,
6. Treppe im Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss Erneuerung sämtlicher Stufen,
7. neue Alu-Heizkörper mit elektrischen Thermostaten im gesamten Haus eingebaut, die mit einer App verbunden sind,
8. Solaranlage für Warmwasser auf dem Dach montiert,

[REDACTED]

2

9. Heißwassertank im Keller erneuert,
10. Wärmetauscher im Keller montiert, um eine kontinuierliche Fernwämetemperatur zu gewährleisten,
11. alle Wasserrohre im Bad und teilweise die Steigeleitung erneuert,
12. ein Dachfenster komplett neu eingebaut und ein zweites Dachfenster durch ein neues ausgetauscht, eines mit elektrischen Jalousien versehen,
13. Komplette Dachdämmung herausgenommen und erneuert, mit Rigips verkleidet,
14. Vorrichtung für ein WC im Spitzboden erstellt,
15. Wände vom Treppenhaus vom Erdgeschoss bis unterhalb des Spitzbodens neu und hochwertig mit Spachtelputz (Q4) versehen,
16. sämtliche Rollläden an den Fenstern erneuert und mit Elektroantrieb versehen.



Anlage 4: Ermittlung der Restnutzungsdauer**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Reihenmittelwohnhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1991 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Summe | | 7,5 | 0,0 | |

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1991 = 32 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (51 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 29 Jahre =) 1994.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Reihenmittelwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: PKW-Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1993 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1993 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

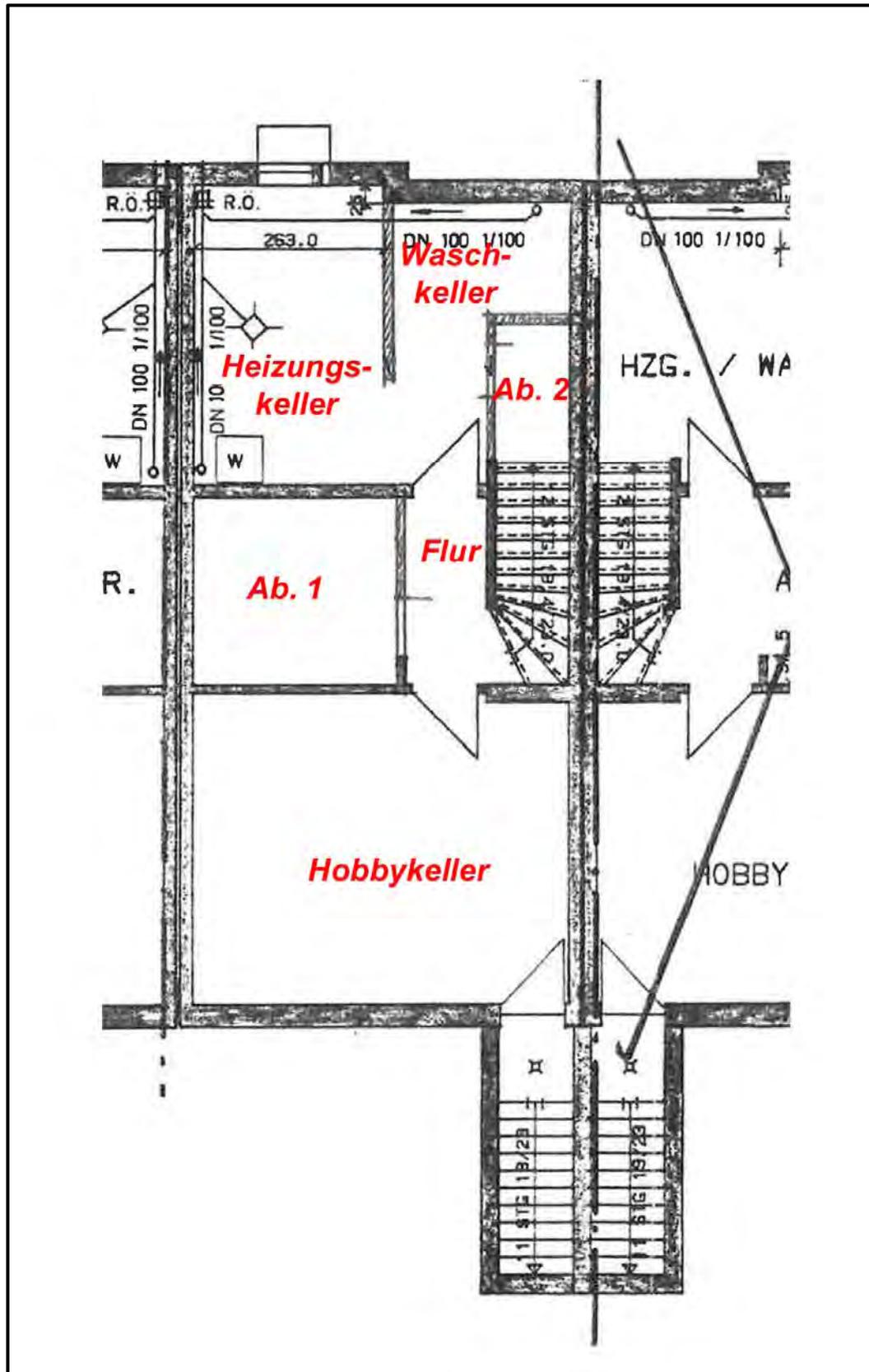
Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 30 Jahren =) 1993.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „PKW-Garage“ in der Wertermittlung

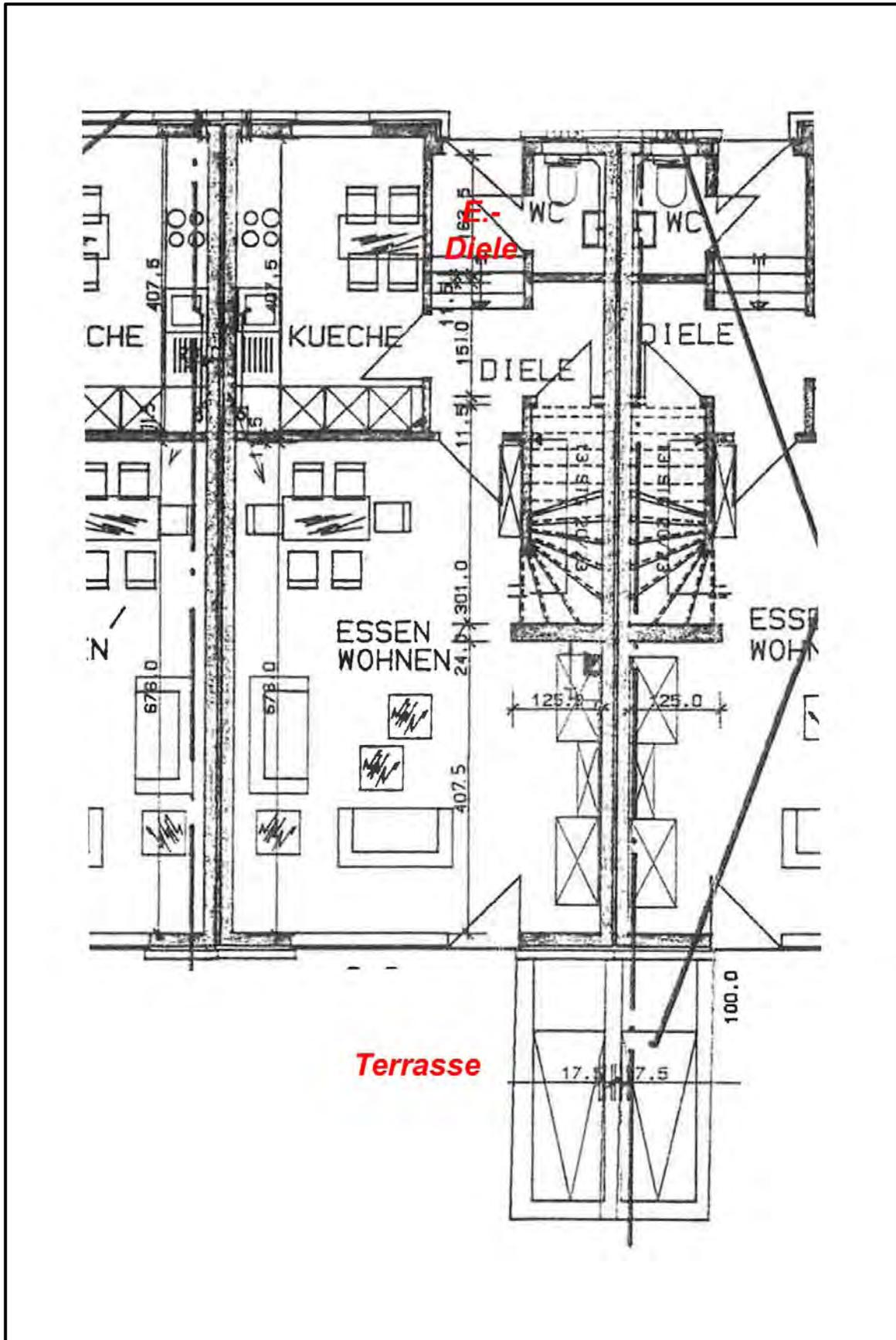
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1993

zugrunde gelegt.

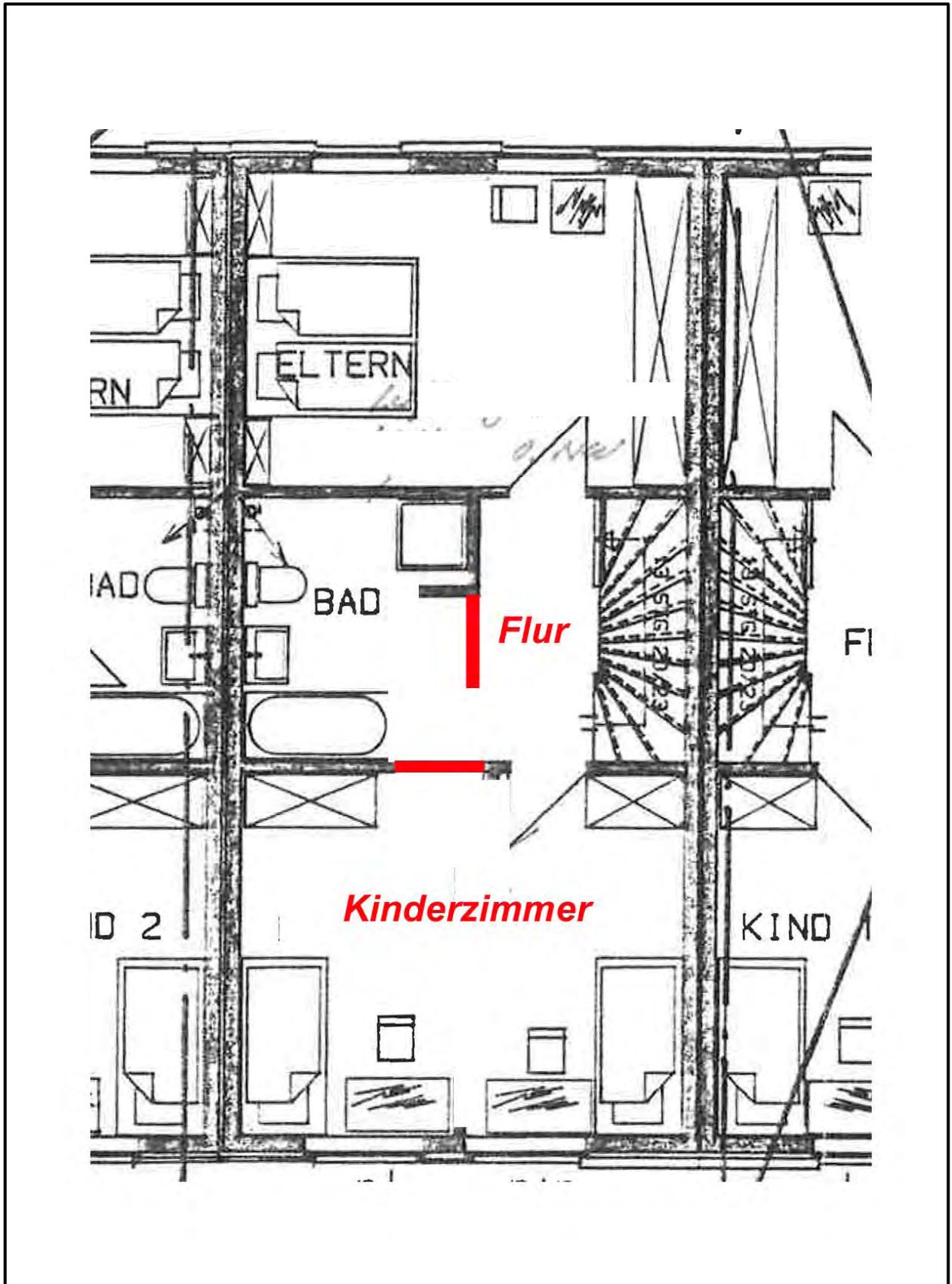
Anlage 5: Bauzeichnungen



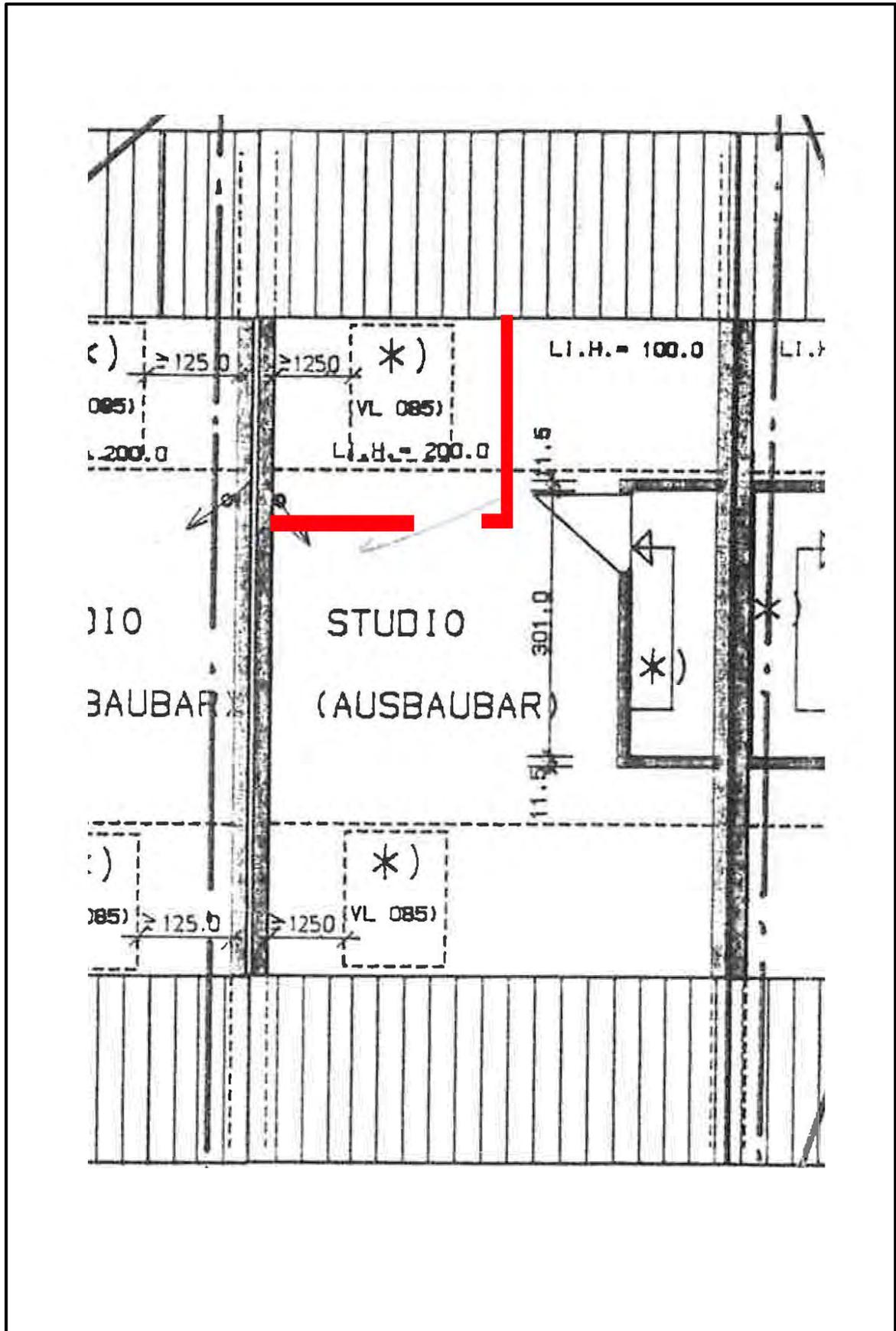
-Kellergeschoss-



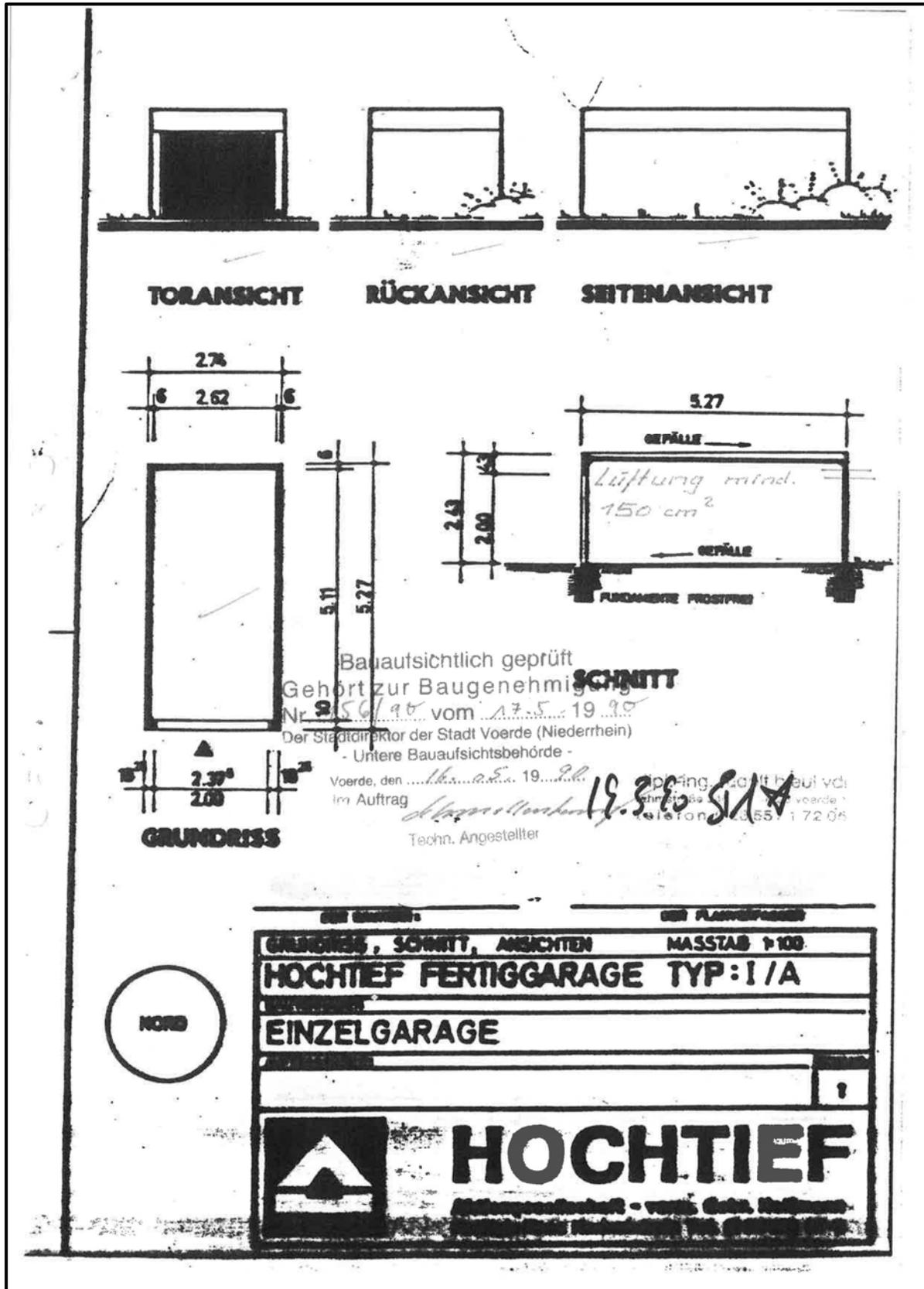
-Erdgeschoss-



-Obergeschoss-



-Spitzboden-



-PKW-Garage-

Anlage 6: Fotonachweis



Wohnhaus - Vorderansicht



Wohnhaus - Rückansicht



PKW-Garage

Anlage 7: Literaturverzeichnis

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 Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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" erstellt.