



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

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

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

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

Datum: 08.01.2026

Az.: G 0126-2025

Gericht: 010 K 12/24

## GUTACHTEN

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

für das im **Außenbereich** mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück  
und **Waldflächen** in

**41334 Nettetal, Hombergen 11**



Grundstück: Gemarkung Hinsbeck Flur 22 Flurstücke 23, 25, 26, groß 19.684 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Hinsbeck, Blatt 534

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 16.12.2025 ermittelt mit:

**235.000,- EURO**

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



## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grunddaten</b> .....	<b>3</b>
2.1	Auftraggeber	3
2.2	Grund der Bewertung	3
2.3	Auftragsinhalt	3
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	5
2.6	Ortsbesichtigung	5
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
2.8	Kataster	6
2.9	Grundbuch	6
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3	Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	7
3.4	Erschließungszustand	8
3.5	Rechte und Belastungen	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
<b>4.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Grundrissgestaltung	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	14
4.8	Zubehör	15
4.9	Allgemeinbeurteilung	15
<b>5.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>16</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Sachwertermittlung	19
5.4	Verkehrswert (Marktwert)	30
<b>6.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>33</b>

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

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 31.01.2025
- Bauakteneinsicht vom 28.01.2025
- Liegenschaftskarte vom 03.02.2025
- Planungsrecht (Einsicht „Homepage Stadt Nettetal“) vom 14.03.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 06.02.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 10.03.2025
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 31.01.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 04.02.2025
- Einsicht in die Denkmalliste vom 14.03.2025
- Verkehrswertgutachten über die Waldflächen (Dipl.-Ing. Rocak) vom 17.08.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



## 1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

<b>Objekt</b>	<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b> im Außenbereich mit Waldflächen
Ortstermin	16.12.2025
Wertermittlungsstichtag	16.12.2025
Baujahr (rd.)	Ursprünglich ca. 1868/1888; Revitalisierung 1975
Wohnfläche (rd.)	89 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße (gesamt)	19.684 m <sup>2</sup>
Bodenwert (rd.)	58.469,-- € / Waldfläche (mit Aufwuchs) 88.750,-- € / Wohnbaufläche (mit Hausgarten)
Restnutzungsdauer	57 Jahre (nach Modernisierung)
Sachwert (rd.)	234.500,-- €

**Verkehrswert (Marktwert) 235.000,-- €**

## 2. Grunddaten

### 2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Nettetal in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 25.01.2025).

### 2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### 2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei ist mitzuteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.



Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten.

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Ob ein zusätzlicher Waldgutachter zu bestellen ist.
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer der Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, wird um kurze schriftliche Nachricht an das Gericht gebeten, so dass gegebenenfalls vom Gericht aus eine entsprechende Aufforderung, den Zutritt zu gewähren, ergehen kann.

## 2.4 Bewertungsobjekt

Im Bauaktenarchiv der Stadt Nettetal sind für das Bewertungsobjekt mehrere Akten vorhanden.

Die älteste Bauunterlage ist aus dem Jahr 1968. Damals wurde ein Bauantrag zum Umbau des ca. 1868/1888 ursprünglich errichteten Einfamilienhauses gestellt.

Im Jahr 1970 wurde von der Baubehörde der Zerfall des Hauses mit Einsturzgefahr festgestellt und der genehmigte Umbau untersagt.

Nach einem gerichtlichen Verfahren wurde die ursprüngliche Baugenehmigung zum Umbau des Hauses, der Verblendung der Außenfassade, dem Einbau einer Entwässerungsanlage und dem Aufstellen einer Feuerstelle zur zentralen Beheizung wieder in Kraft gesetzt.

Der Umbau begann im Jahr 1970. Die Rohbauabnahme erfolgte im Jahr 1973 und die Schlußabnahme ohne Beanstandungen wurde im Jahr 1975 ausgestellt.

Im Jahr 2005 wurde eine errichtete Uhu-Voliere nachträglich legalisiert. Die Genehmigung erfolgte befristet bis zum 31.03.2015. Eine Verlängerung der Genehmigung ist nicht in der Bauakte enthalten.

Weiterhin wurde gemäß Bauakte im Jahr 2005 die auf dem Grundstück betriebene Abwasserbeseitigung den damaligen allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst, indem das auf dem Flurstück 23 anfallende Schmutzwasser einer Abwassersammelgrube mit einem Fassungsvermögen von ca. 5 m<sup>3</sup> zugeführt wird.

Im Jahr 2006 wurde eine bis zum 15.03.2016 befristet Genehmigung zur Errichtung einer Vogel-Voliere für Greifvögel erteilt. Eine Verlängerung der Genehmigung ist nicht in der Bauakte enthalten.



Weitere für die Wertermittlung relevanten Unterlagen sind nicht in der Bauakte enthalten. Die Immobilie ist seit 23 Jahren an dieselben Mieter vermietet.

Das Bewertungsobjekt besteht aus insgesamt drei Flurstücken. Bei zwei der Flurstücke handelt es sich ausschließlich um Waldflächen. Auf dem dritten Flurstück steht die Wohnimmobilie.

Das Amtsgericht Nettetal hat die Waldflächen von dem für das Sachgebiet der Forstwirtschaft „Bestands- und Bodenbewertung“ von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Michael Rocak bewerten lassen. Das entsprechende Gutachten vom 17. August 2025 ist beim Amtsgericht Nettetal einsehbar. Das Ergebnis dieses Gutachtens wird für die entsprechenden Waldflächen in die folgende Wertermittlung integriert.

## 2.5 Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

## 2.6 Ortsbesichtigung

Bei dem ersten Besichtigungstermin am 11.03.2025 war nur der Mieter anwesend, der nicht vorab über den Termin informiert worden war und daher dem Sachverständigen den Zutritt nicht gestattet hat.

Bei einem zweiten Besichtigungstermin am 16.12.2025 konnte die komplette Immobilie von dem Sachverständigen unter Anwesenheit des Mieters in Augenschein genommen werden.

Die übrigen Beteiligten, die ebenfalls über den Termin informiert worden sind, erschienen nicht zum Termin.

Der Mieter hat die Veröffentlichung von Innenfotos der Immobilie im Gutachten unter sagt.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

## 2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 16.12.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (16.12.2025).



## 2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9	Hinsbeck	22	23	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Hombergen 11	3.401 m <sup>2</sup>
10	Hinsbeck	22	25	Weg, Waldfläche, Am Ravennest	2.875 m <sup>2</sup>
11	Hinsbeck	22	26	Weg, Waldfläche, Am Ravennest	13.408 m <sup>2</sup>

## 2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

### **Amtsgericht Nettetal Grundbuch von Hinsbeck Blatt 534**

(unbeglaubigter Auszug vom 31.01.2025)

#### **Bestandsverzeichnis:**

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

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

*Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.*

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

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / betroffene Flurstücke 23, 25, 26:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 12/24).

Eingetragen am 22.11.2024.

#### **Dritte Abteilung:**

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

## 3. Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Umgebung

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

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

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



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

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet im Außenbereich in Nettet, nordwestlich des Zentrums des Ortsteiles Hinsbeck, welches fußläufig ca. 1 km entfernt ist. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind trotz Lage im Außenbereich gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestellen auf der Grefrather Straße
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	In der Nachbarschaft sind ganz vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden; ansonsten Wald- und Grünflächen.
Wohnlage:	Wohnlage im Außenbereich
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar.

### 3.3 Gestalt, Form, Untergrund

Grundstücksgröße:	Das aus drei Flurstücken bestehende Grundstück ist insgesamt 19.684 m <sup>2</sup> groß.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig (vgl. <u>Anlage 2</u> )
Grenzverhältnisse:	Das Einfamilienhaus ist freistehend, jedoch dicht an der Straße errichtet worden. Gemäß Auskunft des Mieters nutzt der Nachbar „Hombergen 24“ einen Teilbereich des Flurstücks 23, welches hier Gegenstand der Wertermittlung ist, ohne Genehmigung als Gartenfläche.
Topographische Grundstückslage:	Das Grundstück ist sehr bewegt; es bestehen große Höhenunterschiede. Insgesamt steigt das Grundstück ungefähr in nordöstlicher Richtung an.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Viersen - Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 04.02.2025 ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u> ).



Anmerkung:

*Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.*

### 3.4 Erschließungszustand

Straßen:

Das Bewertungsobjekt liegt an zwei Straßen. Das Wohnhaus grenzt an die Straße „Hombergen“ und ein Teil der Waldfläche an den Höhenweg. Die Straße Hombergen ist für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt, Ausnahme besteht für Anlieger.

Straßenausbau:

Die Straße Homberg dient der Erschließung des Wohnhauses. Sie ist sehr schmal und nicht ausgebaut.

Verkehrsdichte:

Sehr gering, nur Anliegerverkehr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Abwassersammelgrube, Telefon

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Nettetal – Klima, Nachhaltigkeit, Mobilität und Steuerung - vom 10.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt an den beiden Erschließungsanlagen: „Hombergen und Höhenweg“.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich. Sollte sich diese planungsrechtliche Situation ändern (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes) und dann ein Ausbau der Straße erfolgen, sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch zu zahlen. Der Zeitpunkt der endgültigen Herstellung und die voraussichtliche Höhe des zu zahlenden Erschließungsbeitrages stehen zur Zeit noch nicht fest.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für einen eventuellen neu zu verlegenden Grundstücksanschluss an das städtische Kanalnetz sowie für die fachgerechte Herstellung einer Bordsteinabsenkung und Grundstückseinfahrt ein Kostenersatz in Höhe des tatsächlichen entstehenden Aufwandes erhoben wird (vgl. Anlage 5).

Die Abgaben- und Erschließungsbeitragssituation ist für ein Außenbereichsgrundstück typisch.



### 3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Nettetal - Bauaufsicht und -beratung und Denkmalbehörde - vom 06.02.2025 sind für das Bewertungsobjekt derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 6</u> ).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsicht in die Denkmalschutzliste der Stadt Nettetal vom 14.03.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Wohnungsbindung:	Mit Schreiben der Stadt Nettetal - Senioren, Wohnen und Soziales, Leistungsverwaltung und soziale Hilfen - vom 31.01.2025 wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist (vgl. <u>Anlage 7</u> ).

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Homepage der Stadt Nettetal vom 14.03.2025 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes „Fläche für Wald“ dar.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um Flächen für Wald.

Gemäß den ImmoWertV-Anwendungshinweise ist jedoch der Entwicklungszustand „baureifes Land“ in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland). Das „faktische Bauland“ gilt nur für den bebauten Teilbereich des Bewertungsobjektes.

Anmerkung:

*Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

## 4. Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus  
- 1 Wohneinheit  
- freistehend  
- teilweise unterkellert  
- Dachgeschoss ausgebaut  
- 1 ½-geschossig

Baujahr:

Die Immobilie ist ursprünglich ca. 1868/1888 errichtete worden, war zwischenzeitlich abbruchreif und ist zwischen 1973 und 1975 revitalisiert worden.

Modernisierungsmaßnahmen:

Die letzte größere Maßnahme an der Immobilie war der Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe im Jahr 2008. Im Rahmen dieser Maßnahme soll der Fußboden des Spitzbodens isoliert worden sein.

Seit diesem Zeitpunkt wurden an der Immobilie, wenn überhaupt, nur die absolut notwendigsten



Instandsetzungsmaßnahmen und keinerlei Instandhaltungsarbeiten und / oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Wohnfläche:

In der Bauakte ist die Wohnfläche mit rd. 89 m<sup>2</sup> angegeben. In dieser Fläche ist der Balkon mit 1,2 m<sup>2</sup> enthalten (vgl. Anlage 8).

Stellplatz / Carport:

Neben dem Wohnhaus besteht die Möglichkeit auf dem Grundstück einen PKW abzustellen. Dahinter befindet sich ein Unterstand, der gemäß Auskunft des Mieters ursprünglich als Carport genutzt worden sein soll.

Auf der dem Wohnhaus gegenüberliegenden Seite ist eine Fläche, die ebenfalls zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs geeignet ist, jedoch nicht auf dem Bewertungsgrundstück liegt.

## 4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 9)

Raumaufteilung:

KG: Teilunterkellerung 3 Räume (mit ca. 1,80 m lichter Höhe)

EG: Diele

WC

Küche

Wohnzimmer

Terrasse

DG: Diele

Bad

Schlafzimmer mit Balkon

Gästezimmer

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

Das WC ist an einer anderen Stelle. Von der Küche ist kein Abstellraum abgetrennt.

Der Grundriss ist unter Berücksichtigung der relativ geringen Wohnfläche des Hauses zweckmäßig.

## 4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Umfassungswände:

Ziegelstein

Außenverkleidung:

Verblendung mit rotbraunem Klinker



Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Innenwandbeläge:	<u>KG:</u> Putz mit Anstrich <u>EG:</u> Überwiegend Raufaser mit Anstrich <u>DG:</u> Diele: Raufaser mit Anstrich, ansonsten Tapete <u>WC im EG:</u> Ca. 1,70 hohe Wandfliesen <u>Bad im OG:</u> Unterschiedlich hohe Wandfliesen
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: Stahlbeton, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenaufgang:	Massive Treppe vom Erdgeschoss zum Keller; Holztreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss
Fußbodenbeläge:	<u>KG:</u> Kein Belag <u>EG:</u> Bodenfliesen (rot-braun in der Diele und im Wohnzimmer; hell in der Küche und dem WC) <u>DG:</u> Laminat; Bad mit Fliesen
Deckenflächen:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Holzpaneele
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (überwiegend aus dem Jahr 1983); tlw. feste Elemente, die sich nicht öffnen lassen (tlw. Wohn- und Schlafzimmer); keine Rollläden; an den Fenstern im Erdgeschoss tlw. mechanischer Einbruchschutz (Metallgitter) angebracht; Holzläden am rückseitigen und seitlichen Fenstern
Türen:	Eingang: Alte verzierte Holztür mit Lichtausschnitt und schmiedeeiserner Verzierung Innen: Profilierte Holztüren mit Holzzargen
Elektroinstallation:	Dem Zeitpunkt der Revitalisierung entsprechender Ausstattungszustand.
Sanitärinstallation:	<u>EG / WC:</u> Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit kaltem Wasser, ca. 1,70 m hohe, blaue Wandfliesen, blaue, weiße Bodenfliesen, weiße Sanitärgegenstände, einfache Qualität, alter



Ausbauzustand

DG / Bad:

Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit fester Duschatrennung, unterschiedlich hohe, blaue Wandfliesen, weiße Bodenfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität, alter Ausbauzustand

Küchenausstattung:

Nicht in Wertermittlung enthalten

Heizung:

Luft-Wärme-Pumpe aus dem Jahr 2008, überwiegend Rippenheizkörper, teilweise Flächenheizkörper (Diele im EG und Schlafzimmer), jeweils mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:

Warmwasser-Geysier (Standort in kleiner Kammer in EG-Diele)

Anmerkung:

*Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

#### **4.4 Dach**

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dunkle Tonziegel

Dachrinnen und Fallrohre:

Zink

#### **4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen**

Balkon;  
Kaminofen;  
einfache Überdachung des Eckbereichs vor der Küche / Wohnzimmer;  
Pumpensumpf

#### **4.6 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen;  
Kanalsammelgrube, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss;  
Zuwegung aus Naturstein;  
Terrasse;  
Anpflanzungen;  
Volieren;  
Einfriedungen



## 4.7 Zustand

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

Die Immobilie ist in einem schlechten Zustand. Es sind seit Jahrzehnten nur die absolut notwendigsten Maßnahmen, je nach Bedarf, durchgeführt worden. Dementsprechend liegen zahlreiche Missstände vor.

Exemplarisch sind folgende Missstände aufgeführt:

- Sehr niedrige Eingangstür
- Partielle Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- Putzabplatzungen im Kellergeschoss
- Alte Ölheizung steht noch unter der Kellertreppe
- Mauerriss im Bereich rechts vom Eingang, an der Stelle war im Dachgeschoss ein Schimmelfall
- Holzelemente im Außenbereich des Hauses zumindest anstrich-, wenn nicht erneuerungsbedürftig
- Verkleidung des Dachüberstandes mit Holz ist teilweise weggefault
- Dachrinnen sind unterdimensioniert und Fallrohre teilweise nicht angeschlossen
- Statik des Balkons sehr fragwürdig (seit 8 Jahren vom Mieter aus Sicherheitsgründen nicht mehr betreten)
- Balkongeländer erneuerungsbedürftig
- Fast sämtliche Böden sind schief
- Böden im Dachgeschoss knarren
- Sanitäre Einrichtungen sind erneuerungsbedürftig
- Bodenfliesen im Bad tlw. locker
- Partielle, jetzt abgetrocknete, Feuchtigkeitsstellen im Inneren der Immobilie
- Sämtliche Einfriedungen sind erneuerungsbedürftig

Anmerkung:

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

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

*Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten*



*werden im Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.*

## 4.8 Zubehör

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

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

Als Zubehör können z.B. gelten:

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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

## 4.9 Allgemeinbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet im Außenbereich von Nettetal, nordwestlich des Zentrums des Ortsteiles Hinsbeck, welches fußläufig ca. 1 km entfernt ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind trotz der Lage im Außenbereich gut erreichbar.

Die Immobilie ist ursprünglich ca. 1868/1888 errichtete worden, war zwischenzeitlich abbruchreif und ist zwischen 1973 und 1975 revitalisiert worden.

Der bauliche Zustand ist schlecht (vgl. die im Kapitel 4.7 aufgeführten Missstände).

Aufgrund der Lage im Wald ist die Immobilie gemäß plausibler Auskunft des Mieters schon häufiger von Mäusen und Mardern „befallen“ worden.

Der Garten ist ein Zecken belastetes Gebiet.

Gemäß Auskunft des Mieters nutzt der Nachbar „Hombergen 24“ einen Teilbereich des Flurstücks 23, welches hier Gegenstand der Wertermittlung ist, ohne Genehmigung als Gartenfläche.

Die Nutzungsgenehmigung für die im Garten errichteten Vogel-Voliere für Greifvögel und Uhu-Voliere sind in den Jahren 2015 und 2016 abgelaufen.

Die Waldflächen in einer Größe von insgesamt 18.735 m<sup>2</sup> sind von dem Sachverständigen der Forstwirtschaft Michael Rocak insgesamt für den Bodenwert und den Bestandwert (Aufwuchs) mit 58.469,-- € bewertet worden.



## 5. Verkehrswertermittlung

für das im **Außenbereich** mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück und **Waldflächen**

in **41334 Nettetal, Hombergen 11**.

Grundstück: Gemarkung Hinsbeck Flur 22 Flurstücke 23, 25, 26, groß 19.684 m<sup>2</sup>

Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Hinsbeck, Blatt 534

zu dem Wertermittlungsstichtag: 16.12.2025

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

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

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

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

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von



Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

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

## 5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen und dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Michael Rocak durchgeführt.

### Wert der Waldflächen

Das Amtsgericht Nettetal hat die Waldflächen von dem für das Sachgebiet der Forstwirtschaft „Bestands- und Bodenbewertung“ von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Michael Rocak bewerten lassen. Das entsprechende Gutachten vom 17. August 2025 ist beim Amtsgericht Nettetal einsehbar.

Herr Rocak hat bei seiner Bewertung die Flurstücke 25 und 26 komplett bewertet (Bodenwert und Aufwuchs). Bei dem Flurstück 23, auf dem sich das Einfamilienwohnhaus befindet, hat er den Anteil der Waldfläche in einer Größe von 2.452 m<sup>2</sup> in seine Bewertung einbezogen.

Das Verkehrswertgutachten der „Waldflächen (Boden und Aufwuchs) kommt zu einem Verkehrswert in Höhe von 58.469,00 €.

Die restliche Fläche des Flurstücks 23 in einer Größe von 949 m<sup>2</sup> ist in diesem Wert nicht enthalten. Sie hat materiell eine hochwertigere Qualität als Waldfläche und wird nachfolgend bewertet.

### Bodenwert des wohnbaulich genutzten Anteils

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

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

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

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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



Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 6816

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 135,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Nettetal
Gemarkung	= Hinsbeck
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	= Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	= I-II
Fläche	= 625 m <sup>2</sup>

### **Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Nettetal
Gemarkung	= Hinsbeck
Entwicklungszustand	= baureifes Land / Bestandsschutz
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= pflichtig
Nutzungsart	= Wohnbaufläche / Waldfläche
Ergänzende Nutzung	= Bebaute Fläche im Außenbereich
Geschosszahl	= I ½
Fläche	= 19.684 m <sup>2</sup> , davon ca. 949 m <sup>2</sup> „Bauland“
Bewertungsstichtag	= 16.12.2025

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

### **Erschließungsbeitragspflicht**

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich. Für solche Grundstücke ist es normal, dass keine Erschließungsbeiträge erhoben worden sind. Wegen der Details wird auf das Kapitel 3.4 Erschließungszustand Bezug genommen.

### **Grundstücksgröße**

Das Grundstück ist insgesamt 19.684 m<sup>2</sup> groß.

Der wohnbaulich genutzte Grundstücksteil ist ca. 949 m<sup>2</sup> groß. Gemäß den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen ist die Normalgröße für freistehende Bebauung im Außenbereich ca. 625 m<sup>2</sup>.

Grundstücksflächen, die über die Normalgröße hinausgeht, sind nur noch als Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenlandflächen beträgt bis zur doppelten Größe des Normalgrundstücks, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weiterer über diese Flächen hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht.

### **Konjunkturelle Entwicklung**

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (16.12.2025) ist nicht notwendig.



Der unbelastete Bodenwert beträgt somit für den wohnbaulich genutzte Grundstücksteil:

$625 \text{ m}^2 * 135,-- \text{ €/m}^2 = 84.375,00 \text{ €}$  (Normalgröße)

$(949 \text{ m}^2 - 625 \text{ m}^2) * 135,-- \text{ €/m}^2 * 0,1 = 4.374,00 \text{ €}$  (Gartenland)

## **Belastungen**

### **Baulasten**

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

#### Hinweis:

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

### **Lasten und Beschränkungen**

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

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des wohnbaulich genutzte Grundstücksteil zu:

$84.375,00 \text{ €} + 4.374,00 \text{ €} = 88.749,00 \text{ €}$

## **5.3 Sachwertermittlung**

### **Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage**

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



### **Herstellungskosten**

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

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

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

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

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

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

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

### **Alterswertminderungsfaktor**

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

### **Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder



Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

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

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

Für behebbarer Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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

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

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

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



Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude wurde ursprünglich ca. 1868/1888 errichtet, war zwischenzeitlich abbruchreif und ist zwischen 1973 und 1975 revitalisiert worden.

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

Gemäß der ImmoWertV kann davon abweichend die Restnutzungsdauer bei kernsanieren Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Mit einem Ansatz von 80 Prozent der üblichen Gesamtnutzungsdauer, wegen der verbliebenen alten Bausubstanz, würde sich eine Restnutzungsdauer von:

$(1975 + 80 * 0,8) - 2025 = 14$  Jahren ergeben.

Bei einer Verkehrswertermittlung wird jedoch immer der nächste Kauffall unterstellt. Jeder durchschnittlich handelnde, wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird bei einem Erwerb der Immobilie den Zustand signifikant verbessern.

Würde die Immobilie in einem beplanten Bereich mit üblichem Baurecht liegen, wäre ein Abriss und ein größerer Neubau die wahrscheinlichste Variante.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die Immobilie jedoch im Außenbereich und „genießt“ nur Bestandsschutz.

Bestandsschutz eines Wohnhauses im Außenbereich bedeutet, dass ein Gebäude, das ursprünglich rechtmäßig errichtet wurde, auch dann weiter bestehen und genutzt werden darf, wenn es nach der heutigen Rechtslage im Außenbereich eigentlich nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Voraussetzung dafür ist, dass das Wohnhaus entweder mit einer Baugenehmigung oder auf sonstige rechtmäßige Weise errichtet wurde und seitdem nicht dauerhaft aufgegeben worden ist. Der Bestandsschutz knüpft also immer an die formelle und materielle Legalität des Gebäudes im Zeitpunkt seiner Errichtung an.

Im Rahmen des Bestandsschutzes ist die weitere Nutzung des Wohnhauses zu Wohnzwecken zulässig. Ebenso sind Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes erlaubt, etwa Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten oder zeitgemäße Modernisierungen wie der Austausch der Heizungsanlage, die Erneuerung des Daches oder energetische Maßnahmen. Auch Umbauten innerhalb des bestehenden Baukörpers können zulässig sein, solange sie nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Gebäudes führen und der Charakter des Bestands gewahrt bleibt.

Nicht vom Bestandsschutz umfasst sind dagegen bauliche Erweiterungen oder wesentliche Änderungen. Dazu zählen insbesondere Anbauten, Aufstockungen, eine Vergrößerung der Wohnfläche oder eine Nutzungsänderung, etwa die Umwandlung in eine Ferienwohnung oder eine gewerbliche Nutzung. Auch ein vollständiger Abriss mit anschließendem Neubau führt regelmäßig zum Verlust des Bestandsschutzes, da der geschützte Bestand damit aufgegeben wird. Solche Maßnahmen sind im Außenbereich grundsätzlich nur mit einer neuen Baugenehmigung zulässig, die häufig nicht erteilt werden kann.

Der Bestandsschutz kann verloren gehen, wenn das Wohnhaus über einen längeren Zeitraum nicht mehr genutzt wird, der Bauherr den Bestand freiwillig aufgibt, das Gebäude vollständig beseitigt wird oder durch wesentliche bauliche Veränderungen seine Identität verliert. In diesen Fällen kann eine Wiederaufnahme der Wohnnutzung im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig sein.



Der Bestandsschutz im Außenbereich setzt baulichen Veränderungen enge Grenzen.

In dieser Wertermittlung werden Maßnahmen berücksichtigt, die im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sind und die übliche Nutzungsdauer verlängern.

Sie werden im folgenden Absatz unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ bewertet, um das Bewertungsobjekt in einen normalen Zustand zu versetzen.

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu-rück	bis ca. 10 Jahre zu-rück	bis ca. 15 Jahre zu-rück	bis ca. 20 Jahre zu-rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

\*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

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

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

Die Summe von 18 Punkten ist dem „umfassenden Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem fiktiven Gebäudealter von 66 Jahren, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer nach dem Modell

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



GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

von rd. 57 Jahren.

Unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter Anwendung des Punkterasters eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

**57 Jahren**

unterstellt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

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



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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungssaus, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungssaus, Bauschäden etc. befindet.  
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungssaus etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

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

#### Bestimmt wird der Instandhaltungssau.

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

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

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

Es wurde beschrieben, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind.

Zur Bestimmung des Reparatur- und Sanierungsaufwandes werden die bei Sprengnetter<sup>2</sup> veröffentlichten Tabellenwerke benutzt.

Der zu 18 Modernisierungspunkte (vgl. Absatz Restnutzungsdauer) korrespondierende Pauschalsatz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Ein-/ Zweifamilienhäuser beträgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards, des Gebäudetyps und der Wohnfläche rd. 2.150,--€/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 89 m<sup>2</sup>.

Der Reparatur- und Sanierungsaufwand (stichtagsnahe Investitionen) aufgrund unterlassener Instandhaltung beträgt:

$$89 \text{ m}^2 \text{ WF} * 2.150,-- \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 191.350,-- \text{ €}$$

---

<sup>2</sup> vgl. [3] Literaturverzeichnis, Arbeitsmaterialien, Band II



Für den üblichen Aufwand für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor einem Einzug ist kein Wertabzug vorzunehmen, da diese Kosten üblicherweise bereits in den Wertermittlungsdaten mit enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Entsprechend des Ausstattungsstandards betragen die Investitionskosten für diese Schönheitsreparaturen rd. 100,--€/m<sup>2</sup> WF. Bei einer Wohnfläche von rd. 89 m<sup>2</sup> betragen die eingesparten anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen somit rd. 8.900,--€. Dieser Betrag ist von den zuvor ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten abzuziehen.

Der um den üblichen Aufwand für kleinere Maßnahmen reduzierte Reparatur- und Sanierungsaufwand beträgt:

191.350,-- € - 8.900,-- € = rd. 182.500,-- €

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz nur eine grobe Kostenschätzung darstellt.

#### Volieren

Die Nutzungsgenehmigung für die im Garten errichteten Vogel-Voliere für Greifvögel und Uhu-Voliere sind in den Jahren 2015 und 2016 abgelaufen. Ihnen werden daher im Rahmen dieses Gutachtens keine Werte zugemessen.

#### Nutzung eines Grundstücksteilbereichs durch den Nachbarn

Gemäß Auskunft des Mieters nutzt der Nachbar „Hombergen 24“ einen Teilbereich des Flurstücks 23, welches hier Gegenstand der Wertermittlung ist, ohne Genehmigung als Gartenfläche.

Es wird unterstellt, dass die „Rückgabe“ kurzfristig und ohne Kosten für den Eigentümer des Bewertungsobjektes erfolgen kann. Daher wird auch diesem Sachverhalt keine Wertrelevanz im Rahmen dieses Gutachtens zugemessen.

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

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

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

#### **Marktanpassung**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

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



Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss des Kreises Viersen veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) getrennt für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch aufbereitet.

Der entsprechende veröffentlichte Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser für das Bodenwertniveau des Bewertungsobjektes beträgt: 1,05.

Im Grundstücksmarktbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Faktor aufgrund einer geringen Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert ist.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist nicht aus Kauffällen von Wohnimmobilien im Außenbereich abgeleitet worden. Wohnimmobilien im Außenbereich sind ein anderer Teilmarkt, für den jedoch keine statistisch gesicherten Daten für den Bereich des Bewertungsobjektes vorliegen. Vor- und Nachteile durch die Lage sind gegeneinander abzuwägen. Weiterhin ist die Nachfragesituation zu berücksichtigen.

Wohnen im Außenbereich beziehungsweise im ländlichen Umland ist relativ beliebt und hat in den letzten Jahren, insbesondere durch die Pandemie und die Möglichkeit von Home-Office, weiter zugenommen. Außerdem sind Immobilien im Außenbereich günstiger als städtische Immobilien. Insgesamt überwiegend im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes die wertrelevanten Vorteile.

Da jedoch keine direkten Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Kauffällen zur Verfügung stehen, wird hilfsweise der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesene Sachwertfaktor für das Bodenwertniveau der nächstgelegenen Ortslage für die Wertermittlung verwendet.

Unter Berücksichtigung der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,15

geschätzt.

**Normalherstellungskosten 2010**

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 167,5 m<sup>2</sup> / Einfamilienwohnhaus

**Hinweis:**

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

Fiktives Baujahr des Gebäudes nach Sanierung: 2002

Das Wohnhaus ist zu ca. 36 % unterkellert. Für diesen Bereich kommt der Gebäudetyp 1.01 „Freistehendes Einfamilienwohnhaus“ (Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Für den nicht unterkellerten Bereich von ca. 64 % kommt der Gebäudetyp 1.21 „Freistehendes Einfamilienwohnhaus“ (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) dem Bewertungsobjekt am nächsten.

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

**Gebäudetyp 1.01**

- freistehend: Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	655,--€/m <sup>2</sup>
2	725,--€/m <sup>2</sup>
3	835,--€/m <sup>2</sup>
4	1.005,--€/m <sup>2</sup>
5	1.260,--€/m <sup>2</sup>

**Gebäudetyp 1.21**

- freistehend: kein Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	790,--€/m <sup>2</sup>
2	875,--€/m <sup>2</sup>
3	1.005,--€/m <sup>2</sup>
4	1.215,--€/m <sup>2</sup>
5	1.515,--€/m <sup>2</sup>

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

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf rd. 945,--€/m<sup>2</sup> BGF


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

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnimmobilie im Außenbereich</u>
<b>Berechnungsbasis</b>	
Brutto-Grundfläche	167,5 m <sup>2</sup>
<b>Angepasste Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 945,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Von den NHK nicht erfasste Bauteile</b>	
- Balkon, Kaminofen	+ 4.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b> der baulichen Anlagen (Basis 2010)	162.287,50 €
<b>Regionalfaktor</b>	* 1,0
<b>Baupreisindex</b> (aktuell):	* 1,896
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten</b> am Wertermittlungstichtag 16.12.2025	307.697,10 €
<b>Alterswertminderung</b>	
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	57 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,7125
<b>Zeitwert</b>	219.234,18 €
<b>Wert der Außenanlagen</b> (pauschal 2,0 %)	+ 4.384,68 €
<b>Sonstige Anlagen</b>	+ 0,00 €
<b>Bodenwert / Bauland</b>	+ 84.375,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	307.993,87 €
<b>Sachwertfaktor</b>	* 1,15
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	354.192,95 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	- 182.500,00 €
<b>Bodenwert / Hausgartenfläche</b>	+ 4.374,00 €
Bodenwert / Waldflächen	+ 58.469,00 €
<b>Sachwert</b>	<b>234.535,95 €</b>



## 5.4 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 234.500,-- €.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der  
**Verkehrswert (Marktwert)**

für das im **Außenbereich** mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück und **Waldflächen**

in **41334 Nettetal, Hombergen 11.**

Grundstück: Gemarkung Hinsbeck Flur 22 Flurstücke 23, 25, 26, groß 19.684 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Hinsbeck, Blatt 534

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.12.2025** mit

**235.000,-- EURO**

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend EURO  
geschätzt.

**Die drei bewerteten Flurstücke bilden keine zwingende wirtschaftliche Einheit.**

Auftragsgemäß wird für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 13.000,-- EUR für das Flurstück 25, 40.000,-- EUR für das Flurstück 26 und 182.000,-- EUR für das Flurstück 23.

**Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt mit einem Instandhaltungsstau mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekannt zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.**

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

Krefeld, den 08.01.2026

---

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

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



## 6. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

**[1] SPRENGNETTER:**

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien  
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

**[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:**

Kommentar und Handbuch  
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

**[3] KRÖLL, HAUSMANN:**

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

**[4] SPEZIALIMMOBILIEN:**

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

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

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

**[6] UNGLAUBE:**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

**[7] UNGLAUBE:**

Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung  
2025, Reguvis Fachmedien GmbH

**[8] HEIX, GERHARD:**

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

u.a.

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**[8] BauGB**

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

**[9] ImmoWertV**

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

**[10] BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

**[11] NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

**[12] BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen**[13] Grundstücksmarktbericht im Kreis Viersen 2025**

Stichtag: 01.01.2025

u.a.

**7. Verzeichnis der Anlagen**

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