



Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Datum: 03.02.2025  
Az.: ZA-280624

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage** bebaute Grundstück in 46499 Hamminkeln, Feldstr. 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Brünen</i>	635	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Brünen</i>	4	183
Verfahren:	<b>Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 10/24</b> <i>Amtsgericht Wesel</i>	



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 geschätzt mit rd.

**310.000,- €**

### INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.  
Die Internetversion besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung) .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
4.2	Einfamilienwohnhaus .....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
4.5	Zubehör.....	14
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>14</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....</b>	<b>16</b>
5.2	Bodenwertermittlung .....	16
5.3	Sachwertermittlung .....	17
5.3.1	Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV.....	17

---

5.3.2	Sachwertberechnung .....	18
5.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
5.4	Ertragswertermittlung .....	20
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
5.4.2	Ertragswertberechnung .....	21
5.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	22
5.5	Verkehrswert .....	23
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	25
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>25</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Mittelhaus) mit integrierten Garage
Objektadresse:	Feldstr. 31, 46499 Hamminkeln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brünen, Blatt 635, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Brünen, Flur 4, Flurstück 183, zu bewertende Fläche 438 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räume des zu bewertenden Objekts besichtigt werden, mit Ausnahme des Schlafzimmers und des Bades im Erdgeschoss.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und die Miteigentümerin. Dem anwesenden Miteigentümer wurde der Zugang zum Objekt verwehrt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 26.07.2024</li><li>• Berechnung der Bruttogrundflächen</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan</li><li>• Auszug aus der Straßenkarte</li><li>• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Mietspiegel Hamminkeln</li><li>• Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel</li><li>• Bodenrichtwerte</li><li>• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 25.07.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.07.2024</li><li>• Auskunft Altlastenkataster vom 26.07.2024</li><li>• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 27.08.2024</li><li>• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 25.09.2024</li><li>• Auskunft Erschließungsbeiträge vom 05.08.2024</li><li>• Auskunft Hochwassergefährdung vom 21.11.2024</li><li>• Erhebungen im Ortstermin</li><li>• Allgemeine Marktanalysen</li></ul>

Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind,
- g) Bestehen des Denkmalschutzes,
- h) ob Überbauten oder Eigengrenzbebauungen bestehen,
- i) Lage- und Gebäudeplan,
- j) Fotos,
- k) Mieter/Pächter Angaben

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

**Es konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Schlafzimmers und des Bades im EG konnte nicht durchgeführt werden.**

Dementsprechend wird das Gutachten für diese Gebäudeteile nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

## 2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 4 Flurstücksnummer 183

in **Haminkeln, Feldstr. 31**  
Wertermittlungstichtag: **13.11.2024**

<b>Bodenwert</b>							
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	139,95	438,00	61.300,00		
Summe:			139,95	438,00	61.300,00		
<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus	438,00	162,00	1971	80	33	
<b>Wesentliche Daten</b>							
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Gesamtfläche	14.482,80		2.876,26 € (19,86 %)	1,60	1,08		
<b>Relative Werte</b>							
relativer Verkehrswert:			<b>1.913,58 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>				
Verkehrswert/Rohertrag:			<b>21,40</b>				
Verkehrswert/Reinertrag:			<b>26,71</b>				
<b>Ergebnisse</b>							
Ertragswert:			310.000,00 € (100 % vom Sachwert)				
Sachwert:			310.000,00 €				
Vergleichswert:			---				
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>			<b>310.000,00 €</b>				
Wertermittlungstichtag			13.11.2024				
<b>Bemerkungen:</b>							
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.							

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Hamminkeln (ca. 28.348 Einwohner); Stadtteil Brünen (ca. 4.008 Einwohner); (Stand: 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Stadt Hamminkeln liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Bundeslandes und ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist die jüngste und mit 164,54 km <sup>2</sup> auch die flächengrößte Stadt des Kreises Wesel (Platz 28 in NRW). Hamminkeln liegt zwischen Bocholt im Norden (ca. 15 Kilometer) und Wesel im Süden (ca. 10 km). Von Hamminkeln bis zur niederländischen Grenze sind es etwa 16 km. Hamminkeln ist eine Mittelstadt mit ländlichem Charakter. Im Schienenpersonennahverkehr ist die Stadt Hamminkeln über drei Bahnhöfe erreichbar. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org">https://de.wikipedia.org</a> ) Für den Individualverkehr ist eine Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben.

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Brünen ist ein Ortsteil der Stadt Hamminkeln im Kreis Wesel in Nordrhein-Westfalen. Zu Brünen gehören die Ortschaft Havelich und der Ort Marienthal. Brünen liegt südöstlich von Hamminkeln. Brünen ist durch die Buslinien 72, 62 und 96 der Verkehrsgemeinschaft Niederrhein an das Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Ort liegt an der Bundesstraße 70. Die Entfernung nach Wesel und Raesfeld beträgt jeweils rund 10 km und zur Stadtmitte Hamminkeln über die Landesstraße 480 6,5 km. (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Brünen_(Hamminkeln)">https://de.wikipedia.org/wiki/Brünen_(Hamminkeln)</a> ). Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. In ca. 500 m Entfernung befindet sich eine Kläranlage.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 12 m; mittlere Tiefe: ca. 36 m; Grundstücksgröße: insgesamt 438,00 m<sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Hochwasser: Gem. schriftlicher Auskunft besteht bei dem zu bewertenden Objekt eine sehr geringe Hochwassergefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft), **s. Anlage.**

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster zurzeit nicht erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (**s. Anlage**).

Bergschadensgefährdung: Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Rees" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bocholt" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Rees" und "Bocholt" ist das Land NRW. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes NRW stehen, nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Brünen, Blatt 635, neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 29.05.2024 keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Demnach ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulast eingetragen **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.**

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (**s. Anlage**).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Marienthal der Gemeinde Brünen (Rechtskraft:18.05.1971), folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

Z = 1 Vollgeschosse (zwingend);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,4 (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

**Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.**

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Dem Sachverständigen liegen eine Baugenehmigung vom 23.09.1969 (Nr. 787/1969) hinsichtlich des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, eine nachträgliche Genehmigung zur Baugenehmigung Nr. 787/69 vom 26.06.1970 (Az.: BKN 831/68/We.) hinsichtlich des Einbaus einer Ölfeuerungsanlage nebst Heizöllagerbehälter, ein Rohbauabnahmeschein Nr. 105/70 vom 26.06.1970 hinsichtlich des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage sowie Einbau einer Ölfeuerungsanlage nebst Heizöllagerbehälter, ein Schlussabnahmeschein Nr. 367/68 vom 31.08.1971 wonach die Schlussabnahme am 18.08.1971 stattgefunden hat betr. des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Garage sowie Einbau einer Ölfeuerungsanlage nebst Lagerbehälter, vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Im Dachgeschoss wurde der mit „Boden“ bezeichnete Raum verkleinert und wird nun als Schlafzimmer genutzt. Die restliche Bodenfläche wurde dem Kinderzimmer zugeschlagen. Eine entsprechende Umnutzungsgenehmigung liegt nicht vor.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. schriftl. Mitteilung wurden für den Ausbau der Feldstraße seitens der Stadtverwaltung für die erstmalige Herstellung der Straße keine Beiträge von den Eigentümer/innen erhoben, da die Herstellung durch einen Erschließungsträger durchgeführt wurde. Straßenbaumaßnahmen, die eine weitere Beitragspflicht auslösen könnten, sind zurzeit nicht absehbar. Folglich kann über den Abrechnungszeitpunkt und die Beitragshöhe keine Angaben gemacht werden. Für die Anschlussmöglichkeit an die städtische Abwasseranlage wurde bereits im Jahr 1982 ein Beitrag erhoben (**s. Anlage**).

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer im Erdgeschoss befindlichen integrierten Garage. Das Objekt wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.

Gem. vorliegender schriftl. Auskunft wurde das zu bewertende Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert (**s. Anlage**).

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der

technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 4.2 Einfamilienwohnhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Mittelhaus) mit integrierter Garage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; zweiseitig angebaut; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1971 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Bäder und Elektrik wurden vor ca. 10 Jahren erneuert. Ansonsten übliche Instandhaltung.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Insgesamt gefugte Verblendung

### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Pläne ist das Bewertungsobjekt wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Tankraum, Hobbyraum, Waschküche u. Trockenraum, Vorratsraum

Erdgeschoss: Diele (ca. 14,26 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 15,55 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (ca. 32,11 m<sup>2</sup>), Flur (ca. 5,03 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 16,30 m<sup>2</sup>), Bad (ca. 6,16 m<sup>2</sup>), WC (ca. 2,21 m<sup>2</sup>), Terrasse (ca. 4,68 m<sup>2</sup>), Garage

Dachgeschoss: Flur (ca. 6,79 m<sup>2</sup>), Bad (ca. 5,28 m<sup>2</sup>), Kinderzimmer 1 (ca. 15,73 m<sup>2</sup>), Kinderzimmer 2 (ca. 11,54 m<sup>2</sup>), Boden (ca. 26,36 m<sup>2</sup>)

### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände Kellergeschoss:	Stampfbeton
Außenwände Wohngeschoss:	Hochlochziegel mit Verblendung
Innenwände:	tragende Trennwände: Hochlochziegel nichttragende Trennwände: Bimsdielen

Wohnungstrennwände, Treppenraumwände:	Kalksandsteine
Geschossdecken:	über KG und Wohngeschoss: Stahlbeton, über ausgebautem DG: Holzbalken
Treppen:	Kelleraußentreppe (Überdachung im Türbereich mit Lichtwellplatte auf Holzkonstruktion); Kellertreppe, Geschosstreppe: Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt mit zwei Seitenteilen mit Lichtausschnitt; Garage Stahlschwingtor
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachflächen ungedämmt

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölheizung (Bauj. 1986); Öltank, 8.000 l (Bauj. 1971)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen (z. B. WC, teilw. „Boden“, Bad DG, Diele), Zementestrich mit Fliesen (u. a. Waschküche, Garage), Teppichboden (z. B. Kinderzimmer), Vinylboden (Wohnzimmer), Terrassenplatten (Terrasse)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, gestrichen (z. B. Küche, Wohnzimmer, Boden); Fliesen, ca. 1,30 m hoch, darüber Tapeten mit Anstrich (WC, Bad DG), Mosaikstäbchen im Toilettenbereich (Bad DG); Natursteinverblendung (Wohnzimmer)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapete, gestrichen (u. a. Boden, Bad DG, Kinderzimmer); untergehängten Decken (z. B. Küche, WC); Deckenpaneele (Wohnzimmer, Küche, Diele EG)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster aus Holz, mit Unterlichtern (Kinderzimmer); Rollläden, teilw. mit elektrischem Antrieb (z. B. Wohnzimmer), Kellerfenster vergittert
Türen:	Zimmertüren: aus Holz-/Stahlzargen; Metalltüren (Keller)

sanitäre Installation:	Bad DG: 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; WC: 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch Bad EG: nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: zurückliegender Hauseingang, Terrasse, ca. 1,30 m überdacht, Kelleraußentreppe, Markise, Sat-Schüssel

besondere Einrichtungen: Kaminofen

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Ortstermin eingerichtet war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Das Bewertungsobjekt ist jedoch aus einer Bauzeit, die u. a. durch die Verwendung von (heute als bekannter) schadstoffbelasteter Bausubstanz gekennzeichnet ist. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Im Waschkeller befindet sich innen neben der Kellerausgangstüre ein großflächiger Wasserschaden mit Schimmelflecken, außen sind an der Klinkerwand zum Nachbarn ebenfalls Feuchtigkeitsmerkmale sichtbar. Die Holzfenster mit Unterlicht im Kinderzimmer weisen z. T. Beschädigungen im Rahmenbereich sowie Feuchtigkeitsmerkmale auf. Diesbezüglich wurde kein besonderer Abschlag vorgenommen. Es wird unterstellt dass der Zustand im Ansatz der Restnutzungsdauer ausreichend berücksichtigt ist.

### 4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun), einseitig teilw. keine Einfriedung.

### 4.5 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Es befindet sich kein bewegliches Zubehör auf dem Versteigerungsobjekt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksteilmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

### 5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

#### Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall für das EFH nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

#### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart.

#### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren zur Kontrolle und Stützung des Sachwertes angewendet.

## 5.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) und MI (Mischnutzung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2021
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	438 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	ca. 36 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	140,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	35	36	× 1,00	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	140,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		×	438 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	61.320,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt rd. **61.300,00 €**.

### 5.3 Sachwertermittlung

#### 5.3.1 Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfswise 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).

### 5.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	689,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	438,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	14.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	315.782,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 13.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	572.512,77 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	572.512,77 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		58,75 %
• Faktor	x	0,4125
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	236.161,52 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>236.161,52 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>9.446,46 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>245.607,98 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>61.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>306.907,98 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,08</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>331.460,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>21.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>310.460,62 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>310.000,00 €</b>

### 5.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277-1:2016-01) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die im Haus enthaltene Garage ist in den BGF enthalten.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

## **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## **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.

## **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

## **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Anlage 7 zur Beschreibung des Modells der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren angegebenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile.

## **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

## **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

## **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

## **Restnutzungsdauer**

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

## **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1971 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein

Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel, bundesdurchschnittlichen Auswertungen sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

### 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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austauschpflicht der Ölheizung von 1986 nach dem GEG (pauschal) -21.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-21.000,00 €

Die aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen wurden nur pauschal berücksichtigt. Sie sollen den potenziellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Für eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude ist ein wesentlich höherer Betrag zu kalkulieren. Entsprechende Investitionen würden aber auch zu höheren Wertansätzen (Gebäudewerte, Mieteinnahmen, Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt.

Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

#### 5.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	EFH	162,00		7,45	1.206,90	14.482,80
Summe			162,00	-		1.206,90	14.482,80

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.482,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.876,26 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 11.606,54 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,60 % von 61.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 980,80 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 10.625,74 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,484
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 270.786,36 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 61.300,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 332.086,36 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 332.086,36 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 21.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 311.086,36 €
	<b>rd. 310.000,00 €</b>

### 5.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und teilweise von mir teilweise ergänzt und von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad angesetzt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohrertrag

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. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus Veröffentlichungen und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Vermieter/Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	162,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		

#### Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage von Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

#### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Sachwertberechnung

## 5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **310.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **310.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage** bebaute Grundstück

### in 46499 Hamminkeln, Feldstr. 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Brünen</i>	635	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Brünen</i>	4	183

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 geschätzt mit rd.

**310.000 €**

**in Worten: dreihundertzehntausend Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 03.02.2025

---

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

## 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. 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.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**DIN 277: 2021-08**

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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 / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

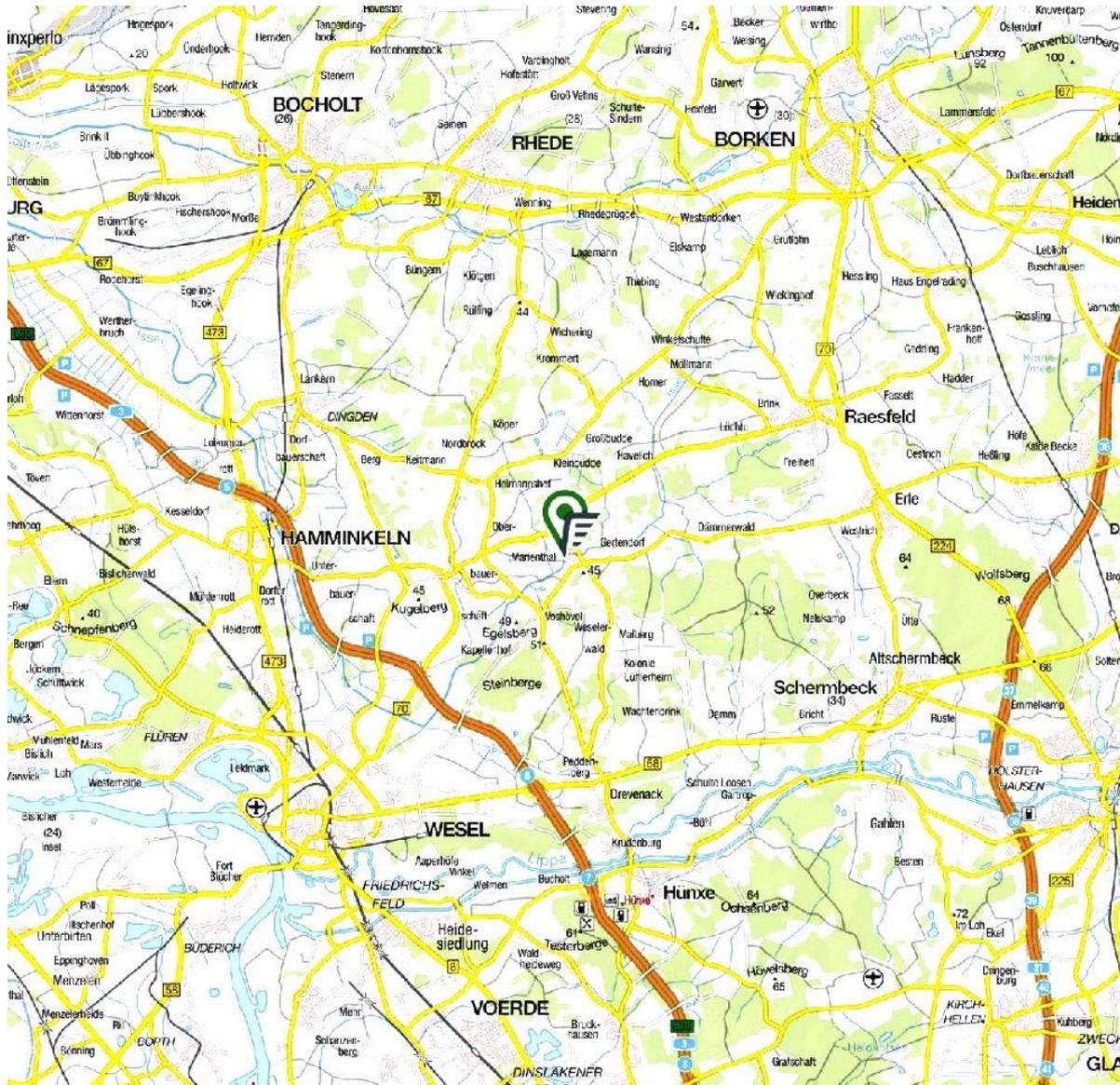
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte  
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan  
Anlage 3: Fotos  
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

*Anlagen 5 bis 13 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.*

- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster  
Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis  
Anlage 8: Auszug aus dem Bebauungs- und Flächennutzungsplan  
Anlage 9: Anliegerbescheinigung  
Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen  
Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung  
Anlage 12: Auskunft Hochwassergefährdung  
Anlage 13: sonstige Auskünfte und Informationen

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1

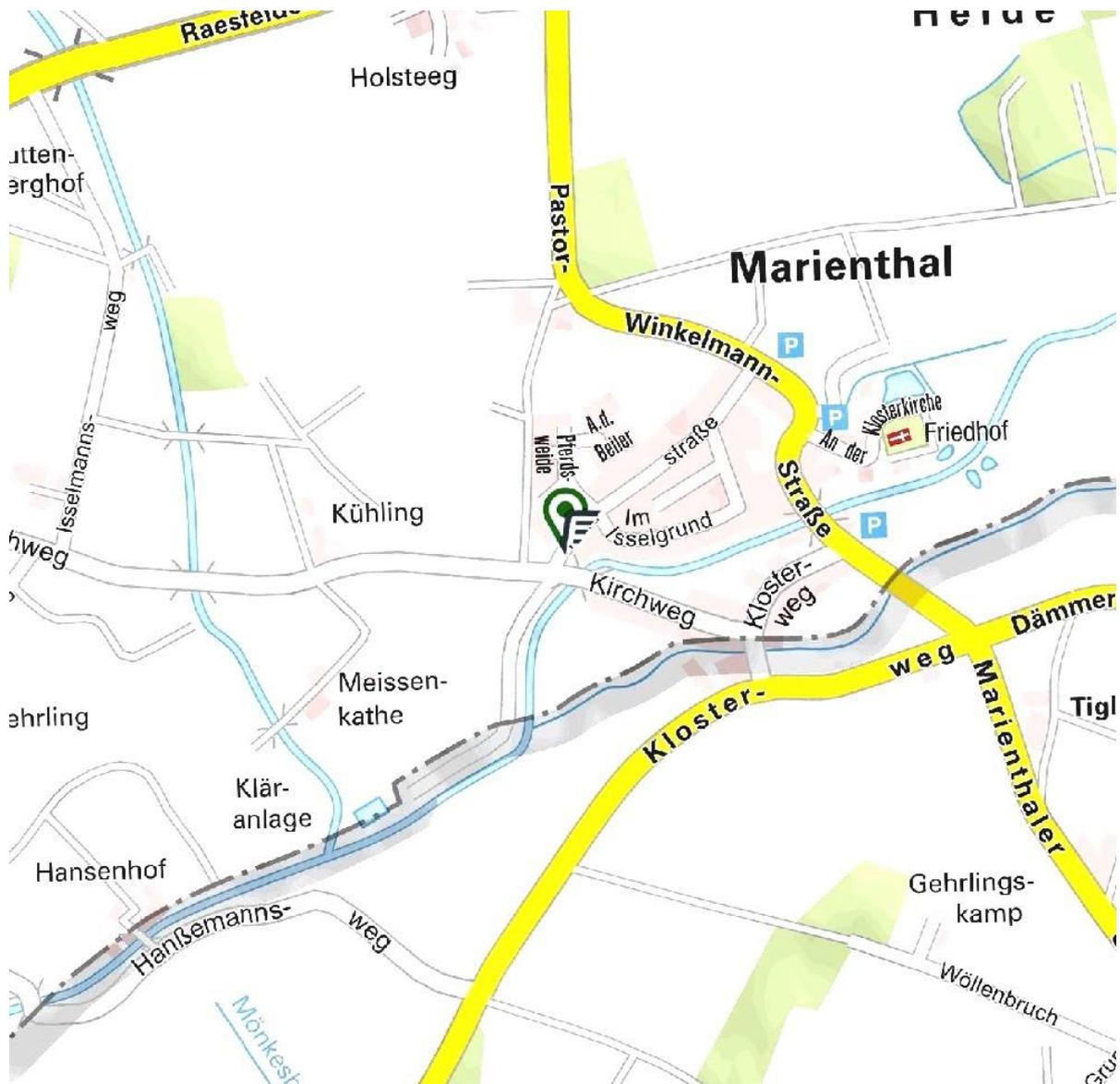


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Straßen- und Giebelansicht



Hauseingang

**Anlage 3: Fotos**

Seite 2 von 4



Kellerabgang



Whirlpool

**Anlage 3: Fotos**

Seite 3 von 4



Gartenansicht



Terrasse (teilweise), Ansicht 1

**Anlage 3: Fotos**

Seite 4 von 4



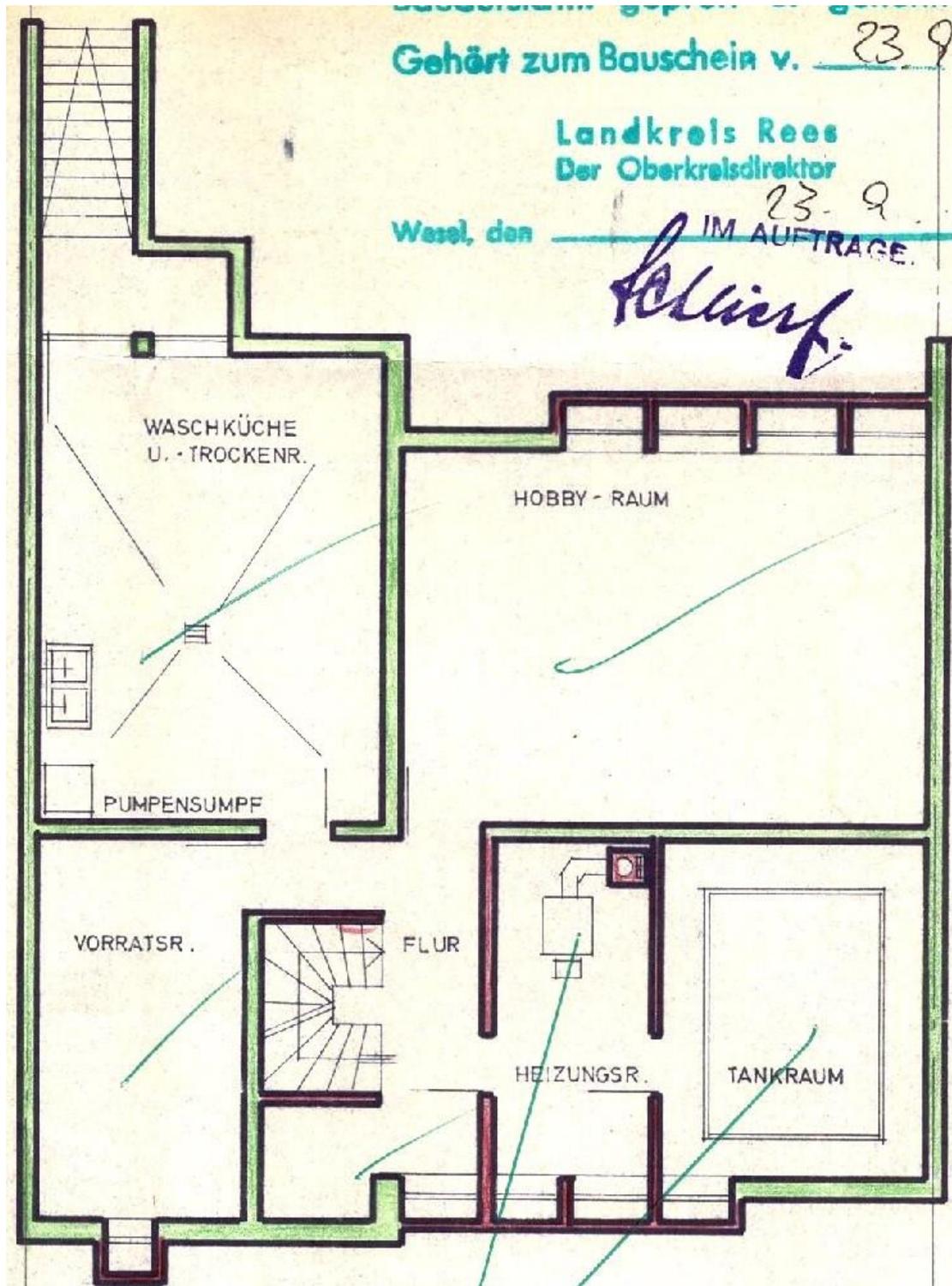
Terrasse (teilweise), Ansicht 2



Blick in den Garten

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6

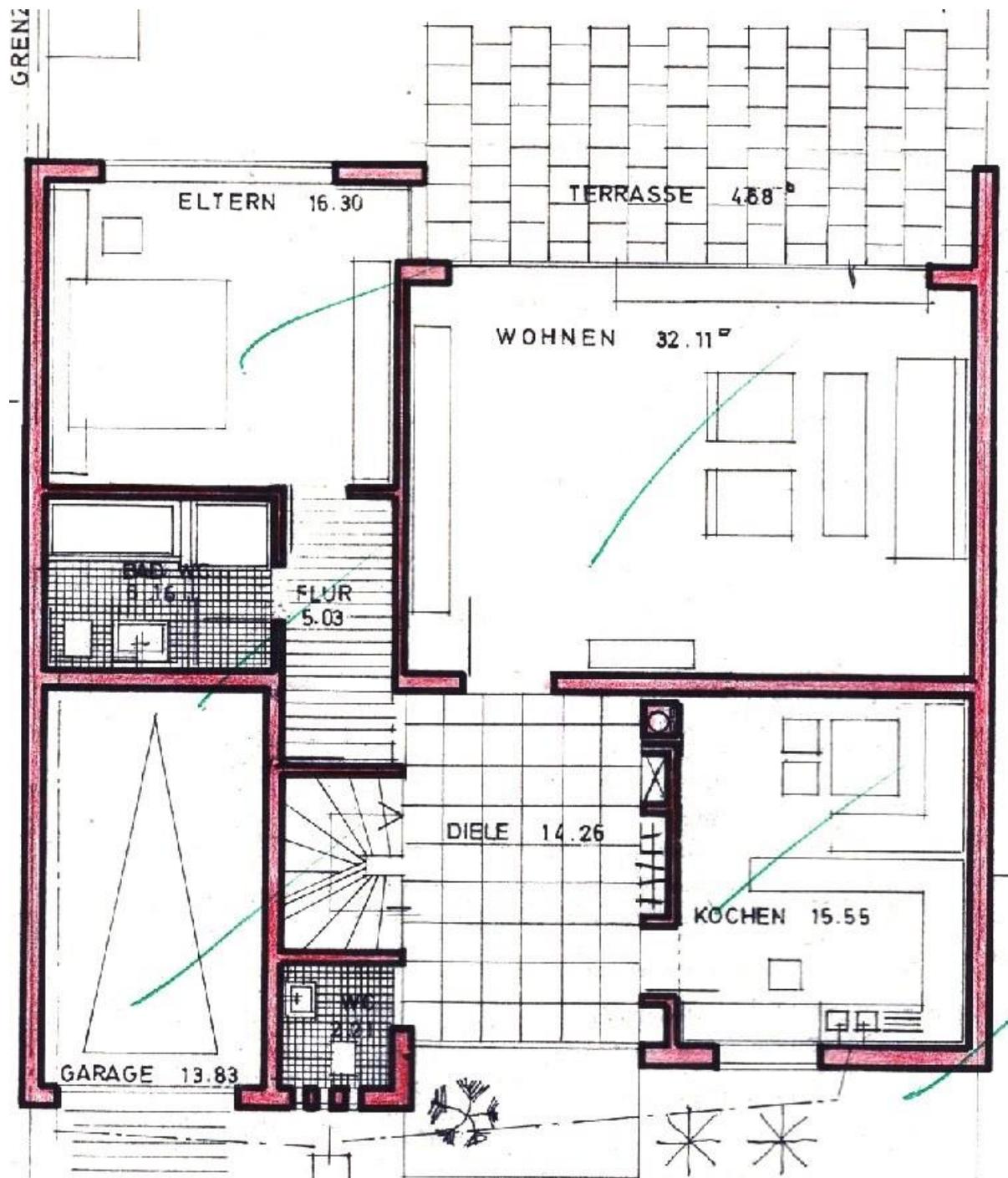


Grundriss Kellergeschoss

(Es können Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Lage Kellertreppe bestehen)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 6

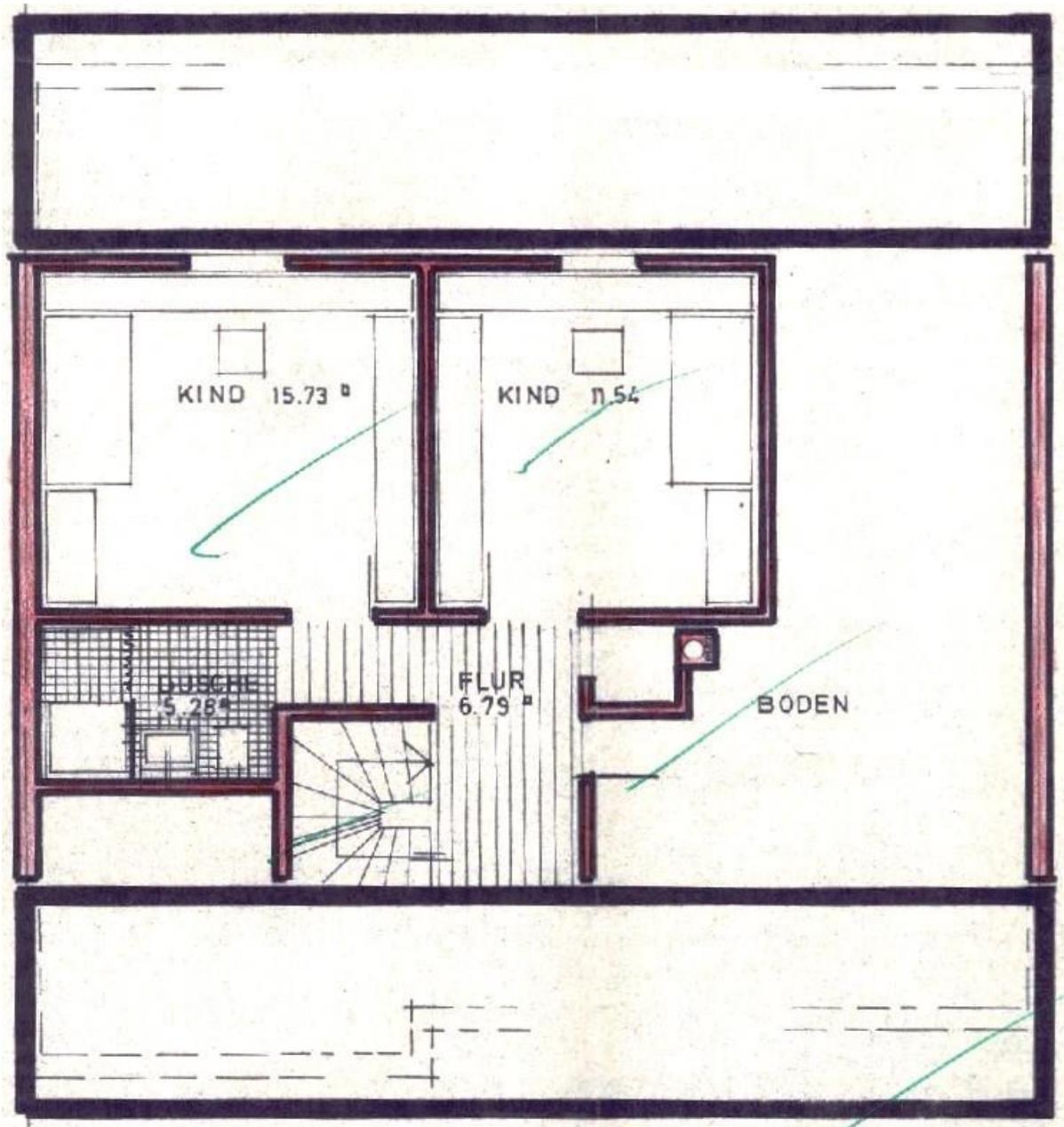


Grundriss Erdgeschoss

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Durchgang  
Küche/Wohnzimmer)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 6

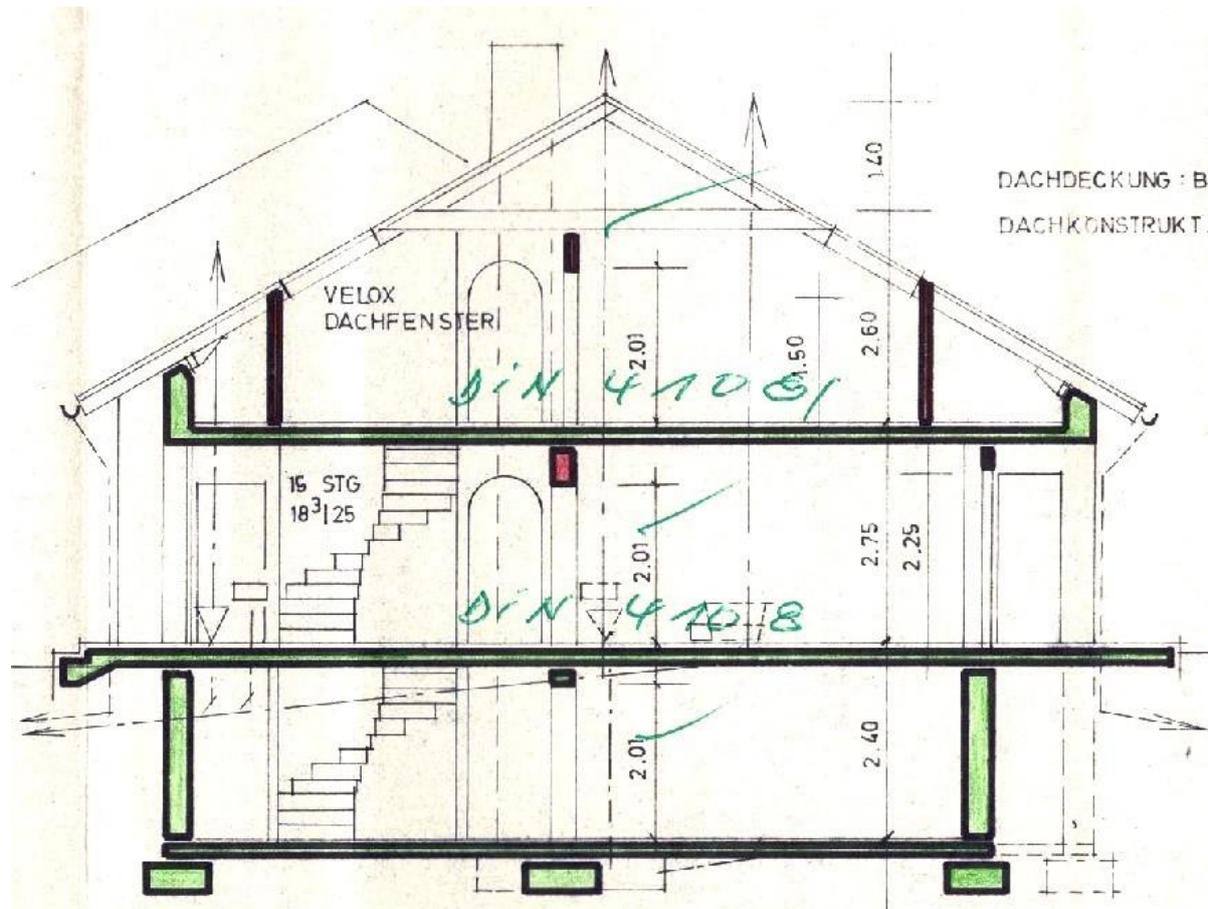


Grundriss Dachgeschoss

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Zimmeraufteilung Boden/Kinderzimmer)

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

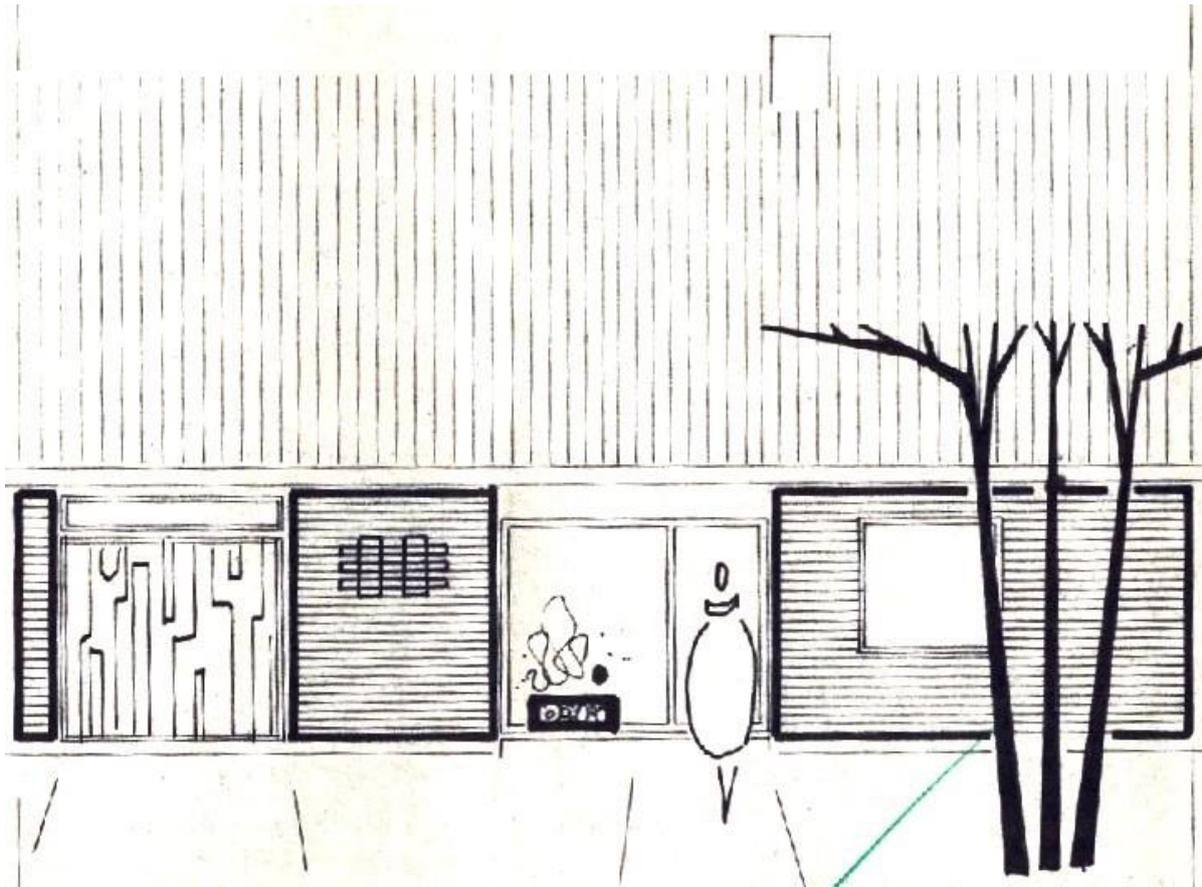
Seite 4 von 6



Schnitt

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 5 von 6

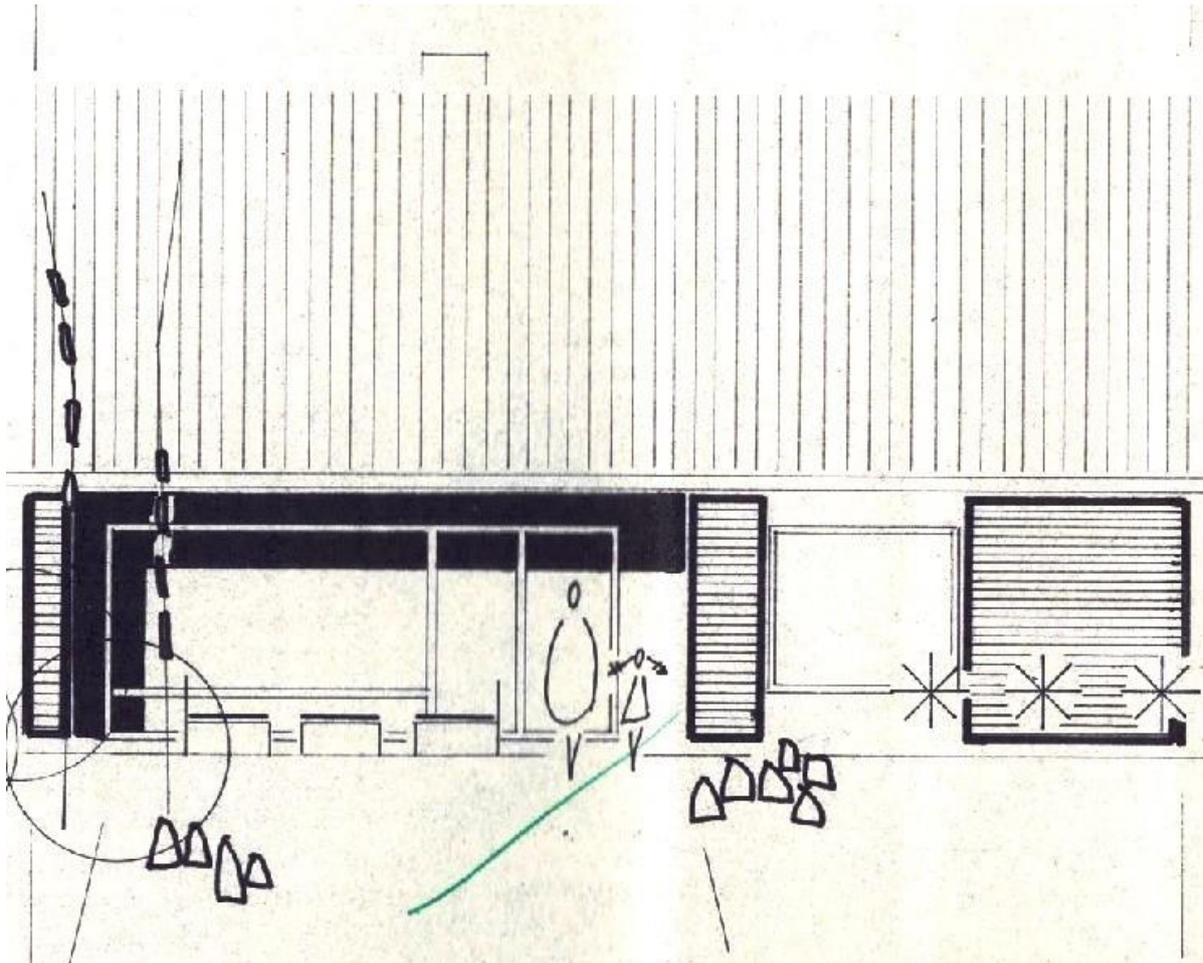


Nord-West-Ansicht

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Dachflächenfenster)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 6 von 6



Süd-Ost-Ansicht

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Dachflächenfenster)