



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten und
drei PKW-Garagen bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“

Auf dem Sand 2

46487 Wesel



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 28.11.2024 ermittelt mit

rd. 374.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

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

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

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten und drei PKW-Garagen bebaute Grundstück mit der katastertech-
nischen Bezeichnung

„Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“

Postalische Anschrift : Auf dem Sand 2
46487 Wesel

Auftraggeber : Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

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

02. Juli 2024

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

Aktenzeichen des
Sachverständigen : 240054AW

Aktenzeichen des
Auftraggebers : 3 K 9/24

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte
aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 06. August 2024
→ Ablichtung der Innenbereichs-Klarstellungssatzung Nr. 5
„Perrich“ nebst zugehörigem Lageplan mit Rechtskraft vom 12. Februar 2002
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich
Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 20. März 2025
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich 1,
Team 15, Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich des Denkmalschutzes vom 07. August 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Fi-
nanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 07. August 2024

- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachstelle Wohnen“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 07. August 2024
- Grundbuchauszug vom 03. Juli 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aus dem Jahre 2024
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel (Stand 01. Dezember 2021)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 28. November 2024
- etc.

Besichtigungstermine : 28. Oktober 2024 und 28. November 2024

Wertermittlungsstichtag : **28. November 2024**

Qualitätsstichtag : **28. November 2024**

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden, sodass sich die Begutachtung auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränkte. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich der Innenbereich des Wohngebäudes in einem baulich intakten sowie schadensfreien Zustand befindet und dass die im Zuge der eingeschränkten Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse als repräsentativ für den Gesamtzustand der baulichen Anlage anzusehen sind. Folglich wird bezüglich der Hauptgewerke von einem bauzeittypischen und bezüglich der Ausbaugewerke von einer einfachen bis mittleren Qualität und Ausführung in mängelfreiem Zustand ausgegangen.

Äußerlich feststellbare Mängel und Schäden, die im Zuge der eingeschränkten Begutachtung erkennbar waren, finden im erforderlichen Umfang innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren Berücksichtigung. Eine abschließende Beurteilung weiterer solcher sowie sonstiger Besonderheiten ist jedoch aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Annahmen wurde im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt. Es wird dringend empfohlen, vor einer wirtschaftlichen Disposition eine Innenbesichtigung durchzuführen, um potenzielle Abweichungen vom unterstellten Zustand zu überprüfen.

Im Zuge der Bauakteneinsicht beim zuständigen Fachbereich der Stadt Wesel konnte ausschließlich die Bauakte Nr. 8429 eingesehen werden, welche Angaben zur Errichtung von drei Garagen im Jahr 1975 sowie zum Anbau eines Wintergartens im Jahr 2014 enthält. Ergänzend wurden durch den Eigentümer weitere Unterlagen zu durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgelegt, deren Aussagekraft jedoch als begrenzt einzustufen ist.

§ 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.

- 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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	7
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	8
2.1.	Grundstück	8
2.2.	Grundbuchangaben	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis.....	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“.....	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung.....	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung.....	12
3.5.	Grundstücksform und –größe/Besonderheit bezüglich rückwärtiger Nebenanlagen....	13
3.6.	Topografie.....	15
3.7.	Baugrund/Überschwemmungsgebiet.....	15
3.8.	Immissionen.....	17
3.9.	Erschließung.....	17
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	18
4.1.	Bauplanungsrecht.....	18
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Altlastenkataster	19
4.4.	Baulasten.....	19
4.5.	Denkmalschutz	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Energetische Qualität	26
6.4.	Raumprogramm	26
6.5.	Baubeschreibung.....	27
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus (Haupthaus und Anbau).....	27
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	27
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	30
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	31
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	31

6.5.2.	PKW-Garagen	31
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	31
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	31
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	32
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.3.	Außenanlagen	32
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	32
7.	Technische Berechnungen	34
7.1.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	34
7.2.	Wohnflächenberechnung	35
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	37
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	42
9.1.	Bewertungsteilbereiche	42
9.2.	Bodenrichtwerte	42
9.2.1.	Wohnbaufläche	42
9.2.2.	Hausgartenfläche.....	43
9.3.	Bodenwertermittlungen	44
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	44
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	45
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“	46
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
10.	Sachwertverfahren	47
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	47
10.2.	Sachwertermittlung	50
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	51
11.	Ertragswertverfahren	56
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	56
11.2.	Ertragswertermittlung.....	58
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	59
12.	Verkehrswertermittlung	62
13.	Schlussbestimmung.....	64
14.	Verzeichnis der Anlagen	65

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten und
drei PKW-Garage bebaute Grundstück mit
der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“**

Auf dem Sand 2

46487 Wesel

zum Wertermittlungstichtag

28. November 2024

Bodenwert (97.000 € + 45.000 €) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	142.000 €
---	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	374.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	366.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>374.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTVIERUNDSIEBZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten und drei PKW-Garagen bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“

Postalische Anschrift : Auf dem Sand 2
46487 Wesel

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 03. Juli 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Büderich, Blatt 662**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Büderich</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>25</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>4</i>
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Auf dem Sand 2</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>2.151 m²</i>

anrechenbare Gesamtfläche	:	2.151 m²
--------------------------------------	----------	----------------------------

Hinweis : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geo-portal-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 Basiskarte (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. 3	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 9/24).</i>	
		<i>Eingetragen am 28.05.2024</i>	

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 Grundbuches 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. August 2024 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Büderich	Flur	:	25
Flurstück	:	4	Lage	:	Auf dem Sand 2 46487 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 Ob-rihoven-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 nicht deutscher Mitbürger in Wesel bei rd. 12,8 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 7,0 % (Stand: November 2024) und ist somit unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,9 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 13. März 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 „Büderich“, Wohnplatz „Werrich/Perrich“, rd. 9 km westlich des Weseler Stadtzentrums.

Der seit dem Jahre 1975 der Stadt Wesel zugehörige Stadtteil „Büderich“ mit seinem gleichnamigen Wohnplatz sowie den weiteren zwei Wohnplätzen „Werrich/Perrich“ und „Ginderich“ ist auf der linken Rheinseite gelegen und mittels der im Jahre 2009 fertiggestellten (vierspürigen) „Niederrheinbrücke“ mit dem rechtsrheinischen Weseler Stadtgebiet verbunden. Er verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 24,0 km², auf welcher sich seine rd. 5.800 Einwohner verteilen und weist überwiegend ländliche Strukturen auf.

Als westlichster Wohnplatz der Stadt Wesel verfügt „Werrich/Perrich“ über eine kommunale Grenze zur Nachbarstadt Xanten, liegt größtenteils direkt hinter dem Rheindeich und wird in nördlicher Himmelsrichtung komplett durch dessen Flusslauf begrenzt. Der ländlich geprägte Ortsteil umfasst die beiden kleinen, nahe beieinanderliegenden Weiler „Werrich“ und „Perrich“ und besitzt eine historische Prägung durch die Landwirtschaft und die Fischerei. Im direkten Umfeld befinden sich die Naturschutzgebiete „NSG WES 029 Rheinaue zwischen Büderich und Perrich“ sowie das „NSG WES 005 Bislicher Insel“ (Rheinvorland bei Perrich), welche Lebensräume für zahlreiche Vogelarten bieten und von besonderer Bedeutung für den regionalen Natur- und Artenschutz sind.

Bei dem angrenzenden Straßengelände „Auf dem Sand“ handelt es sich um einen rund 1,3 km langen, bogenförmig verlaufenden Straßenzug, dessen Fahrbahnbelag sowohl aus Asphalt als auch Betonsteinpflaster besteht. Dieser Straßenzug ist als Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesen, beginnt an der öffentlichen Verkehrsfläche „Zur Bauernschaft“, verläuft direkt unterhalb des Rheindeichs und mündet, zuletzt als schmaler Wirtschaftsweg geführt, wieder auf die erstgenannte Verkehrsfläche. Unter Inanspruchnahme der

„Xantener Straße“ (L 460), die nach etwa 3 bis 4 km in südlicher Richtung vom Bewertungsobjekt aus erreichbar ist, besteht eine überregionale Anbindung an die Bundesstraßen B 57 und B 58, welche ihrerseits Anschlüsse an Autobahnzubringer sowie umliegende Nachbarkommunen ermöglichen.

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

Die zur wohnlichen Nutzung erforderliche Infrastruktur – wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs – ist im näheren Umfeld der Wohnplätze „Werrich/Perrich“ sowie „Ginderich“ lediglich in sehr eingeschränktem Umfang bis nahezu gar nicht vorhanden und konzentriert sich somit schwerpunktmäßig auf das in einer Entfernung von rd. 9 km gelegene Zentrum von Wesel.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundbesitzes um eine äußerst landwirtschaftlich geprägte Lage mit geringer naheliegender Infrastruktur handelt und somit lediglich als „einfache Wohnlage“ zu klassifizieren ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Büderich
Wohnplatz	:	Werrich/Perrich
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 63.986 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Büderich“	:	rd. 5.844 (Stand 31. Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Werrich/Perrich“	:	rd. 523 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km ²
Größe des Stadtteils „Büderich“	:	rd. 24 km ²
Größe des Wohnplatzes „Werrich/Perrich“	:	rd. 11,00 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.wesel.de, Abrufdatum 13. März 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen zahlreichen Buslinien (65, X27, X28, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Wesel-Ginderich-Post“, welche sich in einer Entfernung von rd. 2,5 km befindet, zugänglich.

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 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 sehr ländlichen Struktur, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Wesel“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 16 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 Wesel-Büderich aus zu erreichen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Wesel (Zentrum)	:	rd.	9 km
Xanten	:	rd.	15 km
Dinslaken	:	rd.	20 km
Moers	:	rd.	30 km
Bocholt	:	rd.	30 km
Duisburg	:	rd.	45 km
Oberhausen	:	rd.	45 km
Krefeld	:	rd.	50 km
Venlo (NL)	:	rd.	60 km
Düsseldorf	:	rd.	70 km
Dortmund	:	rd.	90 km
Köln	:	rd.	110 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit breit gefächertem Warenangebot befinden sich im etwa 9 km entfernten Stadtzentrum von Wesel, welches durch Passagen, Einkaufsstrassen und Fußgängerzonen sowie umliegende Verbrauchermärkte gekennzeichnet ist. Discounter und Fachmärkte verteilen sich flächendeckend im gesamten Stadtgebiet und sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im Ortsteil „Werrich/Perrich“ nicht vorhanden und in den nächstgelegenen Ortsteilen „Ginderich“ und „Büderich“ nur in geringem bis mäßigem Umfang verfügbar.

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Wesel bietet mit zwei Gymnasien, zwei Gesamtschulen und einer Realschule ein breit gefächertes Angebot an weiterführenden Schulen. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch zehn Grundschulen sowie fünfunddreißig Kindertageseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet. Ein Berufskolleg, Schulen für Kinder und Jugendliche mit geistiger, sprachlicher oder auditiver Beeinträchtigung sowie die Volkshochschule als Einrichtung der Erwachsenenbildung vervollständigen das Bildungsangebot. Während sich die weiterführenden Schulen vorwiegend im Innenstadtbereich sowie dessen näherer Umgebung befinden, sind Grundschulen und Kindergärten auf alle Stadtteile verteilt.

Im Wohnplatz „Werrich/Perrich“ selbst befinden sich weder Schulen noch Kindertagesstätten. Die nächstgelegene Grundschule, die Gemeinschaftsgrundschule „Polderdorfschule Büderich-Ginderich“, liegt im benachbarten Wohnplatz „Büderich“. Das nächstgelegene Angebot einer Kindertageseinrichtung findet sich hingegen im benachbarten Wohnplatz „Ginderich“ mit dem katholischen Kindergarten „St. Franziskus Ginderich“.

Darüber hinaus sind weitere Schulen sowie Kindertagesstätten in den umliegenden Nachbargemeinden und -städten (u. a. Xanten, Alpen etc.) vorhanden und durch verkehrsgünstige Anbindungen erreichbar.

3.5. Grundstücksform und –größe/Besonderheit bezüglich rückwärtiger Nebenanlagen

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Büderich“, Wohnplatz „Werrich/Per-rich“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“.

Die Lage ist insbesondere durch die naturräumliche Umgebung geprägt, die sich aus der unmittelbaren Nähe zum Rheinvorland sowie den angrenzenden Naturschutzgebieten „NSG WES 029 Rheinaue zwischen Büderich und Per-rich“ und „NSG WES 005 Bislicher Insel“ ergibt.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück umfasst eine Fläche von 2.151 m², ist nahezu rechteckig zugeschnitten und grenzt entlang seiner Nordseite auf rd. 23,0 m an das öffentliche Straßengelände „Auf dem Sand“ an. Gegenüberliegend der vorgenannten Verkehrsfläche verläuft der Rheindeich (Hochwasserschutzanlage), auf dessen Krone sich ein unbefestigter Fußweg befindet.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich erstrangig um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, bestehend aus

Haupthaus mit rückwärtigem Anbau, einem unmittelbar angrenzenden Wintergarten sowie einer östlich an den Wintergarten anschließenden Garagenzeile mit drei Einzelgaragen. Die vorgenannten Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte sind weitgehend regelmäßig sowie überwiegend rechteckig zugeschnitten und weisen hinsichtlich ihrer Grundrissgestaltung keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf. Während das Haupthaus rd. 2,7 m entfernt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze gelegen ist, verfügt die Garagenzeile über eine Vorfläche mit einer mittleren Tiefe von rd. 13,5 m.

Zudem geht aus der vorliegenden Liegenschaftskarte hervor, dass sich sowohl rückwärtig des vorgenannten Gebäudekomplexes als auch im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze jeweils eine weitere bauliche Anlage (Nebenanlagen) befindet. Zu beiden Baukörpern liegen weder in der Bauakte der Stadt Wesel noch in sonstigen verfügbaren Unterlagen weiterführende Informationen vor, sodass weder deren Entstehungszeit noch deren bauliche Ausführung oder funktionale Nutzung bekannt sind. Auch aus den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Dokumenten ergeben sich keine Hinweise auf die Herkunft, Nutzung oder Beschaffenheit dieser Anlagen.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Darüber hinaus war der betreffende Grundstücksbereich im Zuge der durchgeführten Ortsbesichtigungen weder frei zugänglich noch einsehbar, sodass auch auf diesem Wege keine hinreichenden Erkenntnisse zur Art, Nutzung oder dem baulichen Zustand der betreffenden Aufbauten gewonnen werden konnten. Auch eine ergänzende Auswertung öffentlich zugänglicher Luftbilder blieb ohne verwertbares Ergebnis hinsichtlich der Identifizierbarkeit oder Einordnung der betreffenden Baulichkeiten. Vor dem Hintergrund dieser unzureichenden Informationslage ist eine fundierte, sachgerechte und belastbare Bewertung der genannten baulichen Anlagen nicht möglich. Aus diesem Grund verbleiben die betroffenen Baukörper im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung **unberücksichtigt**. Eine nachträgliche Einbeziehung kann erst erfolgen, sofern zu einem späteren Zeitpunkt prüfbare und hinreichend dokumentierte Informationen vorgelegt werden oder dem Unterzeichnenden eine örtliche Besichtigung ermöglicht wird.

Weitere bauliche Anlagen sind auf dem zur Bewertung stehenden Grundstück weder aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich noch konnten sie im Rahmen der Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 28. November 2024 festgestellt werden, da sich diese ausschließlich auf eine straßenseitige Inaugenscheinnahme beschränkten.

Außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden darüber hinaus im Rahmen der vorgenannten Ortsbesichtigungen sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

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 wurde offensichtlich bereits durchgeführt bzw. wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens als abgeschlossen unterstellt.

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

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	Straßenfrontlänge	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 4	23,0 m	22,7 m	93,5 m	2.151 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}. Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlagen nicht bestehen.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücks insgesamt eben ist und eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage aufweist.

Die straßenseitige Gebäudevorfläche des Wohnhauses sowie der PKW-Garagen ist im Wesentlichen mit Betonsteinpflaster befestigt und im Bereich des Hauseingangs mit Zugangsstufen sowie einem Eingangspodest ausgestattet, welche jeweils ebenfalls aus Betonsteinpflastersteinen erstellt sind.

Westlich der wohnwirtschaftlichen baulichen Anlage ist das Grundstück mit einer Kiesschüttung versehen sowie entlang der Grundstücksgrenze mit einer dichte, hochgewachsene Thuja-Hecke eingefriedet.

Der rückwärtige Hausgarten stellt sich gemäß den vorliegenden Luftbildaufnahmen als überwiegend mit Rasenfläche versehen dar und ist zusätzlich durch die Bepflanzung mit hochgewachsenen Thuja-Hecken, Laubbäumen sowie sonstigen Ziergewächsen gärtnerisch strukturiert.



Wohnhausvorfläche



Vorfläche der PKW-Garagen

Weitere topografisch relevante Einrichtungen oder Besonderheiten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und lassen sich auch aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableiten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Außenanlagen – basierend auf den Erkenntnissen der straßenseitigen Inaugenscheinnahmen sowie der ergänzenden Unterlagen – individuell und nutzungsadäquat hergerichtet wurden und sich in einem insgesamt angemessenen Zustand befinden.

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.

3.7. Baugrund/Überschwemmungsgebiet

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.

Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück gemäß der Hochwasserkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen HQ10 und HQ50. Der Begriff HQ10 beschreibt ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in zehn Jahren auftritt, was einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 10 % entspricht.

Die Lage innerhalb eines solchen Gefährdungsbereichs weist auf ein vergleichsweise häufiges Hochwasserrisiko hin und ist mit potenziellen Nutzungseinschränkungen sowie genehmigungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 78 WHG verbunden, die insbesondere bei Neubau- oder Erweiterungsvorhaben zu beachten sind. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass bauliche Vorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, wobei die Prüfung auf Ebene der zuständigen Unteren Wasserbehörde erfolgt. Eine uneingeschränkte bauliche Nutzung gemäß den Vorgaben des Bauplanungsrechts kann damit unter Umständen nicht realisiert werden.

Darüber hinaus kann die Lage innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs versicherungsseitige Auswirkungen nach sich ziehen. Insbesondere in Gebieten mit häufigeren Hochwasserereignissen – wie HQ10 oder HQ50 – ist eine Absicherung über die Elementarschadenversicherung oftmals nur eingeschränkt möglich oder mit erheblichen Prämienaufschlägen verbunden. Diese Aspekte fließen zunehmend in das Risikobewusstsein potenzieller Erwerber ein und können sich nachteilig auf die Marktgängigkeit und langfristige Wertstabilität der Immobilie auswirken.

Vor dem Hintergrund dieser Gegebenheiten ist die Lage innerhalb eines HQ10–HQ50-Gebietes als wertermittlungsrelevanter Umstand zu bewerten. Da sich in derartigen Fällen regelmäßig negative Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten sowie auf die langfristige Nutzungssicherheit ergeben, erscheint ein gesondert zu berücksichtigender Lageabschlag sachgerecht. Die Ableitung des wertmindernden Abschlags erfolgt unter Einbeziehung von Fachveröffentlichungen, Erfahrungswerten aus vergleichbaren Bewertungsfällen sowie immobilienwirtschaftlichen Marktbeobachtungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es keine normierten oder allgemein verbindlichen Abschlagssätze für hochwassergefährdete Grundstückslagen gibt. In der Wertermittlungspraxis werden bei vergleichbarer Hochwassergefährdung – insbesondere bei der hier vorliegenden Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ10–HQ50) – regelmäßig Bodenwertabschläge im Bereich von 5 % bis 20 % angesetzt.

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel sind in den der Bodenrichtwertzone zugrunde liegenden Vergleichskaufpreisen bzw. Bodenrichtwerten die spezifischen Auswirkungen der hier vorliegenden Hochwassergefährdung nur bedingt oder nicht isoliert berücksichtigt worden. Vor diesem Hintergrund erachtet der Unterzeichnende einen ergänzenden wertmindernden Abschlag in Höhe von **15 %** auf den Bodenwert für sachgerecht und angemessen. Dieser Abschlag trägt der besonderen risikobezogenen Lagequalität des Grundstücks sowie der daraus resultierenden marktwirtschaftlichen Zurückhaltung potenzieller Erwerber Rechnung und wird innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren als "Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)" ^{1.)} im Sinne des § 8 (3) ImmoWertV 21 (Satz 2 enthält lediglich Beispiel) und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte entsprechend in Ansatz gebracht.

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.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 28. November 2024 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.

3.9. Erschließung

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

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

Die Verkehrsfläche verfügt über eine gepflasterte Oberfläche und ist mit Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang ausgestattet.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling“, Team „Steuern und Abgaben“ vom 07. August 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 den vorliegenden Unterlagen befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Büderich	Flur	:	25
Flurstück	:	4	Lage	:	Auf dem Sand 2 46487 Wesel

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB^{1.)}.

Die Stadt Wesel hat für den Ortsteil „Perrich“ die Begrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen durch Satzung festgelegt.

Die entsprechende Innenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perrich – Innenbereichs-Klarstellungssatzung Nr. 5 der Stadt Wesel“ wurde in der Ratssitzung vom 19. November 2002 beschlossen und ist seit dem 12. Dezember 2002 rechtskräftig.

Der nördliche Teilbereich des verfahrensgegenständigen Grundstücks, welcher den bestehenden Gebäudekomplex aus Haupthaus, Anbau, Wintergarten sowie der östlich angrenzenden Garagenzeile umfasst, liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung. Damit befindet sich dieser Grundstücksabschnitt planungsrechtlich in einem sogenannten **Innenbereich** im Sinne des § 34 BauGB. Bauvorhaben sind dort grundsätzlich zulässig, sofern sie den Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der südliche Grundstücksteil liegt hingegen **außerhalb** des durch Satzung festgelegten Innenbereichs und ist daher **planungsrechtlich dem Außenbereich** gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Vorhaben in diesem Bereich sind grundsätzlich nur unter den restriktiven Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig, etwa wenn sie einem privilegierten Zweck dienen (z. B. Land- oder Forstwirtschaft) oder öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung in diesen südlichen Grundstücksabschnitt ist daher aus derzeitiger Sicht **nicht ohne Weiteres realisierbar** und bedarf einer **individuellen planungsrechtlichen Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde**.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für das Grundstück insgesamt eine **geteilte planungsrechtliche Ausgangslage**, bei der nur der nördliche Bereich als baurechtlich gesichert anzusehen ist, während der südliche Teil im Hinblick auf seine potenzielle Nutzbarkeit als bauliche Reservefläche **nicht unmittelbar verwertbar** erscheint.

1.) § 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) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

Die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich der Verfahrensfläche ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den nördlichen Bereich des Verfahrensgrundstücks die Darstellung „gemischte Baufläche“ und für den südlichen Bereich die Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft“.

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 Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 28. November 2028 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 Baulasten-verzeichnis 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 20. März 2025 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Büderich	Flur	:	25
Flurstück	:	4	Lage	:	Auf dem Sand 2 46487 Wesel

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie 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 Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

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 07. August 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.

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 bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigungen **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

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführte Ortsbesichtigung ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten, die dem Unterzeichnenden bekannt wären.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wird derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt; 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 Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Haupthaus und Anbau, einer PKW-Garagenzeile und einem Wintergarten wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Einfamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- Haupthaus: 1½-geschossig, teilweise unterkellert (geschätzt rd. 60 %, **wird unterstellt**), Krüppelwalmdach
- Anbau: 1-geschossig, nicht unterkellert (**wird unterstellt**), Flachdach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
- **Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. 1950**
- **Modernisiert: ca. 2014**

Wintergarten:

- Ständerwerkskonstruktion
- 1 -geschossig, Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: 2010**
- bauordnungsrechtlich legalisiert: 2014

PKW-Garagen:

- Massivbauweise
- 1 -geschossig, Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: 1975**

Anmerkung:

Der Stadt Wesel liegen zur Errichtung des Wohnhauses keine Bauakten oder sonstige planungs- bzw. genehmigungsrelevanten Unterlagen vor. Lediglich im Bezug auf den später errichteten Wintergarten sowie die PKW-Garagen sind entsprechende Unterlagen aktenkundig.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Büderich“, Wohnplatz „Werrich/Perrich“, besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“ und weist eine Größe von 2.151 m² auf.

Das nahezu rechteckig zugeschnittene Grundstück grenzt nördlich an die Erschließungsanlage „Auf dem Sand“ und wird erstrangig durch ein freistehendes Einfamilienwohnhaus geprägt, welches sich aus einem Haupthaus mit rückwärtigem Anbau sowie einem unmittelbar angrenzenden Wintergarten zusammensetzt. Zudem schließt sich östlich an den Wintergarten eine Garagenzeile mit drei Einzelgaragen an.

Weitere bauliche Anlagen (Nebenanlagen), die sowohl aus öffentlich zugänglichen Luftbilddaufnahmen als auch aus dem Auszug des Liegenschaftskatasters hervorgehen, befinden sich im südlichen Bereich des vorgenannten Gebäudekomplexes. Diese bleiben jedoch – wie in Abschnitt „3.5. Grundstücksform und –größe/Besonderheit bezüglich rückwärtiger Nebenanlagen“ dieses Verkehrswertgutachtens erläutert – unberücksichtigt, da eine sachgerechte Bewertung aufgrund unzureichender Informationen nicht möglich ist.

Das Wohnhaus wurde nach diesseitiger Schätzung ca. um 1950 in konventioneller Massivbauweise

errichtet, ist vermutlich im Bereich des Haupthauses zu rd. 60 % unterkellert (dieses Merkmal wird innerhalb dieses Gutachtens unterstellt), wobei für eine abschließende Bestätigung dieser baulichen Eigenschaft eine Innenbesichtigung erforderlich wäre und weist eine 1½-geschossige Bauweise bzw. eine 1-geschossige Bauweise im Bereich des Anbaus auf.

Da weder eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte noch entsprechende Bauunterlagen vorlagen, wird auf Grundlage der vorhandenen Kellerfenster eine Teilunterkellerung des Haupthauses mit einem Umfang von etwa 60 % im Rahmen der Wertermittlung unterstellt. Diese Annahme beruht auf äußerlich wahrnehmbaren Gegebenheiten und erscheint aus gutachterlicher Sicht plausibel.

Im Jahr 2010 wurde ein Wintergarten in Ständerwerkskonstruktion errichtet, der im Jahr 2014 nachträglich durch die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Wesel bauordnungsrechtlich genehmigt und damit formal legalisiert wurde. Mit diesem Anbau wurde die wohnwirtschaftliche Nutzfläche des Gesamtobjekts erweitert.

Bezüglich des Raumprogramms und der Raumanordnung wird von einer grundrissüblichen, funktionalen Beschaffenheit ausgegangen, wobei das Vorhandensein von Durchgangs-^{1.)} oder gefangenen Räumen^{2.)} im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ausgeschlossen und entsprechend nicht berücksichtigt wird.

Neben regelmäßig durchgeführten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und üblichen Renovierungsmaßnahmen wurden gemäß den vorgelegten Unterlagen im Jahr 2014 weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der konkrete Umfang sowie die bauliche Qualität dieser Maßnahmen lassen sich ohne vertiefende Untersuchungen zwar nicht abschließend beurteilen, gleichwohl deuten äußere Merkmale darauf hin, dass zumindest in Teilbereichen substanzielle Erneuerungen vorgenommen wurden – insbesondere im Hinblick auf die Fenster, die Dacheindeckung und die Hauseingangstüre.

Darüber hinaus ist den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen, dass auch die Badezimmer, die Heizungsanlage, die Innentüren, die elektrischen Installationen sowie offensichtlich die Wand-, Boden- und Deckenbeläge vollständig erneuert wurden.

Weitere Zustandsmerkmale sowie die Existenz besonderer Einbauten innerhalb der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass mangels durchgeführter Innenbesichtigung weder eine abschließende Beurteilung des baulichen Gesamtzustands noch eine Bewertung etwaiger Mängel, Schäden oder werterhöhender Ausstattungsmerkmale möglich war. Folglich wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ein mängelfreier Zustand der baulichen Anlagen unterstellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass vertiefende Untersuchungen in Verbindung mit einer Innenbesichtigung der Baulichkeiten bzw. der Wohneinheit zu einer Modifikation des ermittelten Verkehrswerts führen könnten. Ergänzend sei angemerkt, dass im Rahmen der straßenseitigen Inaugenscheinnahme einzelne, wenn auch geringfügige Missstände erkennbar waren, welche aufgrund der fehlenden Gesamtbetrachtung jedoch ebenfalls nicht wertmindernd in Anrechnung gebracht werden.

Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Innenbesichtigung und den damit verbundenen Annahmen, welcher 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 einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen wäre und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Dennoch ist aufgrund **erfolgter** bzw. **unterstellter** Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch

umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder 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.

Die PKW-Garagenzeile wurde im Jahre 1975 ebenfalls in konventioneller Massivbauweise errichtet, besteht aus drei Einzelgaragen und weist äußerlich keine außergewöhnlichen Eigenschaften auf. Das Gebäude ist nicht unterkellert, verfügt über ein Flachdach und ist lediglich mittels der straßenseitigen Tore zugänglich.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist straßenseitig nahezu vollständig gepflastert und rückwärtig offensichtlich als Hausgarten hergerichtet. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage-, Objekt- und Erschließungsmerkmale differenziert zu beurteilen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Objekt um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus in einer landschaftlich attraktiven, jedoch infrastrukturell unterdurchschnittlich erschlossenen Wohnlage im Stadtteil „Büderich“, Wohnplatz „Werrich/Perrich“ der Stadt Wesel. Die unmittelbare Nähe zu naturräumlich hochwertigen Gebieten (NSG Rheinaue, Bislicher Insel) kann je nach Zielgruppe positiv wahrgenommen werden, ist aber zugleich mit einer peripheren Lagequalität, eingeschränkter Nahversorgung und erhöhter Entfernung zu zentralen Einrichtungen verbunden. Die Erreichbarkeit wesentlicher Infrastrukturangebote ist nur bedingt gegeben und auf das etwa 9 km entfernte Zentrum der Stadt Wesel ausgerichtet.

Erschwerend wirkt sich die Lage des Grundstücks innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ10–HQ50) aus, wodurch sowohl bau- als auch versicherungsrechtliche Einschränkungen bestehen, die sich marktdämpfend auswirken können. Eine entsprechende Risikosensibilität bei potenziellen Erwerbern ist marktüblich zu erwarten.

Das Gebäude selbst weist eine teilweise modernisierte Bausubstanz mit baurechtlich genehmigten An- und Umbauten auf. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung sowie fehlender gesicherter Informationen zu Teilbereichen (z. B. rückwärtige Nebenanlagen, Ausstattung, technischer Zustand) kann der tatsächliche Nutzwert nur eingeschränkt beurteilt werden. Ein mängelfreier Zustand wurde im Rahmen der Bewertung unterstellt; tatsächliche Abweichungen hiervon können sich negativ auf die Vermarktungsgeschwindigkeit oder erzielbaren Kaufpreis auswirken.

Insgesamt ist die Vermarktungsfähigkeit der Liegenschaft trotz ihrer landschaftlichen Qualität als **eingeschränkt** zu bewerten.

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

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den 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. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F" (200 - 249 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

Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und der Stadt Wesel für die im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zu bewertenden baulichen Anlagen lediglich Bauunterlagen zu den Vorhaben „Errichtung von drei Garagen“ sowie „Errichtung eines Wintergartens“ vorliegen, kann das bestehende Raumprogramm der wohnwirtschaftlichen Hauptanlage nur eingeschränkt beurteilt bzw. aufgeführt werden. Nach derzeitiger Erkenntnislage stellt sich dieses wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss:	Keine Angaben möglich!
Erdgeschoss „Haupthaus“:	Eingangsdiele, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Duschbad (E), Küche 2 (E) und Wohnraum (E)
Erdgeschoss „Anbau“:	Flur, WC, Waschküche, Duschbad und Abstellraum (keine Wohnfläche)
Erdgeschoss „Wintergarten“:	Wintergarten und Flur
Dachgeschoss:	Keine Angaben möglich!
Spitzboden:	nicht Dachraum (keine Ausbaureserve)

(E) = als Einliegerwohnung nutzbar

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 28. November 2024.

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.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorgenannten Besichtigungstermine lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme möglich war, die ausschließlich vom öffentlichen Straßenraum aus durchgeführt werden konnte.

6.5.1. Einfamilienwohnhaus (Haupthaus und Anbau)

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Feuchtigkeitsschutz	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.
Kellerinnenwände	:	Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Außenwände	:	Mauerwerk (z. B. Bimshohlblocksteine 24 cm, etc.), 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, welche jedoch heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind mit Ziegel verklankert und die rückwärtige Giebelfläche des Haupthauses ist verputzt und mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.
Innenwände	:	Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. HBL, Schwemmstein, Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden bzw. werden als existent unterstellt.
Dachkonstruktion	:	Das Haupthaus verfügt über ein Krüppelwalmdach 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 Hohlfalzziegel eingedeckt und für den Bereich des Anbaus wird unterstellt, dass die Fläche über eine Abdichtung aus Bitumenbahnen verfügt.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung : Es wird unterstellt, dass die Dachflächen bzw. die oberste Geschossdecke hinreichend gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels innenliegender Rinnen nebst

Fallrohren aus Zink.

Decken : Es wird unterstellt, dass die Geschossdecke des Kellergeschosses aus bewehrten Betonträgern oder Eisenträgern mit Betonstämpfung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.

Für alle weiteren Geschossdecken wird eine Ausführung als Holzbalkendecke in gleichartiger Güte angenommen.

Geschosstreppen : Kellertreppe: Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass das Kellergeschoss mittels einer Holzwangentreppe nebst einseitigem Holzhandlauf erreichbar ist.

Geschosstreppen: Es wird die Existenz einer geschlossenen Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf unterstellt.

Eingangstreppe: Straßenseitig befindet sich eine Eingangstreppe nebst Eingangspodest aus Betonpflastersteinen.

Kelleraußentreppe: Eine Kelleraußentreppe ist offensichtlich nicht existent.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).

Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz einer Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einer angemessenen Qualität und normaler Bestückung unterstellt.

Für die kellergeschossigen Räumlichkeiten wird ferner angenommen, dass dort die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt sind.

Heizungsanlage : Keine Angaben möglich!

Warmwasseraufbereitung : Keine Angaben möglich!

Lüftung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine besondere Lüftungsanlage nicht vorhanden ist.

Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.

Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind Eingangsstufen und ein Eingangspodest vorhanden. Die Türöffnungen sind

vermutlich nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Küchen : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in den Küchen die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.

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

Oberbeläge : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz von individuellen Oberbelägen im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen in mittlerer Qualität und Ausführung unterstellt.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich, soweit ersichtlich, um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln.

Im Kellergeschoss sind einflügelige Kunststofffenster, vermutlich als Kippflügel ausgeführt, existent. Kellerlichtschächte sind nicht erforderlich, da das Haupthaus bis zur Sohlbank (unteren Fensterlaibung) aus dem Erdreich austritt.

Rollladen : Die Fenster sind weitgehend mit Rollladen ausgestattet.

Türen : Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine kunststoffbeschichtete Aluminiumtüre mit Kunststofffüllung, Lichtausschnitt und Oberlicht.

Innentüren: Keine Angaben möglich!

Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher sanitärer Einrichtungen in mittlerer bzw. angemessener Qualität und Ausführung unterstellt.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : ➔ Eingangsstufen und Eingangspodest straßenseitig
➔ Wintergarten aus Holzkonstruktion mit Glasfüllungen (in Anlehnung an den Anbau, das Haupthaus und der Garagen) und Eindeckung aus Kunststoffdoppelstegplatten

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

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, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Innenwände/Trennwände : Kalksandsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen

Fassade : Das Gebäude ist außenseitig verputzt und deckend gestrichen.

Dachkonstruktion /
-eindeckung : Die Garagenzeile verfügt über ein leicht geneigtes Flachdach, bestehend aus einer Holzbalkenlage und einer Abdichtung aus Bitumenbahnen.

Dachentwässerung : Straßenseitig ist keine Entwässerungseinrichtung ersichtlich. In Anlehnung an die vorliegende Grundrisszeichnung erfolgt die Entwässerung der Dachfläche mittels eines Senkkastens und einem innenliegenden Fallrohr.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind.

Beheizung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die bauliche Anlage nicht beheizt ist.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist offensichtlich nicht vorhanden.

Fußboden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Fenster : Fenster sind nicht existent.

Tor : Es sind zwei Metallschwingtore existent und die östliche Garage ist

straßenseitig mit einer Holzverbretterung nebst Türöffnung ausgestattet.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen :
→ versiegelte Flächen
→ Außenbeleuchtungen
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

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

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **ausgebliebene Innenbesichtigung**, **nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

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

Zusammenfassend wird insgesamt von einem **mittleren Ausbau- und Pflegezustand, bauzeittypischen Hauptgewerken, modernisierten Ausbaugewerken sowie einem mangel- und schadensfreien Zustand** ausgegangen.

Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist. Zudem hängt ein solcher Abschlag regelmäßig von der individuellen Risikowahrnehmung sowie dem Verhandlungsspielraum potenzieller Erwerber ab.

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

Das Gebäude wurde 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 Bausubstanzgutachten.

Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnfläche standen für das Haupthaus und den Anbau weitgehend keine ausreichend vermassten Bauzeichnungen zur Verfügung, sodass diese nur eingeschränkt als belastbare Grundlage für die nachfolgenden Flächenberechnungen genutzt werden konnten. Lediglich im Bereich des Wintergartens lieferte die vorhandene Grundrisszeichnung des Erdgeschosses die erforderlichen Maße zur Ermittlung der anrechenbaren Wohnfläche sowie der Bruttogrundfläche (BGF). Ergänzend konnte die vorgenannte Grundrisszeichnung für eine überschlägige Ermittlung der Bruttogrundflächen des Haupthauses sowie des Anbaus im Erdgeschoss herangezogen werden.

Da im Rahmen der Ortsbesichtigungen am 28. Oktober 2025 sowie am 28. November 2028 von den Eigentümern keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, war zudem kein örtliches Aufmaß zur präzisen Bestimmung der wertrelevanten Flächen möglich.

Die nachfolgenden Flächenberechnungen besitzen aus gutachterlicher Sicht dennoch eine hinreichende Genauigkeit für die hier durchzuführende Verkehrswertermittlung. Für anderweitige Anwendungen oder rechtlich verbindliche Zwecke wird jedoch ausdrücklich die Durchführung eines örtlichen Aufmaßes empfohlen.

7.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgende Berechnung weicht 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.

Haupthaus:

1.) Kellergeschoss:	118,58 m	x	60%	=	71,15 m ²
2.) Erdgeschoss:	9,15 m	x	12,96 m	=	118,58 m ²
3.) Dachgeschoss:	9,15 m	x	12,96 m	=	118,58 m ²

BGF "Haupthaus"	= 308,31 m²
------------------------	-------------------------------

- zu 1.): Es wird unterstellt, dass das Haupthaus zu 60 % unterkellert ist.
- zu 2.): Die Maße sind aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses mit der Darstellung des Haupthauses, des Anbaus und des Wintergartens entnommen.
- zu 3.): Örtlich ist erkennbar, dass das der Grundriss des Dachgeschoss mit dem Erdgeschoss identisch ist.

Anbau:

1.) Erdgeschoss:	5,20 m	x	4,65 m	=	24,18 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "Anbau"	= 24,18 m²
--------------------	------------------------------

- zu 1.): Die Maße sind aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses mit der Darstellung des Haupthauses, des Anbaus und des Wintergartens entnommen.

Wintergarten:

$$\begin{array}{rclclcl} 1.) \text{ Erdgeschoss:} & & 5,20 \text{ m} & \times & 5,38 \text{ m} & \\ & + & 1,215 \text{ m} & \times & 1,80 \text{ m} & = 30,16 \text{ m}^2 \end{array}$$

BGF "Anbau"	= 30,16 m²
--------------------	------------------------------

zu 1.): Die Maße sind aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses mit der Darstellung des Haupthauses, des Anbaus und des Wintergartens entnommen.

PKW-Garagen:

$$1.) \text{ Erdgeschoss:} \quad 9,315 \text{ m} \quad \times \quad 5,92 \text{ m} \quad = \quad 55,14 \text{ m}^2$$

BGF "PKW-Garagen"	= 55,14 m²
--------------------------	------------------------------

zu 1.): Die Maße sind aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses mit der Darstellung der PKW-Garagen entnommen.

7.2. Wohnflächenberechnung

Aufgrund der oben genannten Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der fehlenden aussagekräftigen Grundrisszeichnungen und der nicht durchführbaren örtlichen Aufmaßnahme, erfolgt die Wohnflächenberechnung überschlägig unter Anwendung des sogenannten Nutzflächenfaktors 1 (NFK 1).

Dieser beschreibt das Verhältnis zwischen der Wohn- oder Nutzfläche und der Geschossfläche eines Gebäudes und ermöglicht eine praxisnahe Annäherung bei fehlenden detaillierten Flächenangaben (vgl. [1], Teil 3, Kapitel 11).

Durch Multiplikation mit dem Nutzflächenfaktor 1 wird die Brutto-Grundfläche der Wohn- bzw. Nutzgeschosse um den Anteil des Mauerwerks sowie um nicht anrechenbare Flächenanteile, wie beispielsweise Treppenhäuser oder nicht nutzbare Verkehrsflächen, auf die Netto-Nutz- bzw. Wohnfläche reduziert.

Diese Berechnungsmethode wird insbesondere dann herangezogen, wenn keine vollständige Flächenermittlung vorliegt, jedoch eine sachgerechte Annäherung erforderlich ist, um eine marktgerechte Ertragswertermittlung durchführen zu können.

Laut Fachliteratur hat „Sprengnetter“ über viele Jahre hinweg mit den Werten von „Albach/Ungers“ und „Udart“ gearbeitet und diese auf Basis eigener empirischer Untersuchungen angepasst. Dabei wurden unterschiedliche Baujahre, Bauweisen sowie Grundrisstypen berücksichtigt, woraus sich ein Nutzflächenfaktor 1 (NFK 1) für Gebäude der Baujahre 1928 bis 1959 von etwa 0,74 bzw. für Flächenanteile unter Dachschrägen von etwa 0,60 ergibt.

Diese Werte basieren auf statistischen Erhebungen vergleichbarer Objekte und stellen somit eine anerkannte Grundlage für überschlägige Flächenberechnungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung dar.

Um keine überhöhte Genauigkeit vorzutäuschen, erfolgt die Flächenangabe gerundet auf volle Quadratmeter. Die Wohnfläche stellt einen wesentlichen Bewertungsfaktor dar, weshalb ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass eine Überprüfung vor Ort erforderlich ist, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

Die Wohnflächenermittlung erfolgt unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Wohnfläche:

1.)	EG Haupthaus:	0,74	x	118,58 m²	=	87,75 m²	x	1,00	=	87,75 m²
2.)	EG Anbau:	0,74	x	24,18 m²	=	17,89 m²	x	1,00	=	17,89 m²
3.)	DG Haupthaus:	0,60	x	118,58 m²	=	71,15 m²	x	1,00	=	71,15 m²
4.)	Wintergarten:	5,31 m	x	5,13 m						
	-	1,32 m	x	1,34 m	=	25,47 m²	x	0,25	=	6,37 m²
5.)	Wintergarten-Flur:	1,215 m	x	1,44 m	=	1,75 m²	x	0,25	=	0,44 m²

Wohnfläche insgesamt									= 183,60 m²
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

zu 1.) - 3.): Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt durch die Multiplikation der Bruttogrundfläche mit dem Nutzflächenfaktor 1.

zu 4.) - 5.): Die Maße sind aus der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses mit der Darstellung des Haupthauses, des Anbaus und des Wintergartens entnommen.

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten und drei PKW-Garagen** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4**“.

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

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

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

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. 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	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten, PKW-Garage	926 m ²
Hausgartenfläche	unbebaute bzw. untergeordnete Nebengebäude	1.225 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.151 m ²

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 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

105 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

- | | |
|-----------------|------------|
| Gemeinde/Stadt: | • Wesel |
| Postleitzahl: | • 46487 |
| Ortsteil: | • Büderich |
| Wohnplatz: | • Perrich |

Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	• Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschossigkeit:	• I
Tiefe:	• 40,0 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Bemerkung:	• IBS (Innenbereichssatzung)

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, nördlichen 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, Lagemerkmale, 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: 40 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.

Im vorliegenden Fall übersteigt jedoch die Tiefe des Grundstücks die im Richtwertmodell üblicherweise angesetzte bauliche Nutzungstiefe von rund 40 m deutlich, sodass eine ungewöhnlich große Teilfläche von rund 1.225 m² dem nicht bebaubaren Hinterland zuzuordnen ist. Aufgrund dieses überdurchschnittlichen Flächenanteils ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Nutzen für einen Erwerber im Verhältnis zur Gesamtfläche vergleichsweise gering ist. Eine wirtschaftlich sinnvolle Teilnutzung, beispielsweise für Freizeit- oder Gartenzwecke, ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch mit zusätzlichem Pflege- und Unterhaltungsaufwand verbunden, ohne dass ein entsprechender Gegenwert entsteht.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, den Wertansatz für die Hinterlandfläche im vorliegenden Fall auf **35% des Bodenrichtwertes** zu begrenzen. Der reduzierte Ansatz trägt der im

Verhältnis zur Gesamtfläche überproportionalen Größe des nicht bebaubaren Grundstücksteils sowie der damit verbundenen eingeschränkten Marktgängigkeit angemessen Rechnung.

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

37 €/m²

in Anrechnung gebracht.

9.3. Bodenwertermittlungen

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	28.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.151 m ² Bewertungsteilbereich = 926 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40,0 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.11.2024 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)	=	105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 105,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.151	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	

Tiefe (m)	40,0	40,0	×	1,00	E3
Zuschnitt	regelmäßig	nahezu rechteckig	×	1,00	E4
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 105,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	105,00 €/m²		
Fläche	×	926 m²		
beitragsfreier Bodenwert	=	97.230,00 € <u>rd. 97.000,00 €</u>		

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **28.11.2024** insgesamt
97.000,00 €

9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zum Stichtag 01. Januar 2025 keine Bodenwertveränderungen eingetreten sind.

E2

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.

E3

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

E4

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

Anmerkungen

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

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		37,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	37,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	1.225,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	45.325,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	45.325,00 € <u>rd. 45.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **28.11.2024** insgesamt

45.000,00 €

9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**Anmerkungen**

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus- wohnhaus	Anbau	Wintergarten
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	836,00 €/m² BGF	882,00 €/m² BGF	250,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	308,31 m²	24,18 m²	30,16 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	258.247,16 €	21.326,76 €	7.540,00 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 28.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.174,77 €	39.241,24 €	13.873,60 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	475.174,77 €	39.241,24 €	13.873,60 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		29 Jahre	29 Jahre	29 Jahre
• prozentual		63,75 %	63,75 %	63,75 %
• Faktor	x	0,3625	0,3625	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	172.250,85 €	14.224,95 €	5.029,18 €

Gebäudebezeichnung		PKW-Garagen
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	55,14 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	26.742,90 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 28.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	49.206,94 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	49.206,94 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		31 Jahre
• prozentual		61,25 %
• Faktor	x	0,3875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	19.067,69 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

210.572,67 €

Übertrag

210.572,67 €

Übertrag		210.572,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}	+	10.528,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	221.101,30 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	318.101,30 €
Sachwertfaktor ^{9.)}	×	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	349.911,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	–	21.300,00 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	45.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024	=	373.611,43 €
	rd.	374.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

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

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17.

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. Ausbauseuschläge.

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest straßenseitig	500,00 €
▪ Wintergarten (separater Wertansatz)	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	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 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sowohl der Anbau als auch der Wintergarten als baulich unselbstständige Gebäudeteile zu klassifizieren sind, deren wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ausschließlich in Verbindung mit dem Hauptgebäude erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund ist eine eigenständige Restnutzungsdauer nicht gerechtfertigt, sodass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieser Bauteile derjenigen des Hauptgebäudes entspricht.

Im Rahmen der Sachwertermittlung erfolgt die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß dem in Anlage 2 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschriebenen Modell. Dieses sieht vor, dass bei verbundenen Gebäudeteilen – sofern keine selbstständige Nutzungsmöglichkeit oder abweichende bauliche Substanz vorliegt – die Restnutzungsdauer einheitlich zu bestimmen ist. Eine eigenständige Bewertung der Teilbauwerke unter abweichenden Annahmen zur RND wäre demnach methodisch nicht sachgerecht.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhauswohnhaus

Das (geschätztes Baujahr) ca. 1950 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 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1950 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Garagen

Das (gemäß Bauakte) 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1975 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein Baujahr von 1975.

8.) Außenanlagen

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

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

Im vorliegenden Fall bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Wesel die Grundlage, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors in einer Höhe von 5,0 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (210.572,67 €)	10.528,63 €
Summe	10.528,63 €

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 „ $y = -0,479 \times \ln(x) + 7,212$ “ und einer Standardabweichung von $\pm 0,20$ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 318.101,30 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,14 (entspricht einem Abschlag von 14 %).

Die der logarithmischen Funktion des zuvor genannten Ausschusses zugrunde liegende Datenbasis umfasst den Zeitraum von 2021 bis 2024. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Marktbewegung sowie unter Berücksichtigung der verwendeten Datengrundlage hält der Unterzeichnende einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 für das hier zu bewertende Objekt für sachgerecht sowie lage- und situationsangemessen.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Unabhängig davon ist eine wertbeeinflussende Besonderheit aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebiets zu berücksichtigen. Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits in „3.7. Baugrund/Überschwemmungsgebiet“ dieses Verkehrswertgutachtens ausführlich dargestellt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-21.300,00 €
▪ Lage im Überschwemmungsgebiet (97.000 € + 45.000 €) x 15 %	-21.300,00 €
Summe	-21.300,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhauswohnhaus nebst Anbau und Wintergarten	1	Wohnung EG+DG	183,60		6,40	1.175,04	14.100,48
PKW-Garagen	2	Garage		3,00	55,00	165,00	1.980,00
Summe			183,60	3,00		1.340,04	16.080,48

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

16.080,48 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) 3 Garagen x 46,00 €/Stck. = 138,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 183,60 m² x 13,80 €/m² = 2.533,68 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) 3 Garagen x 104,00 €/Stck. = 312,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 16.080,48 € = 321,61 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	3.656,29 €
jährlicher Reinertrag	=	12.424,19 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,70 % von 97.000,00 €

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“)

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **10.775,19 €**

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

bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ = **245.081,70 €**

beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs

„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = **342.081,70 €**

Übertrag	=	342.081,70 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	342.081,70 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	342.081,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	21.300,00 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“	+	45.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 28.11.2024	=	365.781,70 €
	rd.	366.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnfläche erfolgte überschlägig unter Anwendung des sogenannten Nutzflächenfaktors 1 (NFK 1).

Dieser beschreibt das Verhältnis zwischen der Wohn- oder Nutzfläche und der Geschossfläche eines Gebäudes und ermöglicht eine praxisnahe Annäherung bei fehlenden detaillierten Flächenangaben (vgl. [1], Teil 3, Kapitel 11). Die Berechnung orientiert sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Wohnflächenberechnung“ 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. 22,7 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für die Ertragswertermittlung erforderliche Liegenschaftszinssatz wurde zunächst dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird dort ein durchschnittlicher Zinssatz in Höhe von 1,66 % bei einer Bandbreite von $\pm 1,1$ % ausgewiesen.

Darüber hinaus enthält der Marktbericht Hinweise auf mögliche objektbezogene Anpassungen in Abhängigkeit von Faktoren wie Wohnfläche und Restnutzungsdauer. Unter Berücksichtigung dieser Merkmale wurde der ausgewiesene Durchschnittswert sachverständig modifiziert, was zu einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von rund 1,51 % führte.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Datengrundlage des Gutachterausschusses auf Kauffällen aus dem Zeitraum 2019 bis 2023 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	=	1,72 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,72 %

Nach Abgleich der regionalen Marktdaten mit den bundesweiten Orientierungswerten sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,70 % 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 Hauptgebäude 80 Jahre.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 Restnutzungsdauer orientiert sich beim Ertragswertverfahren an dem Hauptgebäude.

Die Ableitung der Restnutzungsdauer ist aus Abschnitt „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“, Fußnote „7.)“ zu entnehmen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Unabhängig davon ist eine wertbeeinflussende Besonderheit aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb eines Überschwemmungsgebiets zu berücksichtigen. Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits in „3.7. Baugrund/Überschwemmungsgebiet“ dieses Verkehrswertgutachtens ausführlich dargestellt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-21.300,00 €
▪ Lage im Überschwemmungsgebiet (97.000 € + 45.000 €) x 15 %	-21.300,00 €
Summe	-21.300,00 €

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 „Büderich“, Wohnplatz „Werrich/Perrich“, umfasst das Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“ und weist eine Größe von insgesamt 2.151 m² auf. Gemäß der Hochwasserkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen HQ10 und HQ50. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren ein ergänzender wertmindernder Abschlag in Ansatz gebracht.

Bei den baulichen Anlagen handelte es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau, einem Wintergartenanbau sowie einer Garagenzeile mit drei PKW-Garagen. Während das Wohnhaus, der Anbau und die Garagenzeile in konventioneller Massivbauweise errichtet wurden, besteht der Wintergarten aus einer Holzständerwerkskonstruktion. Äußerlich erkennbare Merkmale deuten darauf hin, dass im Verlauf der bisherigen Nutzungsdauer Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, was teilweise auch durch die vom Eigentümer vorgelegten Unterlagen gestützt wird.

Bedingt durch den Umstand, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, blieb jedoch unklar, in welchem Umfang und in welcher qualitativen Ausführung diese Maßnahmen tatsächlich erfolgten. Zudem konnten mögliche Mängel, Schäden oder Abweichungen von den üblichen Bau- und Ausstattungsstandards nicht überprüft werden, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens entsprechende Annahmen den Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt worden sind. Im Rahmen der Wertermittlung wurde daher ein Modernisierungsstand unterstellt, der sich auf äußerlich erkennbare Merkmale, vorgelegte Dokumente sowie sachverständige Erfahrungswerte zu vergleichbaren Objekten stützt. Die Bewertung erfolgte somit in Anwendung der in Anlage 2 zur ImmoWertV 21 beschriebenen Methodik zur Ableitung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei durchgeführten Modernisierungen.

Aufgrund der vorliegenden Umstände wird einem potentiellen Interessenten empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen, um die im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unterstellten Modernisierungsmaßnahmen sowie die daraus abgeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Darüber hinaus kann eine ergänzende technische Begutachtung im Hinblick auf Bauschäden, Ausstattungsqualität oder energetischen Zustand zur Absicherung der Investitionsentscheidung sinnvoll sein.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 28. November 2024 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	374.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	366.000 €

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

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

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

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. **Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als 2,2 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.**

Ausgehend vom Sachwert ermittle ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten und drei PKW-Garagen bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Büderich, Flur 25, Flurstück 4“ und der postalischen Anschrift „Auf dem Sand 2 in 46487 Wesel“ zum Wertermittlungsstichtag 28. November 2024 auf:

374.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTVIERUNDSIEBZIGTAUSEND 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 08. April 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

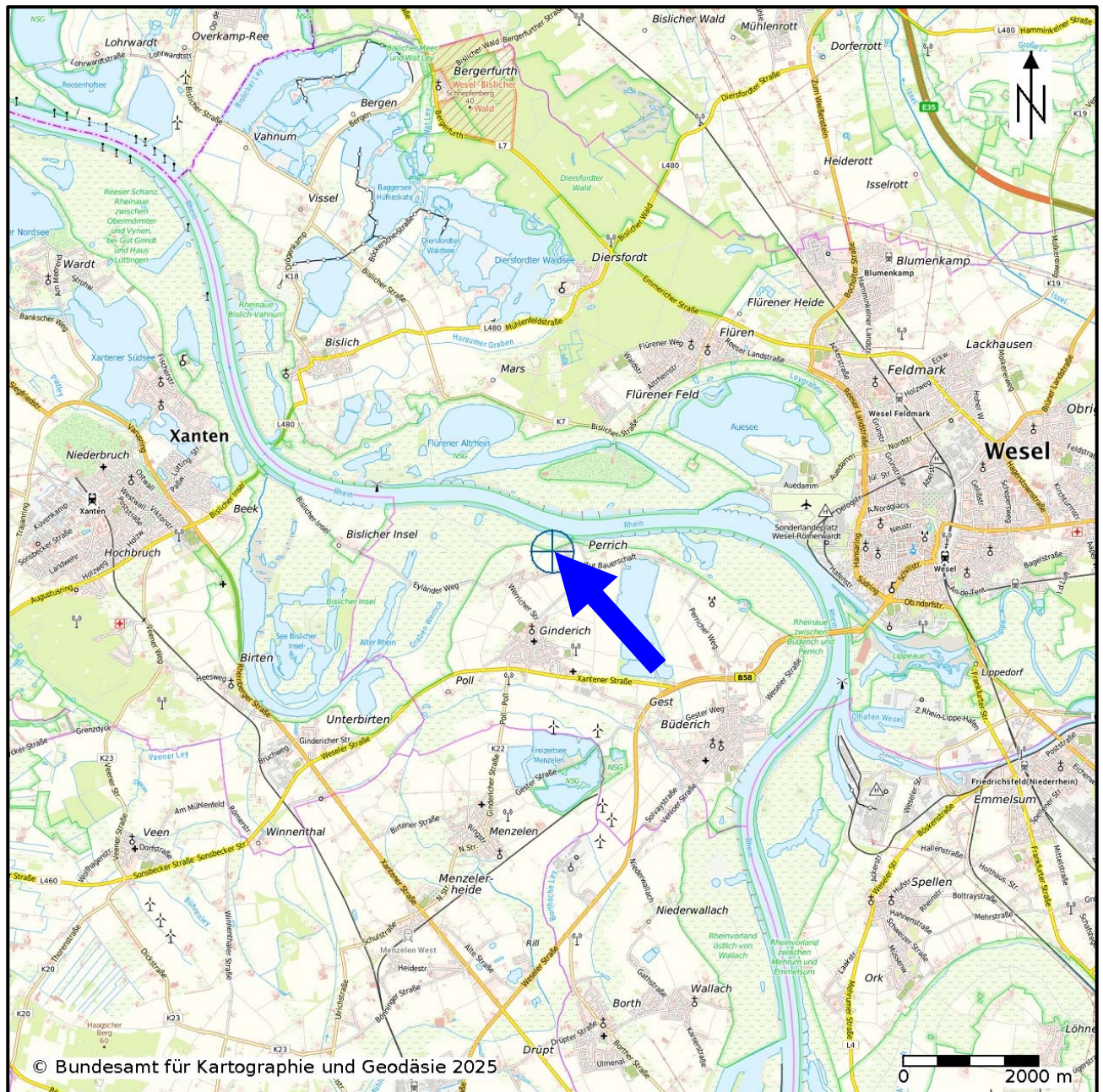
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

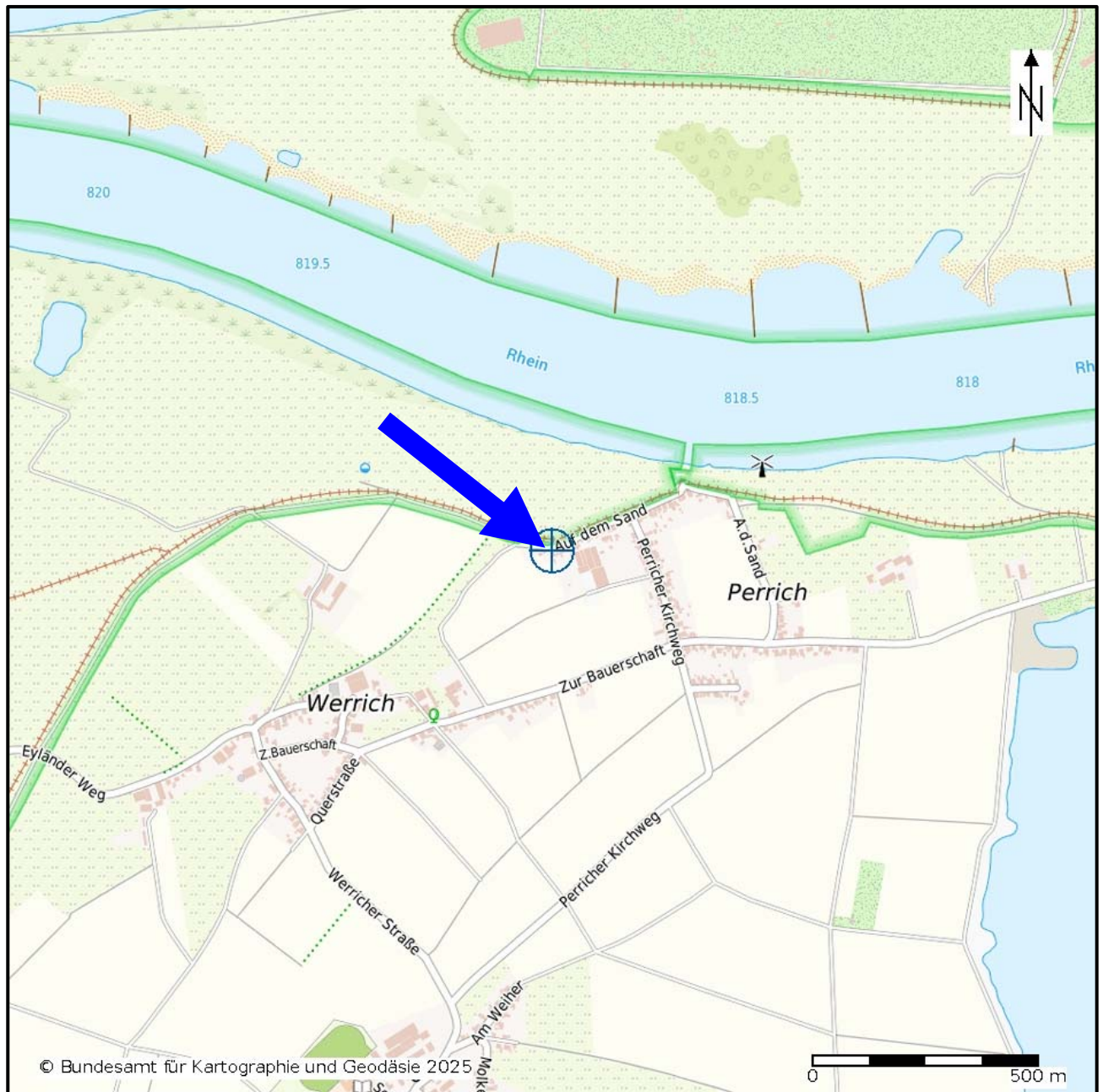
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	66
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	68
Anlage 3: Bauzeichnungen	69
Anlage 4: Fotonachweis	71
Anlage 5: Literaturverzeichnis	73

Anlage 1: Übersichtskarten



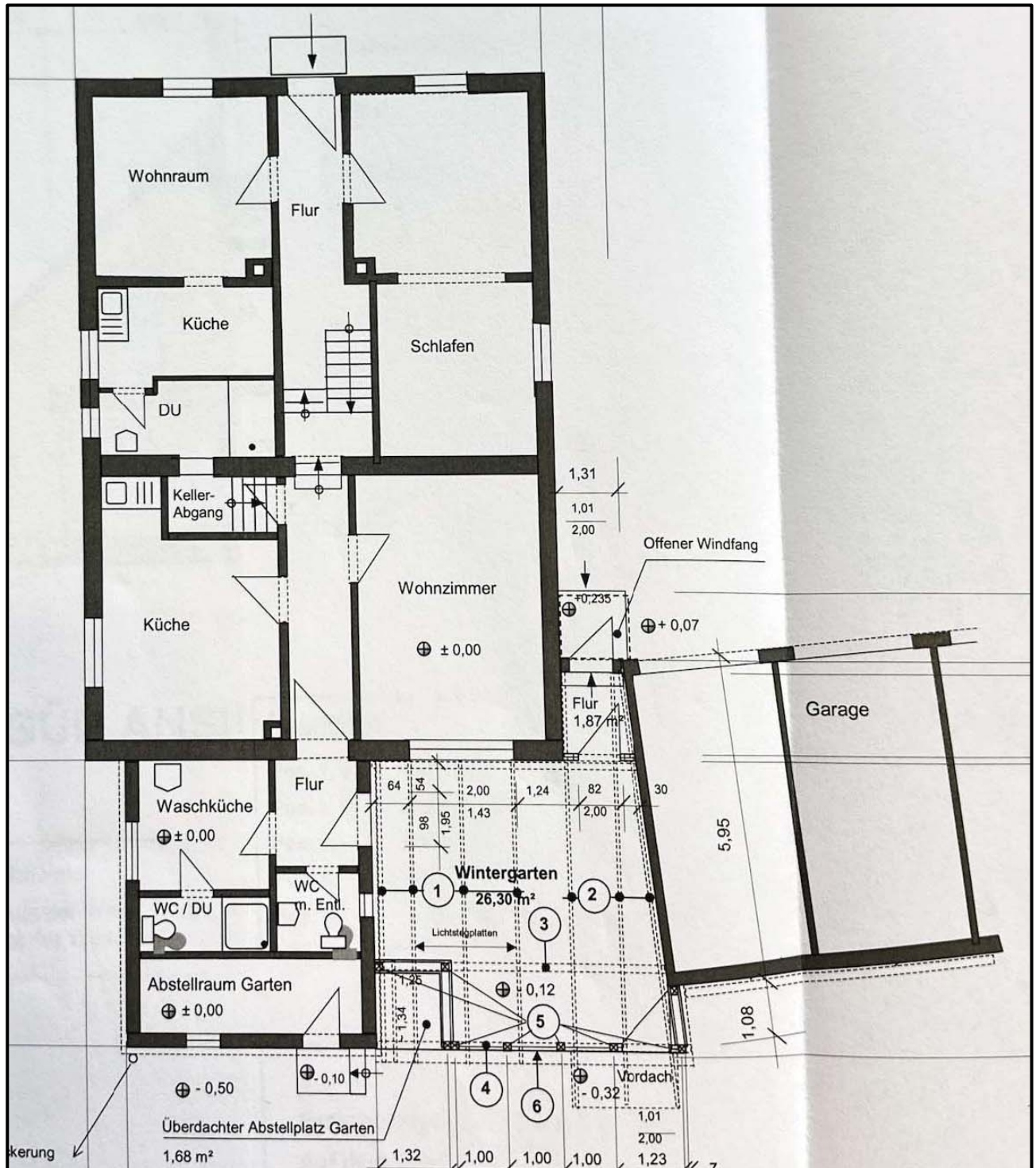


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Bauzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Bauzeichnungen zur Gutachtenerstellung nicht vorlagen.



-Erdgeschoss Wohnhaus-

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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