



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus nebst zwei PKW-Garagen bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“

Am Halben Mond 12

46483 Wesel



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 23. Januar 2025 ermittelt mit

rd. 328.000,- €

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

Bewertungsobjekt : das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst zwei PKW-Garagen bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“

Postalische Anschrift : Am Halben Mond 12
46485 Wesel

Auftraggeber : Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Wesel

13. September 2024

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240072AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 14 K 6/24

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 24. September 2024 und 23. April 2025
- Ablichtung des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 15 „Gelände zwischen Hansaring und Rhein“ mit Rechtskraft vom 28. August 1957
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 07. Oktober 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich 1, Team 15, Bauordnung u. Denkmalschutz“ bezüglich des Denkmalschutzes vom 09. Oktober 2024 u. 25. April 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Finanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 07. Oktober 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachstelle Wohnen“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 07. Oktober 2024

- Grundbuchauszug vom 16. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aus dem Jahre 2025
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel (Stand 01. Dezember 2021)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 23. Januar 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 23. Januar 2025

Wertermittlungsstichtag : **23. Januar 2025**

Qualitätsstichtag : **23. Januar 2025**

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	13
3.6.	Überbau	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.	Altlastenkataster	19
4.4.	Baulasten.....	19
4.5.	Denkmalschutz	20
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	26
6.3.	Energetische Qualität	26
6.4.	Raumprogramm.....	27
6.5.	Baubeschreibung.....	27
6.5.1.	Wohnhaus.....	28
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	31
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	33
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	33

6.5.2.	PKW-Garagen	33
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	33
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	33
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	34
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	34
6.5.3.	Außenanlagen	34
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	34
7.	Technische Berechnungen	37
7.1.	Wohn- und Nutzflächenberechnung	37
7.1.1.	Nutzflächenberechnung.....	37
7.1.2.	Wohnflächenberechnung.....	37
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	38
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	40
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	40
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	40
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	40
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	41
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	41
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	42
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	42
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	45
9.1.	Bewertungsteilbereiche	45
9.2.	Bodenrichtwerte	45
9.2.1.	Wohnbaufläche	45
9.2.2.	Hausgartenfläche.....	46
9.3.	Bodenwertermittlungen.....	47
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	47
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	48
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	49
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	49
10.	Ertragswertverfahren	50
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	50
10.2.	Ertragswertermittlung.....	52
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	53
11.	Sachwertverfahren	58
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	58
11.2.	Sachwertermittlung	61
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	62
12.	Verkehrswertermittlung	65
13.	Schlussbestimmung.....	67
14.	Verzeichnis der Anlagen	68

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus nebst zwei PKW-Garagen
bebaute Grundstück mit der katastertechnischen
Bezeichnung**

„Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“

Am Halben Mond 12

46483 Wesel

zum Wertermittlungsstichtag

23. Januar 2025

Bodenwert (100.000 € + 33.000 €) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	133.000 €
--	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	336.000 €
------------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	325.000 €
---------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>328.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTACHTUNDZWANZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst zwei PKW-Garagen bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“

Postalische Anschrift : Am Halben Mond 12
46485 Wesel

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 16. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Wesel, Blatt 2159**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück				
lfd. Nr. 4	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Wesel</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>30</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>11</i>
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Am Halben Mond 12</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>758 m²</i>
		anrechenbare Gesamtfläche	:	758 m²

Hinweis : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt. Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basis-karte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **4**

Auf dem Grundstück dürfen gewerbliche Anlagen ohne Genehmigung des Bürgermeisteramtes Wesel nicht errichtet werden.

Eingetragen am 21. November 1924.

Umgeschrieben am 26. Februar 1964.

lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
auf dem ½ Anteil der [REDACTED] – Abt. I Nr. 5a an 4
Die Aufhebung der Gemeinschaft ist bis zum 15. Februar 2013 abgeschlossen.
Nach Maßgabe des § 1010 BGB gemäß Bewilligung vom 17. Februar 1986 für [REDACTED], geboren am [REDACTED] aus Wesel eingetragen am 04. April 1986.

lfd. Nr. 9 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
auf dem ½ Anteil des [REDACTED] – Abt. I Nr. 5b an 4
Die Aufhebung der Gemeinschaft ist bis zum 15. Februar 2013 abgeschlossen.
Nach Maßgabe des § 1010 BGB gemäß Bewilligung vom 17. Februar 1986 für [REDACTED], geborene [REDACTED], geboren am [REDACTED], aus Wesel eingetragen am 04. April 1986.

lfd. Nr. 10 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **4**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 6/24).
Eingetragen am 21.02.2024

Hinweis : Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

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. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren **nicht** einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Fachbereichs Soziales der Stadt Wesel vom 07. Oktober 2024

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wesel	Flur	:	30
Flurstück	:	11	Lage	:	Am Halben Mond 12 46483 Wesel

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

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Wesel dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Geographisch gesehen befindet sie sich mit einer Fläche von rd. 123 km² links- (24 km²) sowie rechtsrheinisch (99 km²) entlang des genannten Flusslaufes und im Mündungsbereich des Flusses Lippe in den Rhein. Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde sie zur Kreisstadt des gleichnamigen Kreises ernannt sowie die Eingemeindung der Ortschaften Obrighoven-Lackhausen, Flüren, Büderich, Ginderich, Diersfordt und Bislich in die heutige Kommune abgeschlossen. Das Weseler Stadtgebiet grenzt südlich an die Stadt Voerde, nördlich an die Stadt Hamminkeln, östlich an die Gemeinden Schermbeck und Hünxe sowie westlich an die Städte Xanten und Rheinberg und die Gemeinde Alpen an.

Bei rd. 64.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) liegt der Anteil der nichtdeutschen Mitbürger in Wesel bei rd. 12,8 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 7,5 % (Stand: Januar 2025) und ist somit unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,4 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 22. April 2025).

Als Logistikstandort zeichnet sich Wesel aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und der direkten Nachbarschaft zum Wesel-Datteln-Kanal aus. Der „Rhein-Lippe-Hafen Wesel“ und der „Stadthafen Wesel“ (beide auf Weseler Stadtgebiet) werden zusammen mit dem Hafen „Emmelsum“ (an der Mündung des Wesel-Datteln-Kanals auf dem Stadtgebiet von Voerde) von einem Hafenverbund aus (Delta Port GmbH & Co.KG) zentral vermarktet und betrieben. Zudem verfügt Wesel über diverse Gewerbegebiete mit einer angemessenen Ansiedlung an klein- und mittelständischen Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Altstadt“, rd. 900 m westlich des Weseler Stadtzentrums.

Mit rd. 39.500 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,1 km² ist der sechs Wohnplätze umfassende Stadtteil „Wesel“ bis auf die Wohnplätze „Blumenkamp“ im Norden sowie „Lippedorf“ im Süden in seinen Gebietsgrenzen nahezu identisch mit der mittelalterlichen Stadt Wesel.

Der Wohnplatz/Ortsteil „Altstadt“ stellt das Zentrum sowohl des gesamten heutigen Stadtgebietes von Wesel als auch vom Stadtteil „Wesel“ dar. Er ist als Gebiet weitestgehend mit der „historischen“ Stadt Wesel, der Weseler Altstadt, identisch, bevor zum Ende des 19. Jahrhunderts die bis dato ländlich geprägten zugehörigen Gebiete und heutigen Wohnplätze „Feldmark“, „Fusternberg“ und „Scheppersfeld“ (aller Stadtteil „Wesel“) ebenfalls städtische Strukturen annahmen.

Bei dem angrenzenden Straßengelände „Am Halben Mond“ handelt es sich um eine rd. 220 m lange Wohn- und Anliegerstraße mit einer ausgewiesenen Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometer, welche parallel zur östlich gelegenen Bundesstraße Nr. 8 mit der Widmung „Hansaring“ verläuft und die „Fischertorstraße“ im Süden mit der Verkehrsfläche „Am Westglacis“ im Norden miteinander verbindet.

Die vorgenannte Bundesstraße Nr. 8 fungiert als eine der zentralen Verkehrsadern auf der rechten Rheinseite und verbindet die Stadtgebiete Wesel, Voerde, Dinslaken und Duisburg miteinander. In nördlicher Richtung wird sie nach Verlassen des Weseler Innenstadtbereichs auf einer Strecke von rund 2,5 km als Landstraße fortgeführt und findet ihren Endpunkt im Weseler Ortsteil „Flüren“. In südlicher Richtung beschreibt die Trasse einen halbringförmigen Verlauf um den innerstädtischen Bereich von Wesel und wird hierbei abschnittsweise unter den Bezeichnungen „Reeser Landstraße“, „Grafenring“, „Hansaring“ sowie „Südring“ geführt, bevor sie in ihrem weiteren Verlauf das Stadtgebiet von Voerde erreicht.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarhausbebauung weist im Wesentlichen eine 1½- bis 2½-geschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in normalem Umfang in der näheren Umgebung im Wohnplatz „Altstadt“, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel, in ca. 900 m Entfernung vorhanden.

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.

Ergänzend ist festzuhalten, dass der einfache Mietspiegel der Stadt Wesel, gültig ab Januar 2025, eine Differenzierung nach Wohnlagequalitäten vorsieht. Grundlage hierfür bildet ein begleitendes Straßenverzeichnis, in dem sämtliche Adressen des Stadtgebietes einer der drei Wohnlagekategorien – einfache, normale oder gute Wohnlage – zugeordnet wurden. Für das betreffende Grundstück ergibt sich daraus die Einstufung in eine „normale Wohnlage“.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Wesel
Wohnplatz	:	Altstadt
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 63.986 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Wesel“	:	rd. 39.533 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Altstadt“	:	rd. 15.830 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km ²
Größe des Stadtteils „Wesel“	:	rd. 26,08 km ²
Größe des Wohnplatzes „Altstadt“	:	rd. 9,48 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.wesel.de, Abrufdatum 22. April 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen zahlreichen Buslinien (37, 68, SB 7, X 27, X 28, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestellen „Wesel - Norbertstraße“ bzw. „Wesel – Amtsgericht“, welche sich in einer Entfernung von rd. 450 m befinden, fußläufig zugänglich.

Des Weiteren verbinden diverse Schnellbusverbindungen (gekennzeichnet mit X plus Nummernfolge) u. a. die Kreisstadt Kleve mit der Kreisstadt Wesel, als auch die Stadt Goch mit der Kreisstadt Wesel, deren Streckennetz vom Bewertungsobjekt mittels der naheliegenden Haltestelle „Wesel – Norbertstraße“ zugänglich ist.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich etwa in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbar.

Weitere Stadtteilbahnhöfe befinden sich in den Weseler Wohnplätzen „Blumenkamp“ und „Feldmark“.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Struktur, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Wesel“ zur Bundesautobahn (BAB) A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 9 km Entfernung, die Autobahnanschlussstelle „Alpen“ zur BAB A 57 (Nimwegen – Köln) ist in ca. 15 km Entfernung vorhanden.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 65 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach ca. 40 km von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft aus zu erreichen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Voerde	:	rd.	10 km
Dinslaken	:	rd.	15 km
Xanten	:	rd.	15 km
Bocholt	:	rd.	25 km
Moers	:	rd.	30 km
Oberhausen	:	rd.	35 km
Duisburg	:	rd.	35 km
Krefeld	:	rd.	50 km
Düsseldorf	:	rd.	70 km
Venlo (NL)	:	rd.	70 km
Dortmund	:	rd.	80 km
Köln	:	rd.	100 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 900 m entfernten Zentrum von Wesel mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

Discounter, Fachmärkte, etc. verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im näheren Umkreis innerhalb des Weseler Wohnplatzes „Altstadt“ in normalem Umfang existent.

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Wesel verfügt mit zwei Gymnasien, zwei Gesamtschulen und einer Realschule über ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen. Ferner existieren zehn Grundschulen sowie fünfunddreißig Kindertageseinrichtungen. Ein Berufskolleg, Schulen für geistig- und sprachbehinderte sowie schwerhörige und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

Während sich die weiterführenden Schulen eher im Innenstadtbereich sowie deren näherer Umgebung befinden, verteilen sich die Grundschulen und Kindergärten über das gesamte Stadtgebiet mit den dazugehörigen Ortsteilen.

In einem Umkreis von rd. 2 km um das Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen als auch weiterführende Schulen.

3.5. Grundstücksform und -größe

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Altstadt“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“.

Er umfasst eine Fläche von 758 m², ist rechteckig zugeschnitten und grenzt entlang seiner Südseite auf einer Länge von rd. 12,1 m und auf seiner Ostseite auf einer Länge von rd. 14,1 m an das öffentliche Straßengelände „Am Halben Mond“ an.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich erstrangig um ein Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Haupthaus mit rückwärtigem Anbau sowie zwei aneinanderlegenden PKW-Garagen.

Der Wohnhauskomplex verfügt über einen regelmäßigen Grundrisszuschnitt und ist zweiseitig entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen und somit im südöstlichen Bereich der Verfahrensfläche gelegen.

Grenznah der nördlichen Grundstücksgrenzen sowie rd. 28,9 m von der östlichen Straßengrenze entfernt befinden sich die PKW-Garagen, welche ebenfalls regelmäßige Grundrisszuschnitte aufweisen und mittels der nördlich an der wohnwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage vorbeiführenden Garagenzufahrt erreichbar sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die PKW-Garage des nördlichen Nachbargrundstücks (Flurstück 12) unmittelbar an der Verfahrensgarage anschließt und zu einem geringfügigen Anteil auf das Bewertungsgrundstück übergreift. Es liegt somit ein Überbau im Sinne des § 912 BGB vor, dessen rechtliche und tatsächliche Relevanz im Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens gesondert behandelt wird.

Ferner befindet sich im mittleren Grundstücksbereich, nahe der südlichen Grundstücksgrenze, ein Metallschuppen, welcher in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist. Da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, das ausreichend beständig und standfest ist, handelt, unterliegt eine derartige bauliche Anlage nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und -größe 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

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Verfahrensfläche	mittlere Breite	Straßen- grenzlänge	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 11	rd. 14,3 m	26,2 m (12,1 m x 14,1 m)	rd. 53,0 m	758 m ²

Grenzverhältnisse

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

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. Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass sich ein geringfügiger Teil der auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 12“ errichteten PKW-Garagenzeile über die bestehende Grundstücksgrenze hinweg auf das Bewertungsgrundstück erstreckt, so dass es sich um eine bauliche Überschreitung im Sinne eines sogenannten Überbaus gemäß § 912 BGB handelt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt bezüglich der Überbausituation weder eine privatrechtliche Vereinbarung vor, noch existiert eine grundbuchliche Sicherung – etwa in Form einer Dienstbarkeit – oder eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels einer Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis. Die tatsächliche Gegebenheit ist somit bislang weder rechtlich abgesichert noch vertraglich geregelt.

Generell gilt als sogenanntes „Stammgrundstück“ im Sinne des § 912 BGB das Grundstück, von dem aus der Überbau ausgeht – also jenes, auf dem das Hauptbauwerk errichtet wurde und mit dem der übergreifende Gebäudeteil baulich sowie funktional verbunden ist.

Im vorliegenden Fall ist demnach das benachbarte Grundstück als Stammgrundstück der dort errichteten Garagenzeile einzuordnen.

Gemäß § 912 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich von einer Duldungspflicht des überbauten Grundstückseigentümers auszugehen, sofern der betreffende Überbau nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig errichtet wurde und dem Überbau nicht innerhalb angemessener Frist widersprochen worden ist. Der hinübergebauete Gebäudeteil bleibt in diesem Fall wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Stammgrundstücks und wird nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks.

Darüber hinaus besteht nach § 912 Abs. 2 BGB prinzipiell die Möglichkeit, den Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen oder – bei beiderseitigem Interesse – den Erwerb der überbauten Fläche durch den überbauenden Eigentümer zu verlangen. Beide Optionen setzen jedoch eine fehlende vertragliche Regelung und eine fortdauernde Duldungslage voraus.

Im vorliegenden Fall ist hinsichtlich der wertrelevanten Auswirkungen festzuhalten, dass die überbaute Fläche äußerst geringfügig (weniger als 2 m², vorbehaltlich einer vermessungstechnischen Grenzuntersuchung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur) ist und keine nennenswerte Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit oder wirtschaftlichen Verwertbarkeit zur Folge hat.

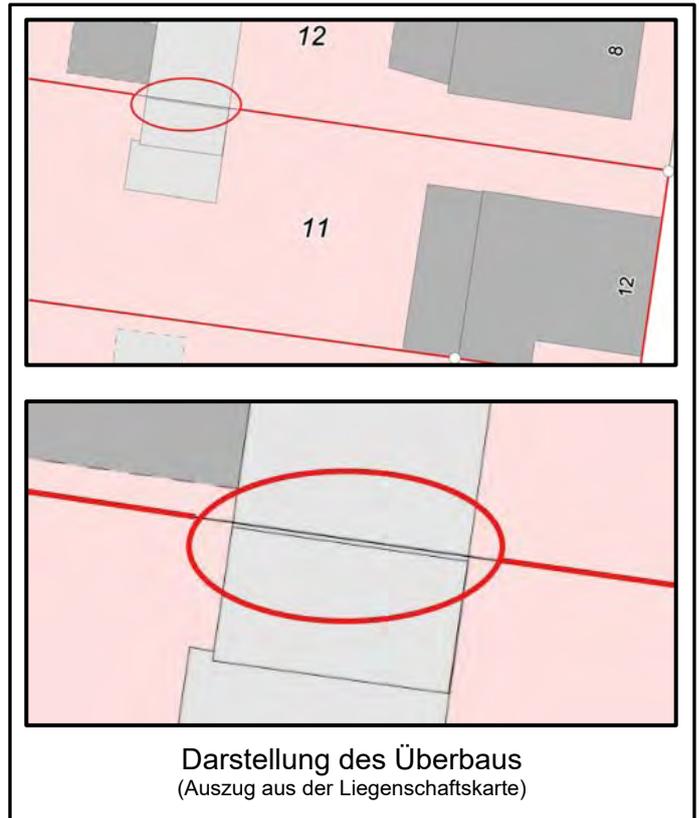
Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche ergibt sich selbst bei einer strikt verkehrswertorientierten Berechnung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile keine Wertminderung, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung als relevant einzustufen wäre sowie die üblichen Rundungsgrößen wesentlich überschreiten würde.

Zusammenfassend verbleibt somit festzustellen, dass auf eine Berücksichtigung des Werteinflusses durch den bestehenden Überbau der benachbarten PKW-Garagenzeile aus dem vorgenannten Zusammenhang verzichtet wird.

3.7. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücks ist im Gesamteindruck eben, weist jedoch in dem unmittelbar an das Wohnhaus angrenzenden Bereich ein abfallendes Geländeniveau auf, sodass das Kellergeschoss des Zweifamilienwohnhauses im rückwärtigen (westlichen) Bereich vollständig aus dem Erdreich heraustritt.

Die Grundstückszufahrt beginnt an der östlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am Halben Mond“, verläuft entlang der nördlichen



Grundstücks-/Garagenzufahrt

Grundstücksgrenze und endet an den auf dem Grundstück befindlichen PKW-Garagen. Sie ist durchgehend mit Betonsteinpflaster befestigt. Es ist ergänzend festzuhalten, dass ein Teilbereich dieser Zufahrt oberhalb des Niveaus der sich anschließenden Gartenfläche liegt, weshalb an diesen Stellen leichte Geländemodellierungen in Form von Böschungen sowie einzelne Betonstufen erforderlich wurden.

Der westlich gelegene Hausgarten ist überwiegend als Rasenfläche ausgebildet, in Teilbereichen mit randständiger Bepflanzung aus Sträuchern und Ziergewächsen versehen und teilweise durch einen Betonsockel mit aufgesetztem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen individuell als auch einfach gestaltet sind und insgesamt einen angemessenen Zustand aufweisen.



Abböschung zwischen Hausgarten u. Zufahrt



Hausgarten

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. Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 23. Januar 2025 nicht festgestellt. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche ist insgesamt als gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet; wesentlicher Durchgangsverkehr besteht nicht. Ferner ist die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen.

3.10. Erschließung

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

Bei dem angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Am Halben Mond“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche verfügt über einen asphaltierte Fahrbahnbereich mit Parkmöglichkeiten auf der dem Bewertungsobjekt abgewandten Straßenseite, einen ergänzenden asphaltierten Parkstreifen auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Straßenseite sowie beidseitig plattierte Gehwege. Ferner ist die Verkehrsfläche südlich des Verfahrensgrundstücks zweispurig mit mittig gelegenem Stellplatzbereich und Grünanlagen in vergleichbarer Ausführung angelegt. Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang existent.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling“, Team „Steuern und Abgaben“ vom 07. Oktober 2024 wurde für das zur Bewertung anstehende Grundstück folgende Auskunft erteilt:

- 1.) Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- 2.) Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- 3.) Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.

Beitragspflichtige Straßen- oder Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren nicht geplant.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass diese Auskunft unverbindlich sei, sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage stütze und keinen Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt bedeute.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das verfahrensgegenständige Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Wesel	Flur : 30
Flurstück : 11	Lage : Am Halben Mond 12 46483 Wesel

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 28. August 1957 qualifizierten^{1.)} Bebauungsplans Nr. 15 mit der Bezeichnung „Gelände zwischen Hansaring und Rhein“.

Der Bebauungsplan enthält für den Bereich des zur Bewertung anstehenden Wohnhausgrundstücks im Wesentlichen folgende Festlegungen:

- Baugebiet: B entspricht „Reines Wohngebiet“ (WR)^{2.)}, gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- Offene Bauweise, gemäß § 22 (1) BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise
- Das Baufenster im Bereich des zu bewertenden Wohnhausgrundstückes beginnt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einer Baulinie und weist eine Tiefe von rd. 15 m auf, welche durch eine Fluchtlinie (in Aussicht genommene Baulinie) begrenzt ist.
- Alle weiteren Details sind dem o. g. Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Wohngebiete

§ 3 BauNVO „reines Wohngebiet“

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden.
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“

Anmerkung:

In historischen Bebauungsplänen – insbesondere in älteren Planwerken aus der ersten Hälfte oder Mitte des 20. Jahrhunderts – bezeichnet der Begriff „Baugebiet B“ in vielen Fällen ein bestimmtes Nutzungsgebiet, das typischerweise Wohnbebauung mit eingeschränkten gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten umfasst. Diese Bezeichnung geht zeitlich den heutigen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) voraus oder existierte parallel in Planwerken, bevor die einheitliche Systematik mit „WR“, „WA“, „MI“, „GE“ etc. eingeführt wurde.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 23. Januar 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden.

Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich 1 - Stadtentwicklung - Team Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 07. Oktober 2024 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wesel	Flur	:	30
Flurstück	:	11	Lage	:	Am Halben Mond 12 46483 Wesel

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. 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 Kulturdenkmälern. 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Wesel vom 09. Oktober 2024 handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu betrachtende Fläche **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind demnach nicht gegeben.

Abschließend wurde seitens des vorgenannten Fachbereichs der Stadt Wesel darauf hingewiesen, dass sich das verfahrensgegenständige Grundstück im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche Stadtbefestigung / Zitadelle Wesel“ befindet. Auf der Grundlage einer ergänzenden Anfrage beim zuständigen Fachbereich der Stadt Wesel wurde diesbezüglich am 25. April 2025 folgende Auskunft erteilt:

Das Objekt "Am Halben Mond 12" befindet sich im „VBD 0003“ und unterliegt somit den Schutzbestimmungen der Denkmalpflege. Daher muss vor jedem Eingriff in den Boden (auch Abriss, Kabelverlegung, Baumpflanzung etc.) die untere Denkmalbehörde um Erlaubnis angeschrieben werden. Diese Anfrage geht dann an das „Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)“ nach Bonn. Deren Stellungnahme bezüglich der konkreten Baumaßnahmen fließt dann in unsere Erlaubnis als Nebenbestimmung mit ein. Die Stellungnahme des „ABR“ kann auch dahingehend ausfallen, dass keine archäologische Baubegleitung gefordert wird. Dann steht in den Nebenbestimmungen lediglich, dass bei Auffinden von Fundmaterial die Archäologen eingeschaltet werden müssen und bis dahin die Bauarbeiten eingestellt werden müssen.

Da die im Rahmen der Wertermittlung zu betrachtenden Bestandsgebäude weder unter Denkmalschutz stehen noch innerhalb eines förmlich festgelegten Denkmalbereichs liegen, ist der Umstand, dass sich das Grundstück am Wertermittlungstichtag innerhalb eines ausgewiesenen Bodendenkmals befindet, als wertneutral einzustufen. Eine denkmalrechtliche Relevanz ergibt sich lediglich im Zusammenhang mit zukünftigen baulichen Maßnahmen, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind und bei denen die Bestimmungen des Denkmalschutzrechts zu beachten wären.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück errichtete Garagenzeile in einem äußerst geringfügigen Umfang über die gemeinschaftliche Grundstücksgrenze hinausragt und damit objektiv den Tatbestand eines sogenannten Überbaus im Sinne des § 912 BGB erfüllt. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wird lediglich im Bereich der im Obergeschoss gelegenen Wohneinheit durch die Eigentümerin genutzt, alle weiteren Bereich sind gegenwärtig ungenutzt. Mietverhältnisse sind somit gegenwärtig nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.3. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die postalische Objektanschrift ist mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges übereinstimmend.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einem Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Haupthaus und Anbau und zwei PKW-Garagen wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Zweifamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½-geschossig, Satteldach
- vollständig unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- Baugenehmigung: 43/1956 (Wiederaufbau)
- Schlussabnahme: 31. Dezember 1956 (Wiederaufbau)
- **Baujahr: 1956** (Wiederaufbau)

Anbau (Büro im Souterrain)

- Baugenehmigung: 236/1964
- Schlussabnahme: 14. Dezember 1967
- **Baujahr: 1967**

Anmerkung:

Am 21. Februar 2023 (Bauschein-Nr. 98/23) wurde für das Bewertungsobjekt eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der im Kellergeschoss befindlichen Büroräume in Wohnraum erteilt; nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind die damit verbundenen Umbaumaßnahmen bislang jedoch offensichtlich nicht ausgeführt worden. Gemäß § 75 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erlischt eine erteilte Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Bekanntgabe – im vorliegenden Fall somit bis zum 21. Februar 2026 – mit der Bauausführung begonnen wurde oder wenn die Bauarbeiten nach ihrem Beginn für mehr als ein Jahr unterbrochen worden sind.

PKW-Garage 1: (nördliche Garage)

- Massivbauweise
- 1 -geschossig, Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung: 85/1957
- Schlussabnahme: nicht aktenkundig
- **Baujahr: 1957**

PKW-Garage 2: (südliche Garage)

- Massivbauweise
- 1 -geschossig, Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung: 159/1969
- Schlussabnahme: 14. Dezember 1970
- **Baujahr: 1970 (Erweiterung einer bestehenden Garage und somit maßgebend für beide Garagen im Rahmen der Wertermittlungsverfahren)**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Altstadt“, besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“ und weist eine Größe von 758 m² auf.

Das rechteckig zugeschnittene Grundstück grenzt südlich als auch östlich an die Erschließungsanlage „Am Halben Mond“ und ist erstrangig mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus und

zwei PKW-Garagen bebaut. Darüber hinaus befindet sich auf der Verfahrensfläche ein einfacher Metallschuppen, dem zum Wertermittlungsstichtag jedoch kein relevanter Zeitwert mehr beizumessen ist, weshalb er innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens nicht weiter berücksichtigt wird.

Das Wohngebäude selbst wurde im Jahr 1956 infolge kriegsbedingter Zerstörungen in konventioneller Massivbauweise neu errichtet, ist vollständig unterkellert und umfasst eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere im Dachgeschoss. Im Jahr 1967 erfolgte eine rückwärtige bauliche Erweiterung auf der Ebene des Kellergeschosses, wobei dieser neu hinzugefügte Gebäudeteil aufgrund des abfallenden Geländes vollständig aus dem Erdreich heraustritt und daher als Souterrainbereich einzustufen ist. Mit dem Anbau wurde zugleich die bereits zuvor im Kellergeschoss untergebrachte Büronutzung erweitert.

Die Wohneinheiten sind mittels des zentralen Treppenhauses erschlossen (innere Erschließung), weisen bauzeittypische Raumprogramme (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) als auch Raumanordnungen auf und wurden jeweils für eine individuelle Wohnnutzung konzipiert. Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sind insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Das Kellergeschoss beherbergt – neben den typischen Abstell- und Funktionsräumen – sowohl den Heizungsraum der im Erdgeschoss befindlichen Wohneinheit als auch einen separaten Kellerraum mit Heizungsanlage, welcher der im Obergeschoss gelegenen Wohnung zugeordnet ist. Darüber hinaus sind im rückwärtigen Gebäudebereich bzw. im Anbau die ehemals als Büroräume genutzten Kellerräume untergebracht, zu denen auch ein innenliegendes Duschbad zählt.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Bürobereich nebst Duschbad augenscheinlich bereits seit längerer Zeit keiner Nutzung mehr unterliegt und sich derzeit in einem baulich stark beeinträchtigten Zustand befindet. Es bestehen erhebliche Mängel sowohl im Bereich der Haupt- als auch der Ausbaugewerke, und der bauliche Zustand entspricht weder den technischen noch den energetischen Mindestanforderungen – selbst unter Ansatz eines äußerst geringen Standards.

Der Dachraum der baulichen Anlage ist lediglich mittels einer Dachbodentreppe erschlossen und weist aufgrund der bestehenden lichten Raumhöhe als auch der geometrischen Gestaltung keine weitere Ausbaureserve auf.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich hinsichtlich seiner Hauptgewerke im Wesentlichen in einer dem ursprünglichen Entstehungszeitpunkt entsprechenden Ausführungsqualität, wobei die vorhandene Bausubstanz im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer schrittweise durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen ergänzt wurde. Die Ausbaugewerke zeigen sich dabei in einem insgesamt heterogenen Zustand, da sie teilweise erneuert und teilweise im ursprünglichen Zustand belassen worden sind.

Entsprechend den Angaben der anwesenden Personen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 23. Januar 2025 wurden innerhalb der vergangenen Jahrzehnte unter anderem die Wand-, Boden- und Deckenbeläge innerhalb der Wohneinheiten (ca. 2008, ca. 2009, ca. 2016), die Fenster (ca. 1978), die Heizungsanlagen (ca. 1996, ca. 2016), die Dacheindeckung (ca. 2022) sowie die elektrischen Installationen in der erdgeschossigen Wohneinheit (ca. 2016) erneuert.

Vor dem Hintergrund dieser umfassenden, wenn auch nicht einheitlich durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes im Rahmen der Wertermittlung nicht mehr als maßgeblicher Einflussfaktor für die bauliche Restnutzungsdauer anzusehen. Vielmehr ist

- | |
|---|
| <p>1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.</p> <p>2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.</p> |
|---|

sachverständig davon auszugehen, dass eine wirtschaftlich verlängerte Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann, sodass im Rahmen der Ableitung des Sach- bzw. Ertragswertes von einem fiktiven Baujahr auszugehen ist, welches die bauliche und technische Qualität des aktuell vorliegenden Gebäudezustands sachgerecht abbildet.

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

Obwohl das zur Bewertung anstehende Gebäude bereits den vorgenannten Baumaßnahmen unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um leichte Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden, ein vollständiger Sanierungsbedarf der im Souterrain gelegenen Büroräume, Erneuerung von einfachverglasten Holzfenster, Erneuerung der Wohnungseingangstüre im Dachgeschoss, etc.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)"^{1.)} in Anrechnung gebracht.

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

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einer-seits ein

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

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

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

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

bezipfelter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die zum Bewertungsobjekt gehörenden PKW-Garagen wurden in massiver Mauerwerksbauweise ausgeführt, wobei die südlich gelegene Einheit ca. im Jahr 1957 und die sich nördlich anschließende Garage ca. im Jahr 1970 entstanden ist; beide Baukörper präsentieren sich als eingeschossige Flachdachkonstruktionen mit schlichter technischer Ausführung, ohne dass besondere oder überdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale vorliegen.

Trotz der im Jahr 2021 vorgenommenen Erneuerung der Dacheindeckung weisen die baulichen Anlagen nach wie vor erkennbare Gebrauchsspuren und substanzbezogene Mängel auf, die sich insbesondere in Form altersbedingten Oberflächenabnutzungen an Wand- und Bodenbereichen, Feuchtschäden als auch Rissbildungen im Bereich des aufgehenden Mauerwerks und im Estrichbelag äußern.

Abschließend ist anzumerken, dass gemäß den in der Bauakte der Stadt Wesel enthaltenen Unterlagen am 23. Juni 1983 eine Bescheinigung ausgestellt wurde, wonach die Wohnungen Nr. 1 (Erdgeschoss) und Nr. 2 (Dachgeschoss) jeweils als selbstständig und in sich abgeschlossen anerkannt wurden und damit den Anforderungen des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) entsprechen. Die Bescheinigung wurde auf Grundlage des § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt und stellt eine zwingende Voraussetzung dar, um im Rahmen einer notariell beurkundeten Teilungserklärung Wohnungseigentum zu begründen und eigenständige Wohnungsgrundbücher anlegen zu können. Eine entsprechende Teilung im Sinne des § 8 WEG wurde nach Aktenlage bislang jedoch nicht vollzogen, sodass zum Wertermittlungsstichtag keine rechtlich verselbstständigten Wohnungseigentumseinheiten bestehen.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist im erforderlichen Umfang versiegelt sowie rückwärtig als Hausgarten angelegt und weist insgesamt eine einfache Gestaltung im angemessenen Zustand auf. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wird durch den Unterzeichnenden – unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Baumaßnahmen sowie der insgesamt gegebenen objektspezifischen Rahmenbedingungen – als insgesamt durchschnittlich eingeschätzt, auch wenn der bauliche Zustand des Gebäudes durch eine Reihe von Mängeln und Schäden einerseits sowie durch ein inhomogenes Erhaltungs- und Ausstattungsniveau andererseits geprägt ist.

Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung und ruhiger Erschließungssituation. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine solide Nutzungsstruktur und eine klare Trennung von störenden Gewerben aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie der öffentliche Personennahverkehr sind im näheren Umfeld vorhanden und fußläufig erreichbar, sodass die Lage aus marktbezogener Sicht als funktional und zweckmäßig einzustufen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.).

6.3. Energetische Qualität

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

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse allenfalls sachverständig auf "F" (160 -200 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zur Bewertung anstehenden Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Lage	Einheit	Räume
Kellergeschoss	Allgemein und zugeordnete Nebenräume	Treppenhausflur, Kellerflur, Abstellraum 1, Abstellraum 2, Abstellraum 4, Abstellraum 5, Flur
Kellergeschoss	Einheit Nr. 1	Büro 1, Büro 2, Duschbad
Erdgeschoss	Allgemein	Treppenhaus
Erdgeschoss	Einheit Nr. 2	Wohnungsdiele, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer 1, Abstellraum, Badezimmer, Kinderzimmer 2, Wohnzimmer, Dachterrasse
Dachgeschoss	Allgemein	Treppenhaus
Dachgeschoss	Einheit Nr. 3	Wohnungsdiele, Schlafzimmer, Küche, Büro, Badezimmer, Wohn- und Esszimmer, Dachterrasse

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 23. Januar 2025.

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. Wohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Feuchtigkeitsschutz : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : Die Fassadenflächen verklinkert.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. HBL, Schwemmstein, Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Haupthaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität und der Anbau ist mit einem Flachdach ausgestattet.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen des Haupthauses sind mit Betondachsteinen (Neueindeckung im Jahre rd. 2022) eingedeckt und für den Bereich des Anbaus wird unterstellt, dass die Fläche über eine Abdichtung aus Bitumenbahnen verfügt. Die Oberfläche des Flachdaches ist gefliest und als Dachterrasse der Einheit Nr. 2 (Erdgeschoss) genutzt.
- Dachgauben : Auf der geneigten Dachfläche ist eine Dachgaube vorhanden, welche konstruktiv am bestehenden Dachgebälk montiert und statisch in die Dachkonstruktion eingebunden ist. Die seitlichen Flächen der Gaube

- sind mit Schieferplatten verkleidet und die Gaubenabdeckung ist als Flachdach ausgebildet und mit einer bituminösen Abdichtung versehen.
- Dämmung : Während die oberste Geschossdecke als auch die Dachschrägen im Dachgeschoss gedämmt sind, sind die Dachschrägen im Bereich des Dachraumes ungedämmt belassen.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen nebst Fallrohren aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgaube wird auf die angrenzende Dachfläche geleitet.
- Decken : Es sind Stahlbetondecken in bauzeitypischer Ausführung und Qualität vorhanden. Die Decke oberhalb des Dachgeschosses ist als Holzbalkendecke erstellt.
- Geschosstreppen : Kellertreppe: Das Kellergeschoss ist mittels einer Stahlbetontreppe in bauzeitypischer Ausführung und Qualität erschlossen. Ein Metallrohrhandlauf ist im erforderlichen Umfang vorhanden und die Tritt- und Setzstufen sind unbehandelt belassen.
- Geschosstreppen: Vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss führt eine durchgängige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, deren Tritt- und Setzstufen mit einem bauzeitypischen Terrazzobelag versehen sind und deren Ausführung und Materialqualität dem handwerklichen Standard des Errichtungszeitraums entspricht. Ergänzt wird das Treppensystem durch eine Metalltreppenharfe mit vertikaler Stabführung sowie einem Mipolamhandlauf.
- Treppe zum Dachraum: Eine Einschubtreppe in Holzkonstruktion führt zum Dachraum der wohnwirtschaftlichen baulichen Anlage.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : In den Wohn- und Aufenthaltsbereichen ist eine Unterputzinstallation vorhanden, bestehend aus Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen sowie weiteren technischen Ausstattungen, die sich hinsichtlich ihres Erhaltungszustandes teilweise in bauzeitypischer Ausführung und teilweise in einer im Zuge durchgeführter Renovierungsmaßnahmen (Wohneinheit im Erdgeschoss) erneuerten Qualität präsentieren. Insgesamt weist die Elektroinstallation eine mittlere und der Nutzung angemessene Bestückung auf, ohne dass außergewöhnliche Ausstattungsmerkmale oder erhebliche Modernisierungsdefizite festzustellen wären.

Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen im Wesentlichen auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.

- Heizungsanlagen : Während die Wohneinheiten jeweils über eine separate Heizungsanlage verfügen, sind die (sanierungsbedürftigen) Büroräume im Souterrain gegenwärtig nicht mit einer Heizungsanlage ausgestattet.
- Bei der Heizungsanlage der Einheit Nr. 2 (Erdgeschoss) handelt es sich um eine Gas-Brennwertanlage der Firma „Vaillant“ mit integriertem Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen: 150 l) aus dem Jahre 2016. Im Rahmen der Installation wurden sowohl die Heizungsrohre als auch die Heizkörper der Einheit Nr. 2 erneuert.
- Die Einheit Nr. 3 (Dachgeschoss) verfügt über einen Gas-Niedertemperaturtherme der Firma „Junkers“, welche etwa im Jahre 1996 installiert worden ist.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt insgesamt weitgehend mittels Flachheizkörpern als auch teilweise mittels Radiatoren, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind. Ferner ist im Badezimmer der Einheit Nr. 2 ein Sprossenheizkörper in Leiterform existent.
- Warmwasseraufbereitung : Während die Warmwasseraufbereitung der Einheit Nr. 2 (Erdgeschoss) mittels der vorgenannten Heizungsanlage erfolgt, ist im Badezimmer der Einheit 3 ein Gas-Durchlauferhitzer der Firma „Junkers“ vorzufinden. Im kellergeschossigen Duschbad der Einheit Nr. 1 befindet sich ein Durchlauferhitzer der Firma „Stiebel Eltron“.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre grundsätzlich 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.

Küchen : In den Küchen 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. Es besteht insgesamt eine normale Qualität und aufgrund bereits erfolgter Renovierungsmaßnahmen, insbesondere innerhalb der Wohneinheiten, eine überwiegend zeitgemäße Ausführung.

Bei den Fußbodenbelägen innerhalb der Einheit Nr. 2 (Erdgeschoss) handelt es sich im Wesentlichen um einen Click-Vinylfußbodenbelag sowie um einen Fliesenfußbodenbelag im Bereich des Badezimmers. Innerhalb der Einheit Nr. 3 (Dachgeschoss) sind Laminat-, Fliesen-, Teppich- als auch PVC-Beläge/Linoleum-Beläge vorzufinden.

Während die Wandflächen innerhalb der Einheit Nr. 2 schwerpunktmäßig mit Raufasertapeten beklebt sowie deckend gestrichen sind, verfügen die Wandflächen der Einheit Nr. 3 überwiegend über individuelle Tapetenbeläge.

Wandfliesenbeläge in den Bädern als auch Fliesenspiegel im Bereich der Küchen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang vorzufinden.

Die Deckenflächen sind überwiegend mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen bzw. in einem geringfügigen Umfang mit Profilholzbrettern verkleidet.

Im Bereich des Treppenhauses bestehen die Wand- und Deckenoberbeläge aus zeitlich überalterten Tapetenbelägen und als Fußbodenbelag fungiert ein Kunststeinbelag in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

Im Kellergeschoss sind die Wand- und Deckenflächen weitgehend unbehandelt belassen und mit einem einfachen Farbanstrich ausgestattet und der Boden ist schwerpunktmäßig mit einem einfachen als auch bauzeittypischen Fliesenbelag ausgestattet.

Im Bereich der Einheit Nr. 1 (Kellergeschoss) stellen sich die Ausbaugewerke in einem nicht weiter verwendbaren Erhaltungszustand dar und sind somit, einschließlich erforderlicher Vorarbeiten, zu erneuern.

Fenster

: Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um Kunststoffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln, welche bereits ca. im Jahre 1978 (gemäß Angaben der anwesenden Personen im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung) erneuert worden sind.

Teilweise sind zudem einfachverglaste Holzfenster aus Baujahr der

- baulichen Anlage als auch, im Kellergeschoss, Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech bzw. Glasbausteine vorzufinden.
- Rollladen : Die Fenster des Erdgeschosses verfügen weitgehend über Rollladen, welche teilweise mit einem elektrischen Röhrenmotor ausgestattet sind.
- Türen : Hauseingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine Holztüre mit Bleiverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich ebenfalls um eine Holztüre mit Bleiverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Kellertüre: Im Kellergeschoss sind im Wesentlichen einfache Holztüren mit Holzzargen vorzufinden.
- Wohnungseingangstüren: Der Zugang zur Einheit Nr. 1 (Kellergeschoss) erfolgt mittels einer Röhrenspantüre mit Holzzarge und eloxierter Drückergarnitur.
Bei der Zugangstüre zur Einheit Nr. 2 (Erdgeschoss) handelt es sich um eine furnierte Holztüre mit Weitwinkelspion, Stahlzarge sowie Edelstahl-Drückergarnitur mit außenseitigem Knauf.
Die Einheit Nr. 3 (Dachgeschoss) ist mittels einer Röhrenspantüre mit Lichtausschnitt und Messing-Drückergarnitur zugänglich.
- Innentüren: Bei den Innentüren in den Wohngeschossen handelt es sich um furnierte Holztüren mit Stahlzargen und Edelstahldrückergarnituren im Bereich des Erdgeschosses sowie um bauzeittypische Holztüren mit Holzzargen und Messing-Drückergarnituren.
Teilweise sind die Türblätter mit einem Lichtausschnitt ausgestattet. Und bei der Türe zum Wohnzimmer der Einheit Nr. 2 handelt es sich um eine Vollglastüre.
- Sanitärinstallation : Das Duschbad der Einheit Nr. 1 ist mit einer Dusche, einem Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und einem Stand-WC mit Kunststoffspülkasten ausgestattet.
Die sanitären Einrichtungen sind insgesamt als erneuerungsbedürftig zu klassifizieren.
- Das Badezimmer der Einheit Nr. 1 verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Thermostatbrausebatterie, ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten und einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, welche im Jahre 2016 im Rahmen der erfolgten Modernisierungsmaßnahme erneuert worden sind.
- Eine Badewanne mit Zweigriff-Duschbrausebatterie, ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie sowie ein Stand-WC in insgesamt nicht mehr zeitgemäßer, jedoch vollständig funktionsfähiger Ausführung sind im Badezimmer der Einheit Nr. 3 existent.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : → Eingangsstufen und Eingangspodest straßenseitig
→ Eingangsüberdachung
→ Dachterrasse westlich
→ Dachterrasse südlich
→ Dachgaube nördlich

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : → mechanische Zweiarmsmarkise im Dachgeschoss
→ zwei elektrische Zweiarmsmarkisen im Erdgeschoss

6.5.2. PKW-Garagen

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Kiesbeton (Bn 100), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie 10 cm starke Bodenplatte.
- Außenwände : Kalksandsteinmauerwerk bzw. Ziegelsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
- Innenwände/Trennwände : Kalksandsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
- Fassade : Das Gebäude ist außenseitig teilweise verputzt, teilweise mit Riemchenklinker ausgestattet sowie teilweise unbehandelt belassen.
- Dachkonstruktion /
-eindeckung : Die Garagen verfügt über ein leicht geneigtes Flachdach, bestehend aus Holzbalken und aufgelegten Sandwichplatten mit Metallblechummantelung und Hartschaumfüllung. Die Dacheindeckung wurde im Jahre 2021 erneuert.
- Dachentwässerung : Gartenseitig erfolgt die Dachentwässerung mittels einer Zinkrinne und einem Zinkfallrohr. Das Niederschlagswasser wird der angrenzenden Bodenzone zugeführt.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).
- Beheizung : Die PKW-Garagen sind nicht beheizt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : Der Estrichbelag ist mit einem einfachen als auch bauzeittypischen Schutzanstrich ausgestattet.
- Wandbehandlung : Die Wandflächen sind teilweise mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.

- Deckenbehandlung : Eine ergänzende Deckenbehandlung besteht nicht.
- Fenster : Rückwärtig ist ein erneuerungsbedürftiges Stahlblechfenster mit Lochblech existent. Die Verglasung ist bereits entnommen. Zudem sind seitlich vereinzelt Glasbausteine in der Außenwand integriert.
- Tor : Straßenseitig ist ein einfaches Stahlblechtor und ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb vorhanden.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen : → versiegelte Flächen
→ Außenbeleuchtungen
→ Metallschuppen (kein anrechenbarer Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag)
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

- Bauschäden,
Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.
Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Beseitigung von leichten Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- vollständiger Sanierungsbedarf der im Souterrain gelegenen Büroräume
- Erneuerung von einfachverglasten Holzfenster
- Erneuerung der Wohnungseingangstüre im Dachgeschoss welche den gesetzlichen Erfordernissen gerecht werden (Sicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, etc.)
- Einbau einer Notentwässerung im Bereich der gartenseitigen Dachterrasse
- Fehlende Entwässerungsrinnen in den Zugangsbereichen zu den Dachterrassen außenseitig

- Beseitigung von Rissbildungen im Fliesenbelag der gartenseitigen Dachterrasse (Eine mögliche Erneuerung der Unterkonstruktion kann nicht ausgeschlossen werden, bleibt jedoch unberücksichtigt, da weiterführende Untersuchungen nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens sind.)
- Erneuerungsbedarf des Bodenbelags im Bereich der Küche der Einheit Nr. 3 einschließlich Unterboden
- Beseitigung von Rissbildungen im Bereich der Garagen (Boden- und Wandbereich)
- Erneuerung des Fensters der PKW-Garage
- Anbindung der Fallrohre der PKW-Garage an ein Entwässerungssystem
- Erneuerung des Stahlschwingers einer PKW-Garage
- Erneuerungsbedarf der Hauseingangstüre (Sicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, etc.)
- Erneuerungsbedarf der rückwärtigen Kelleraußentüre
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- Kleinreparaturen
- etc.

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

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Baubsubstanzgutachten.

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. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 23. Januar 2025 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.1.1. Nutzflächenberechnung

Einheit Nr. 1:

1.) Büro 1:	7,27 m	x	2,19 m	=	15,92 m ²	x	1,00	=	15,92 m ²	
2.) Büro 2:	4,50 m	x	3,75 m							
	+	4,60 m	x	3,24 m	=	31,78 m ²	x	1,00	=	31,78 m ²
3.) Duschbad:	5,12 m	x	1,28 m	=	6,55 m ²	x	1,00	=	6,55 m ²	
Nutzfläche insgesamt									=	54,25 m²

7.1.2. Wohnflächenberechnung

Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Einheit Nr. 2:

1.) Wohnungsdiele:	1,29 m	x	5,16 m							
	+	1,07 m	x	1,33 m	=	8,08 m ²	x	1,00	=	8,08 m ²
2.) Schlafzimmer:	3,56 m	x	4,02 m	=	14,31 m ²	x	1,00	=	14,31 m ²	
3.) Küche:	2,69 m	x	3,59 m							
	-	0,25 m	x	0,47 m						
	-	0,32 m	x	0,77 m	=	9,29 m ²	x	1,00	=	9,29 m ²
4.) Kinderzimmer 1:	3,29 m	x	3,16 m	=	10,40 m ²	x	1,00	=	10,40 m ²	
5.) Abstellraum:	0,52 m	x	1,07 m	=	0,56 m ²	x	1,00	=	0,56 m ²	
6.) Badezimmer:	1,84 m	x	1,69 m	=	3,11 m ²	x	1,00	=	3,11 m ²	
7.) Kinderzimmer 2:	3,32 m	x	3,27 m	=	10,86 m ²	x	1,00	=	10,86 m ²	
8.) Wohnzimmer:	3,27 m	x	1,42 m							
	+	5,52 m	x	3,97 m	=	26,56 m ²	x	1,00	=	26,56 m ²
Wohnfläche ohne Dachterrasse									=	83,17 m²

9.) Dachterrasse:	3,82 m	x	10,81 m	=	41,29 m ²					
anrechenbarer Anteil:	15%	x	83,17 m ²	=	12,48 m ²	x	0,25	=	3,12 m ²	
			41,29 m ²	-	12,48 m ²	=	28,81 m ²	x	0,25	
							x	0,40	=	2,88 m ²

Wohnfläche insgesamt									=	89,17 m²
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------------------------

Einheit Nr. 3:

1.)	Wohnungsdiele:	1,21 m	x	5,15 m					
		+	1,23 m	x	1,11 m				
		+	1,10 m	x	0,49 m	=	8,14 m ²	x	1,00 = 8,14 m ²
2.)	Schlafzimmer:	3,71 m	x	4,01 m	=	14,88 m ²	x	1,00 = 14,88 m ²	
3.)	Küche:	2,71 m	x	3,68 m					
		-	0,27 m	x	0,56 m				
		-	0,34 m	x	0,89 m	=	9,52 m ²	x	1,00 = 9,52 m ²
4.)	Büro:	3,29 m	x	3,31 m					
		-	0,76 m	x	0,60 m				
		-	0,13 m	x	0,89 m	=	10,32 m ²	x	1,00 = 10,32 m ²
5.)	Badezimmer:	1,85 m	x	1,69 m	=	3,13 m ²	x	1,00 = 3,13 m ²	
6.)	Wohn- und Esszimmer:	3,67 m	x	3,92 m					
		+	4,61 m	x	3,26 m				
		-	0,62 m	x	3,26 m				
		-	0,27 m	x	0,48 m	=	27,26 m ²	x	1,00 = 27,26 m ²

Wohnfläche ohne Dachterrasse = 73,25 m²

7.) Dachterrasse: 4,95 m x 2,01 m = 9,95 m² x 0,25 = 2,49 m²

Wohnfläche insgesamt = 75,74 m²

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Wohnhaus:

1.)	Kellergeschoss:	15,205 m	x	9,12 m					
		+	1,47 m	x	8,235 m	=	150,78 m ²		
2.)	Erdgeschoss:	11,70 m	x	9,18 m					
		+	1,41 m	x	4,73 m	=	114,08 m ²		
3.)	Dachgeschoss:	11,70 m	x	9,18 m	=	107,41 m ²			

BGF "Wohnhaus" = 372,27 m²

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

PKW-Garagen:

1.) Erdgeschoss: 5,50 m x 3,09 m
 + 6,00 m x 3,055 m = 35,33 m²

BGF "PKW-Garagen"	= 35,33 m²
--------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (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 das mit einem **Zweifamilienwohnhaus nebst zwei PKW-Garagen** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen bzw. anteilig bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Entsprechend des § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen (Modellkonformität) in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung erfolgt in die Bereiche „Wohnbaufläche“ (Vorderland) und „Hausgartenfläche“ (Hinterland) und orientiert sich an dem beschreibenden Merkmal „Tiefe“ des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Anmerkung	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	bis 30 m Tiefe, jedoch einschl. PKW-Garagen	Zweifamilienwohnhaus einschl. PKW-Garagen	456 m ²
Hausgartenfläche	ab 30 m Tiefe	unbebaute bzw. untergeordnete Nebengebäude (Metallschuppen)	302 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen			758 m²

Hinweis:

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

9.2. Bodenrichtwerte

9.2.1. Wohnbaufläche

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

220 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

- Gemeinde/Stadt: • Wesel
Postleitzahl: • 46483
Ortsteil: • Wesel

Wohnplatz:	• Stadtmitte/Altstadt
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	• Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschossigkeit:	• II-III
Tiefe:	• 30,0 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
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 mit seinem bebauten, östlichen Bereich 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2.2. Hausgartenfläche

Bei Hausgartenflächen (Hinterland) handelt es sich um Flächen angrenzend zu Wohnbauflächen, die weder bebaut werden können, noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind. Derartige Flächen liegen i. d. R. hinter der ortsüblichen Baugrundstückstiefe von rd. 30 m bis 50 m (hier: 30 m) und sind im Geltungsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel in der Regel mit einem Wertansatz von 50 % des Bodenrichtwertes der Vorderlandfläche zu bewerten.

Im Bewertungsgebiet des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel wird für sogenannte Hausgartenflächen – also Grundstücksteile, die außerhalb der typischen Bebauungstiefe liegen und nicht als ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks gelten – in der Regel ein Wertansatz von 50 % des Bodenrichtwertes der zugehörigen Vorderlandfläche zugrunde gelegt.

Bei der durchzuführenden Bodenwertermittlung wird demnach für die Hausgartenfläche (Hinterland) ein Richtwert von

$$220 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 110 \text{ €/m}^2$$

in Anrechnung gebracht.

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 23.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 758 m ² Bewertungsteilbereich = 456 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 30 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.01.2025	× 1,001	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,22 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	758	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,000	
Tiefe (m)	30,0	30,0	× 1,000	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 220,22 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 220,22 €/m²	
Fläche	× 456 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 100.420,32 € <u>rd. 100.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **23.01.2025** insgesamt
100.000,00 €

9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		23.01.2025			
BRW-Stichtag	-	01.01.2025			
Zeitdifferenz	=	0,06	Jahre		
Bodenwertdynamik b	x	2,00	%/Jahr		
insgesamt		0,12	%		

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,001

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

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

Anmerkungen

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

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	110,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 110,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 302,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 33.220,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 33.220,00 € <u>rd. 33.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **23.01.2025** insgesamt

33.000,00 €

9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkungen

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

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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.

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Büro Souterrain Einheit Nr. 1	54,25		7,50	406,88	4.882,56
	2	Wohnung EG Einheit Nr. 2	89,17		8,25	735,65	8.827,80
	3	Wohnung DG Einheit Nr. 3	75,74		7,70	583,20	6.998,40
PKW-Garagen	4	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			219,16	2,00		1.825,73	21.908,76

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

21.908,76 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 3 % x 4.882,56 € = 146,48 €

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

lfd. Nr. 3 (siehe oben) pauschal = 359,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben) 2 Garagen x 47,00 €/St. = 94,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 54,25 m² x 14,00 €/m² = 759,50 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 89,17 m² x 14,00 €/m² = 1.248,38 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 75,74 m² x 14,00 €/m² = 1.060,36 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben) 2 Garagen x 106,00 €/St. = 212,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 4 % x 4.882,56 € = 195,30 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2 % x 8.827,80 € = 176,56 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2 % x 6.998,40 € = 139,97 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 2 % x 1.200,00 € = 24,00 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **4.774,55 €**

jährlicher Reinertrag

= **17.134,21 €**

Reinertragsanteil des Bodens für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

3,45 % von 100.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

– **3.450,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **13.684,21 €**

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

bei LZ = **3,45 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **34** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **19,837**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **271.453,67 €**

Übertrag

= **271.453,67 €**

Übertrag	=	271.453,67 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	100.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	371.453,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“	=	371.453,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	-	78.959,25 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	33.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025	=	325.494,42 €
	rd.	325.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Wohnfläche:

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietsätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1.2. Wohnflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Nutzfläche:

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1.1. Nutzflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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. 21,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 3,65 % ± 1,5 %.

Aufgrund der statistischen Kennwerte des Liegenschaftszinssatzes, insbesondere unter Berücksichtigung der angegebenen Spannweite und des Interquartilsabstands, kann dieser Wert als ausgewogen und plausibel beurteilt werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Datengrundlage des Gutachterausschusses auf Kauffällen aus dem Zeitraum 2019 bis 2024 beruht. Vor dem Hintergrund der zuletzt veränderten Zinssituation sowie der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarkts wurde daher ergänzend auf das in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichte Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen. Dieses differenziert die Zinssätze nach Objektart, Restnutzungsdauer und Grundstückswert und stellt damit ein überregionales, methodisch abgestimmtes Referenzsystem dar.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,69 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,15
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,09 %

Nach Abgleich der regionalen Marktdaten mit den bundesweiten Orientierungswerten sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,45 % für das Bewertungsobjekt als sachgerecht, marktkonform und gutachtlich vertretbar.

6.) Restnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre und für die PKW-Garagen 60 Jahre.

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Die Restnutzungsdauer orientiert sich beim Ertragswertverfahren an dem Hauptgebäude.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (Wiederaufbau, gemäß Bauakte) ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Garagen

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung	4	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (Basisjahr 2010) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von leichten Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (ca. 10 m² x 250 €/m²) 	-2.500,00 €
Übertrag	-2.500,00 €

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)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Übertrag	-2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollständiger Sanierungsbedarf der im Souterrain gelegenen Büroräume (54,25 m² x 325 €/m²) ▪ Erneuerung von einfachverglasten Holzfenster ▪ Erneuerung der Wohnungseingangstüre im Dach- geschoss ▪ Einbau einer Notentwässerung im Bereich der gar- tenseitigen Dachterrasse ▪ Fehlende Entwässerungsrinnen in den Zugangsbe- reichen zu den Dachterrassen außenseitig ▪ Beseitigung von Rissbildungen im Fliesenbelag der gartenseitigen Dachterrasse (41,29 m² x 70 €/m²) ▪ Erneuerungsbedarf des Bodenbelags im Bereich der Küche der Einheit Nr. 3 einschließlich Unterbo- den (9,52 m² x 75 €/m²) ▪ Beseitigung von Rissbildungen im Bereich der Ga- ragen (Boden- und Wandbereich) ▪ Erneuerung des Fensters der PKW-Garage ▪ Anbindung der Fallrohre der PKW-Garage an ein Entwässerungssystem ▪ Erneuerung des Stahlschwingtors einer PKW-Ga- rage ▪ Erneuerungsbedarf der Hauseingangstüre (Sicher- heit, Schallschutz, Wärmeschutz, etc.) ▪ Erneuerungsbedarf der rückwärtigen Kelleraußen- türe ▪ Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW) ▪ Kleinreparaturen 	<ul style="list-style-type: none"> -17.600,00 € -2.000,00 € -2.000,00 € -750,00 € -1.500,00 € -2.900,00 € -700,00 € -1.500,00 € -300,00 € -1.000,00 € -500,00 € -3.000,00 € -2.500,00 € -500,00 € -3.500,00 €
Summe (Basisjahr 2010)	-42.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.01.2025 (2010 = 100)	x 184,7/100
Summe am Stichtag	-78.959,25 €

11. SACHWERTVERFAHREN

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	PKW-Garagen
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	948,00 €/m ² BGF	389,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	372,27 m ²	35,33 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	17.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	370.411,96 €	13.743,37 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 23.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	684.150,89 €	25.384,00 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	684.150,89 €	25.384,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		34 Jahre	12 Jahre
• prozentual		57,50 %	80,00 %
• Faktor	x	0,425	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	290.764,13 €	5.076,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 295.840,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)} + 14.792,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 310.632,98 €

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 100.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ = 410.632,98 €

Sachwertfaktor^{9.)} x 0,93

Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge^{10.)} - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 381.888,67 €

Übertrag	381.888,67 €
-----------------	---------------------

Übertrag		381.888,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	–	78.959,25 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	33.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025	=	335.929,42 €
	rd.	336.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

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

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: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest straßenseitig	1.000,00 €
▪ Eingangüberdachung	500,00 €
▪ Dachterrasse westlich (rd. 41,29 m ² x 160,00 €/m ²)	6.600,00 €
▪ Dachterrasse südlich (rd. 9,95 m ² x 160,00 €/m ²)	1.600,00 €
Übertrag	9.700,00 €

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Übertrag	9.700,00 €
▪ Dachgaube nördlich	7.800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ mechanische Zweiarmsmarkise im Dachgeschoss (kein Zeitwert mehr gegeben)	0,00 €
▪ zwei elektrische Zweiarmsmarkisen im Erdgeschoss (defekt, kein Zeitwert mehr gegeben)	0,00 €
Summe	17.500,00 €

4.) Baupreisindex

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

$$\text{BPI (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = \text{BPI (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

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

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre und für die PKW-Garagen 60 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 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.

Die Ableitung der Restnutzungsdauer ist aus Abschnitt „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“, Fußnote „6.“ zu entnehmen.

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 der Stadt Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt 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 „ $y = -0,425 \times \ln(x) + 6,4275$ “ und einer Standardabweichung von $+0,18$ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 410.632,98 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,93 (entspricht einem Abschlag von 7 %).

Die der logarithmischen Funktion des zuvor genannten Ausschusses zugrunde liegende Datenbasis umfasst den Zeitraum von 2022 bis 2024. Die Kaufpreise für Wohnhäuser haben sich im Jahr 2024 gegenüber dem signifikanten Rückgang im Jahr 2023 und den Höchstständen im Jahres 2022 wieder stabilisiert. Sie liegen jedoch weiterhin merklich unter dem Niveau der Marktpreise zu Beginn des Jahres 2022 mit seinen Höchstwerten. In Anbetracht dieser Entwicklung erachtet der Unterzeichnende den vorgenannten Sachwertfaktor sowohl für angemessen als auch 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.

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

Die Ableitung des Werteeinflusses für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ist aus Abschnitt „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“, Fußnote „8.“ zu entnehmen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Altstadt“, umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“ und weist eine Größe von insgesamt 758 m² auf. Das Grundstück ist straßenseitig an die Verkehrsfläche „Am Halben Mond“ angebunden und liegt innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Bei den in konventioneller Massivbauweise errichteten baulichen Anlagen handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau sowie zwei PKW-Garagen. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 (Wiederaufbau nach kriegsbedingter Zerstörung) errichtet und im Jahr 1967 durch einen rückwärtigen Anbau im Kellergeschoss (Souterrain) ergänzt. Die PKW-Garagen entstanden teils im Jahr 1957 und teils im Jahr 1970, wobei das letztgenannte Baujahre aufgrund der Erweiterung eines Bestandgebäudes im Rahmen der Wertermittlung nach sachverständigem Ermessen als maßgeblich klassifiziert worden ist.

Das Wohngebäude umfasst zwei Wohneinheiten sowie eine Büroeinheit im Souterrain, deren Büroräume infolge des bestehenden baulichen Zustands derzeit nicht nutzbar sind.

Im Verlauf der bisherigen Nutzungsdauer wurden am Wohngebäude verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die zur Verbesserung einzelner baulicher und technischer Ausstattungsmerkmale beitrugen. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der Dacheindeckung im Jahr 2022, der Austausch der Heizungsanlagen (ca. 1996 sowie ca. 2016) sowie in Teilbereichen die Erneuerung von Ausbaugewerken, wobei insbesondere Boden-, Wand- und Deckenbeläge abschnittsweise modernisiert wurden. Diese Maßnahmen führten insgesamt zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes, ohne jedoch eine vollständige Angleichung an den heutigen technischen und energetischen Standard zu bewirken.

Gleichwohl sind am Gebäude weiterhin bauliche Mängel und Schäden vorhanden, die sowohl aus dem Alter der ursprünglichen Baukonstruktion als auch aus unterlassenen oder altersbedingt überholten Modernisierungen resultieren. Diese wertbeeinflussenden Faktoren wurden im Rahmen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren sachgerecht als auch marktgerecht in Form eines wertmindernden Abschlags berücksichtigt.

Ferner wird an dieser Stelle bezüglich der Zustände der baulichen Anlagen als auch anderweitigen Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	336.000 €
nach dem Sachwertverfahren zu	325.000 €

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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden schwerpunktmäßig als **Renditeobjekt** erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des **Sachwertverfahrens** (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter **Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit** abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die **Aussagefähigkeit** (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** bestehenden **Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Renditeobjekt**. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 0,90 (d) = **0,360**

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt somit:

$$[336.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 325.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,360 = \text{rd. } \mathbf{328.000,00 \text{ €}}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst zwei PKW-Garagen bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 30, Flurstück 11“ und der postalischen Anschrift „Am Halben Mond 12 in 46483 Wesel“ zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 auf:

328.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTACHTUNDZWANZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 05. Mai 2025



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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 69

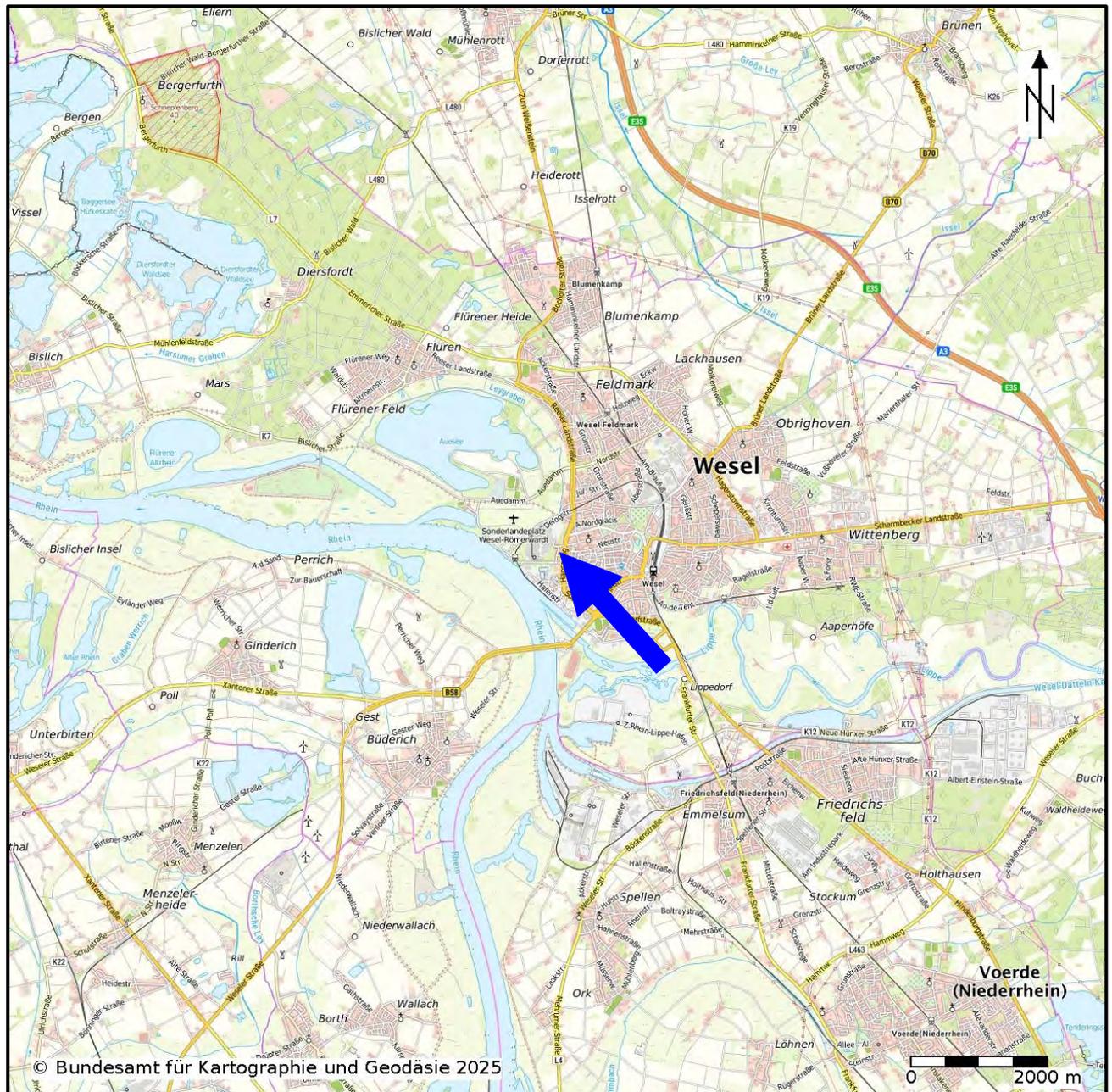
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 71

Anlage 3: Bauzeichnungen 72

Anlage 4: Fotonachweis 76

Anlage 5: Literaturverzeichnis 83

Anlage 1: Übersichtskarten

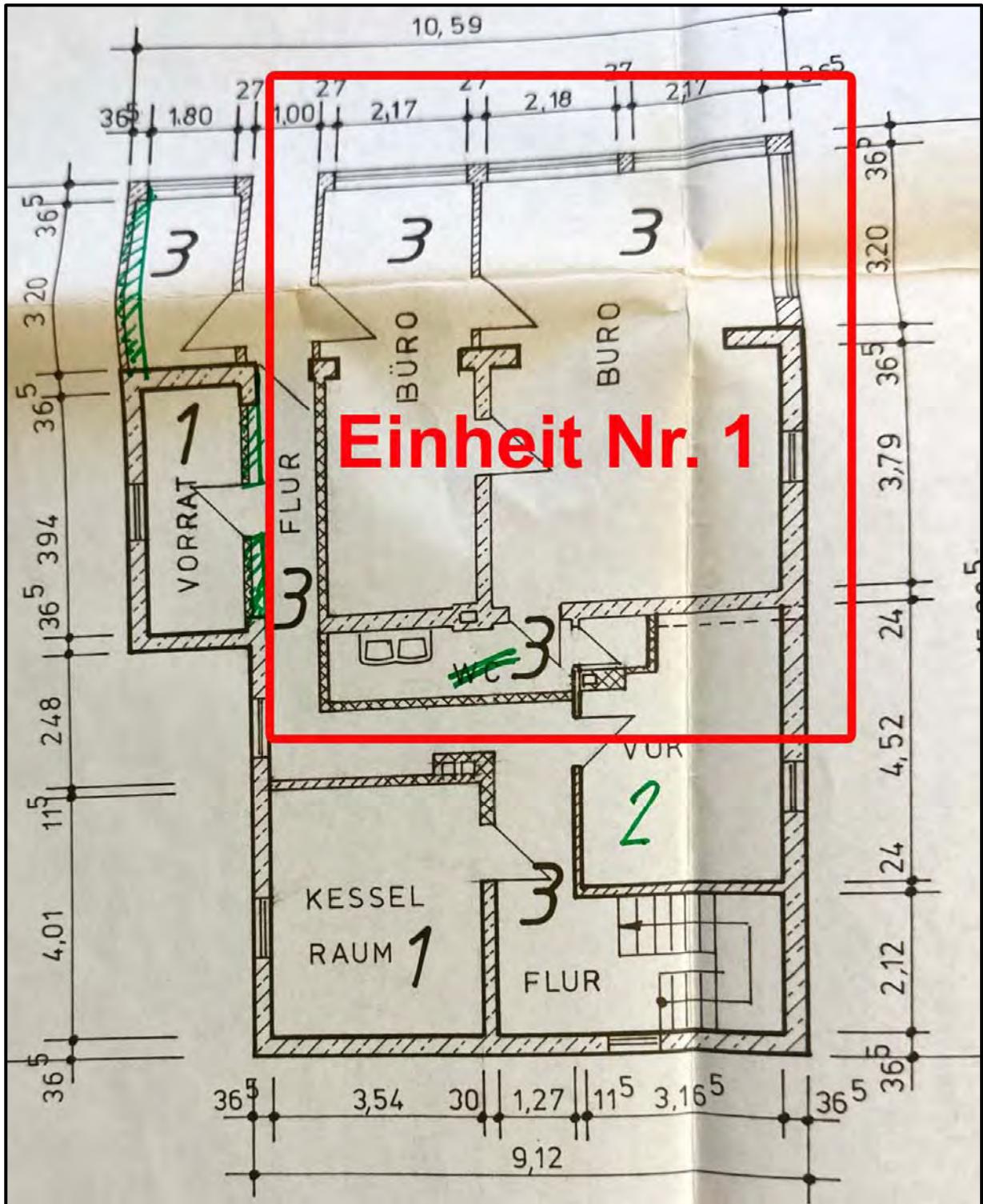




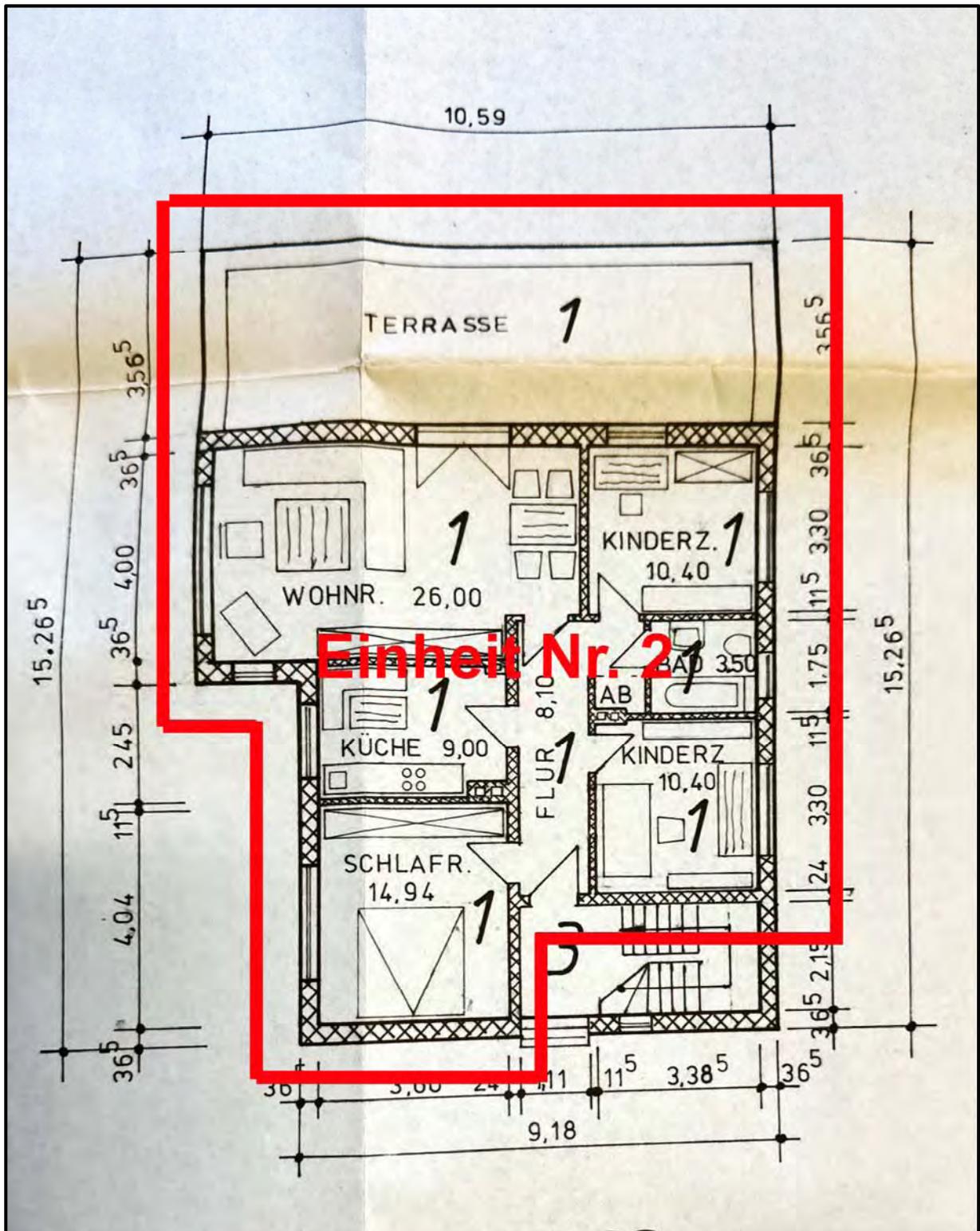
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

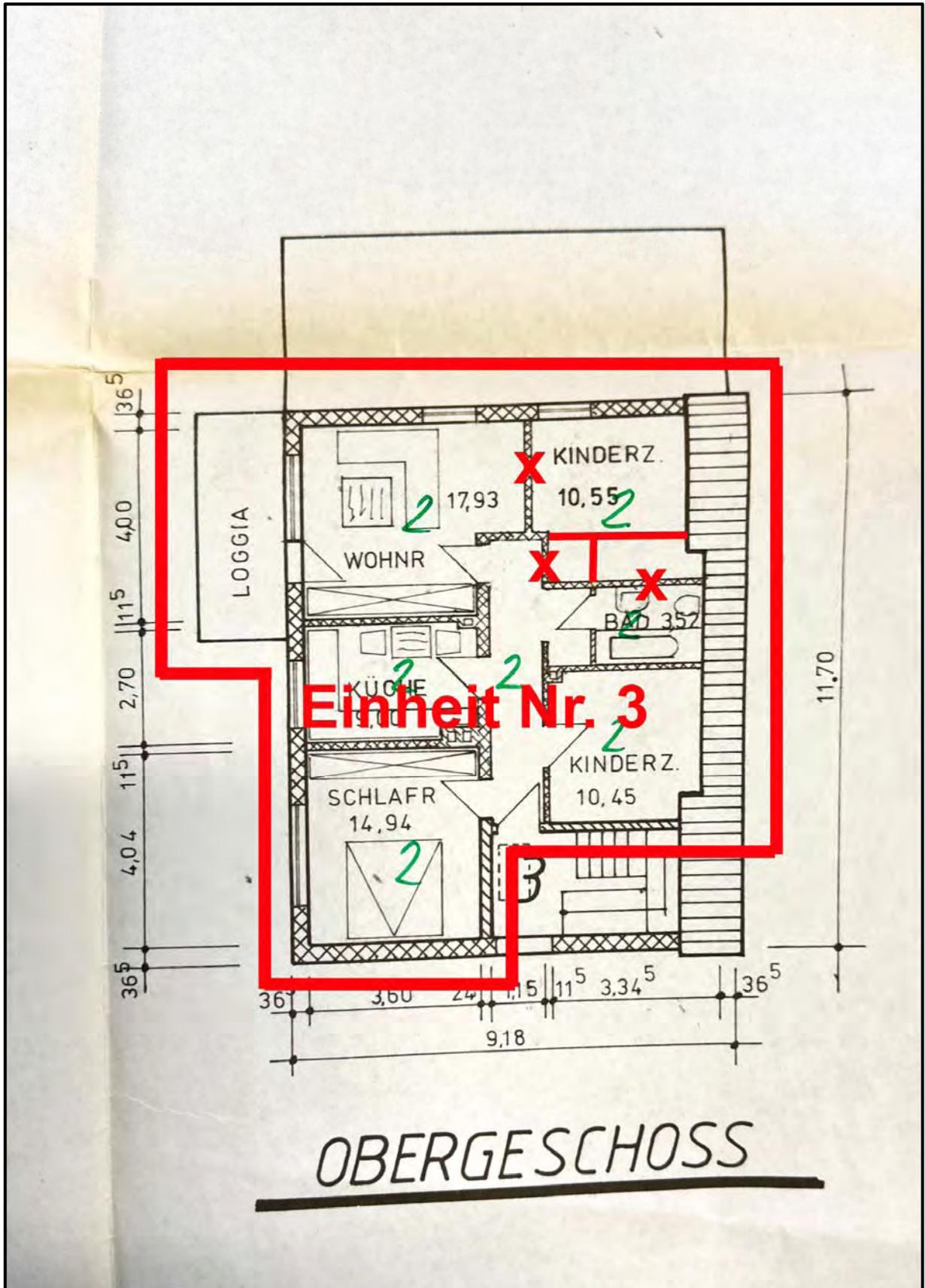
Anlage 3: Bauzeichnungen



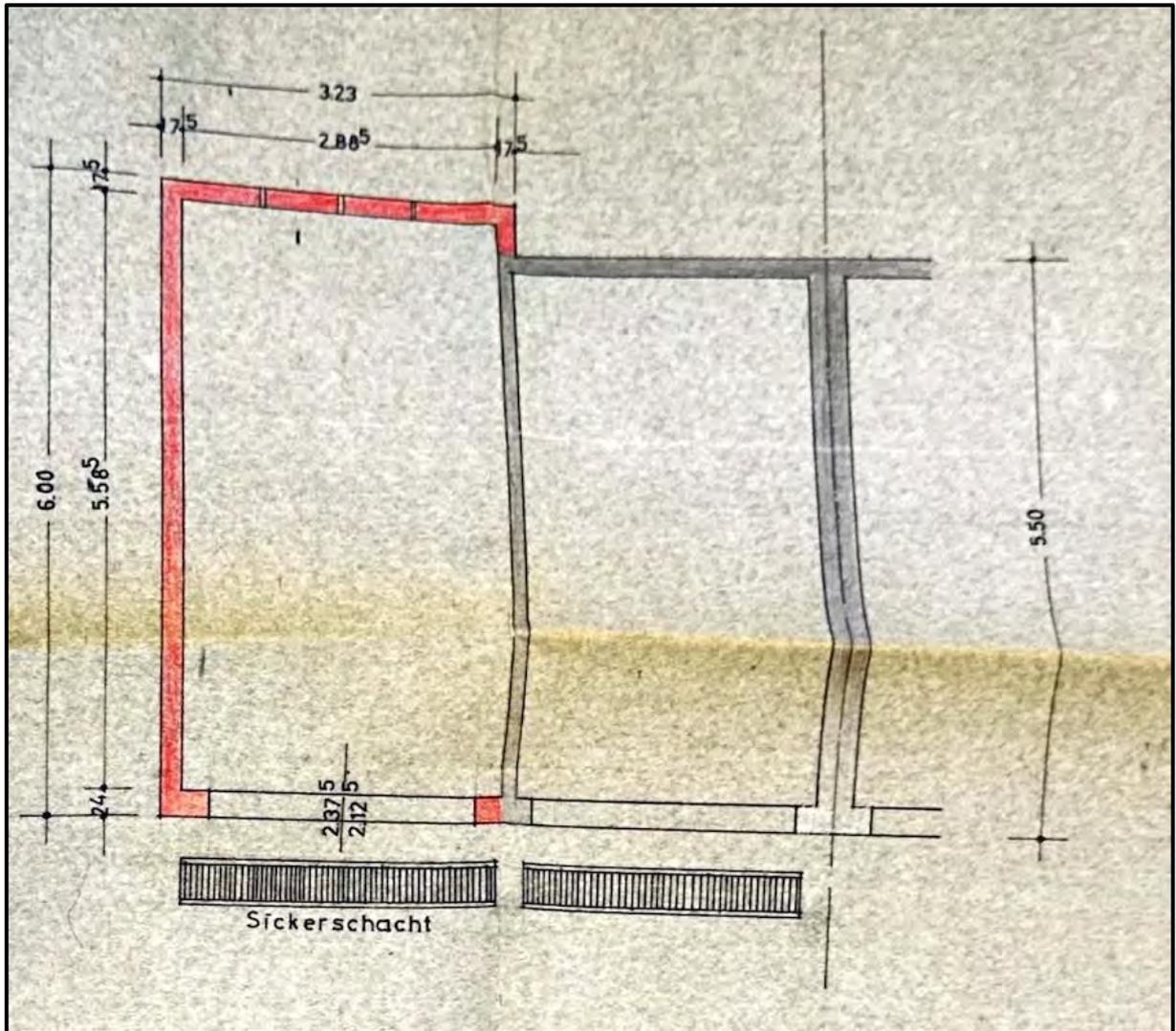
-Kellergeschoss Wohnhaus-



-Erdgeschoss Wohnhaus-



-Dachgeschoss Wohnhaus-



-PKW-Garagen-

Anlage 4: Fotonachweis

Auf Wunsch der anwesenden Personen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung enthält dieses Verkehrswertgutachten keine Innenfotos der Einheit Nr. 3.



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



West-Ansicht



Treppenhaus im Kellergeschoss



Abstellkellerraum



Büro im Kellergeschoss (Einheit Nr. 1)



Wohnzimmer im Erdgeschoss (Einheit Nr. 2)



Küche im Erdgeschoss (Einheit Nr. 2)



Badezimmer im Erdgeschoss (Einheit Nr. 2)



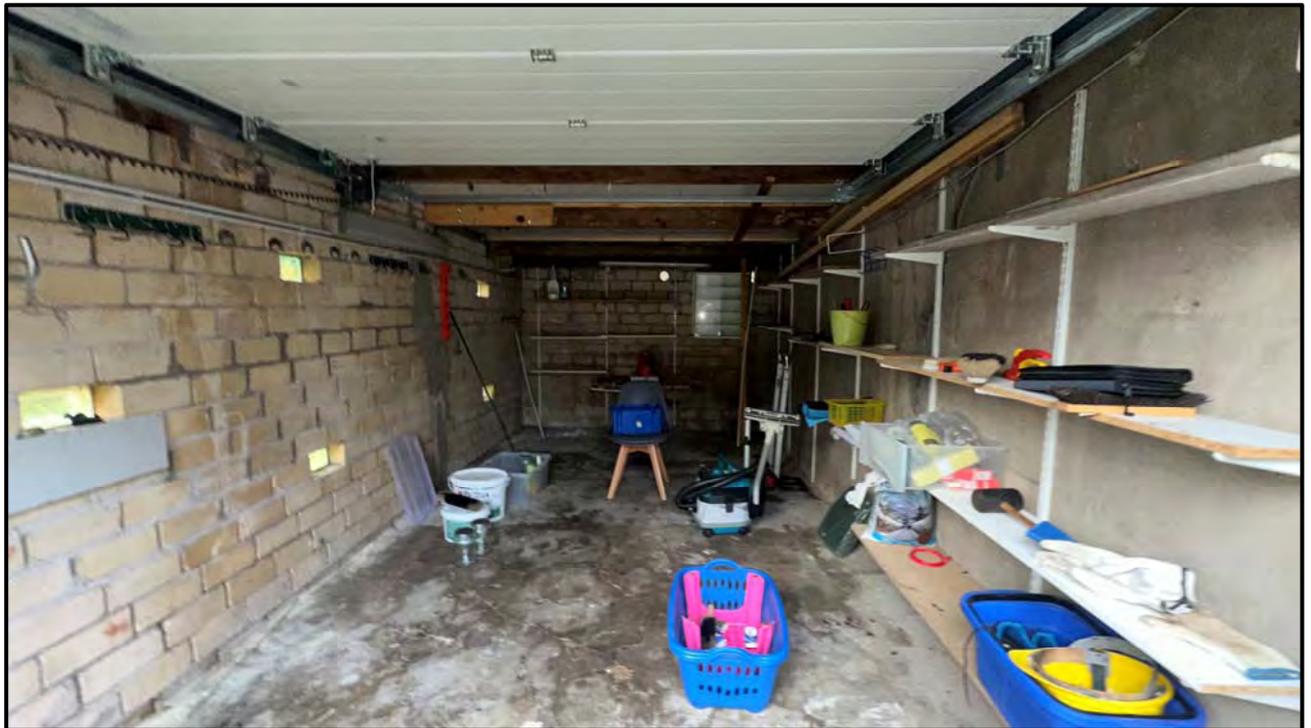
Dachterasse im Erdgeschoss (Einheit Nr. 2)



Treppenhaus



PKW-Garage



südliche PKW-Garage

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.