

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 07.08.2025
Az.: RU-080125

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienreihenhaus, einer Garage** und einer **anteiligen Verkehrsfläche** bebaute Grundstück in **46514 Schermbeck, Heinrich-von-Gemen-Str. 13 / Peter-Gypken-Weg**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schermbeck	1027	1, 2, 4/zu 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schermbeck	9	1480, 1512, 870
Verfahren:	Teilungsversteigerungsverfahren 14 K 11/24 <i>Amtsgericht Wesel</i>	



Die Verkehrswerte werden zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 wie folgt geschätzt:

- a) für das Flurstück 1480 mit rd. **260.000,- €**
- b) für das Flurstück 1512 mit rd. **11.500,- €**
- c) für das Flurstück 870 (26/486 Miteigentumsanteil) mit rd. **1,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 41 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 48 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
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
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.5.1	Garage	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
4.5	Zubehör.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts (Flurstück 1480).....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	17
5.3	Sachwertermittlung	18

5.3.1	Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV.....	18
5.3.2	Sachwertberechnung	19
5.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
5.4	Ertragswertermittlung	21
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.4.2	Ertragswertberechnung	22
5.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
5.4.4	Wert des Teilgrundstücks A.....	23
5.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Garage).....	23
5.5.1	Ermittlung des Bodenwerts des Teileigentums	23
5.5.2	Ertragswertberechnung für die Garage	23
5.5.3	Vergleichswertermittlung für die Garage	24
5.5.4	Wert des Teilgrundstücks B.....	24
5.5.5	Wert des Teilgrundstücks C	24
5.6	Verkehrswerte	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus einer Fertigarage und einer Verkehrsfläche; mit Belastung durch ein Wohnungsrecht (Flurstück 1480)
Objektadresse:	Heinrich-von-Gemen-Str. 13 / Peter-Gypken-Weg 46514 Schermbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schermbeck, Blatt 1027, lfd. Nr. 1, 2, 4/zu 2
Katasterangaben:	Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 1480, Fläche 252 m ² ; Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 1512, Fläche 26 m ² ; Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 870, Fläche 304 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	19.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	19.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.05.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten, mit Ausnahme der Garage von innen, besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und zwei Miteigentümerinnen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 27.02.2025 • Berechnung der Bruttogrundflächen • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Mietspiegel der Stadt Schermbeck • Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 28.02.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 07.03.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 19.03.2025 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 11.04.2025

- Auskunft Erschließungsbeiträge vom 07.03.2025
- Erhebungen im Ortstermin
- Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.01.2025

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 bzw. Ausführungen 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) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind,
- g) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
- h) ob Denkmalschutz besteht,
- i) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- j) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
- k) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- l) Lichtbilder,

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.

Eine Innenbesichtigung der Garage konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten 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, Instandhaltungstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Schermbeck, Heinrich-von-Gemen-Str. 13 / Peter-Gypken-Weg**Flur **9**Flurstücksnummer **1480 u.a.**Wertermittlungsstichtag: **19.05.2025**

Bodenwert								
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]		
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	245,63	252,00	61.900,00		
Summe:				245,63	252,00	61.900,00		
Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Einfamilienhaus		226,00	115,00	1978	80	33
Wesentliche Daten								
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]		Sachwert- faktor	
	Gesamtfläche	9.545,40		1.963,91 € (20,57 %)	1,00		1,39	
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				2.260,87 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				27,24				
Verkehrswert/Reinertrag:				34,29				
Ergebnisse								
Ertragswert:				260.000,00 € (100 % vom Sachwert)				
Sachwert:				260.000,00 €				
Vergleichswert:				---				
Verkehrswert (Marktwert):				260.000,00 €				
Wertermittlungsstichtag				19.05.2025				
Der Verkehrswert für die Garage wird mit 11.500,- € geschätzt.								
Der Verkehrswert der Verkehrsfläche (Garagenhof) wird mit 1,- € geschätzt.								
Bemerkungen								
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:	Schermbeck (ca. 13.516 Einwohner); (Stand: 31.12.2024)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Gemeinde Schermbeck liegt zwischen der Region Niederrhein und dem westfälischen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die kreisangehörige Gemeinde im Kreis Wesel gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal. Die Gemeinde Schermbeck liegt ungefähr 8 km von Dorsten und 18 km von Wesel bzw. jeweils 17 km von Dinslaken und Bottrop entfernt. Sie gliedert sich in die neun Ortsteile Altschermbeck mit Uefte und Rüste, Bricht, Damm mit Malberg und Wachtenbrink, Dämmerwald, Gahlen mit Besten, Bruch und Heisterkamp, Overbeck, Schermbeck und Weselerwald mit der Kolonie Lühlerheim und Voshövel. Die Gemeinde Schermbeck grenzt im Westen an die niederrheinischen Gemeinden Hünxe und Hamminkeln und ansonsten an die westfälischen Gemeinden Raesfeld, Dorsten und Bottrop. Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks Hohe Mark-Westmünsterland Sowohl die Lippe als auch der Wesel-Datteln-Kanal durchqueren das Gemeindegebiet auf je rund 4 km ihres Verlaufs (Quelle: de.wikipedia.org).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Schermbeck
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Flurstück 1480</u> : Straßenfront: ca. 6,00 m + ca. 1 m; mittlere Tiefe: ca. 44 m; Bemerkung: unregelmäßige Grundstücksform, Flurstücksgröße: insgesamt 252 m ² ; <u>Flurstück 1512</u> : Straßenfront: ca. 3,00 m; mittlere Tiefe: ca. 6 m; Flurstücksgröße: insgesamt 26 m ² ; <u>Flurstück 870</u> : mittlere Tiefe: ca. 41 m; Flurstücksgröße: insgesamt 304 m ²
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden
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
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel 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 „Trier II“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Trier II“ ist die RAG AG in Essen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens. Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 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 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schermbeck, Blatt 1027 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 17.06.2024 (lfd. Nr. 4) folgende wertbeeinflussende Eintragung:
---------------------------------------	---

lfd. Nr. 2 (betr. lfd. Nr. 1 des BV): Bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine Miteigentümerin. **Barwertberechnung vgl. Anlage 13**

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.

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. Diese enthält für die Flurstücke 1480 und 870 keine Eintragungen. Für das Flurstück 1512 ist eine nicht wertbeeinflussende Eintragung vorhanden:

Baulastenblatt 0191, betr. Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 1512, Grundstück Peter-Gypken-Weg, lfd. Nr. 1:

Die auf dem Grundstück der Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 1512, zu errichtende Garage muss stets dem auf dem Grundstück in der Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 1480, zu errichtenden Reiheneigenheim dienen. Das Reiheneigenheim und die Garage dürfen nicht getrennt voneinander veräußert werden.

Vgl. vollständigen Text der Baulasterklärung in der Anlage.

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.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 7 "Schieneberg-Ost" der Gemeinde Schermbeck, im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen eine Bauantrag vom 07.04.1977 hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, eine Teilbaugenehmigung (Az.: BKN 699/77) vom 05.07.1977, ab am 06.07.1977, hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, eine Baugenehmigung (Az.: BKN 699/77) vom 22.08.1977 hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, ein Teil-Rohbauabnahmeschein für 14 Häuser (Az.: BKN 699/77) vom 21.10.1977, ab am 08.11.1977, hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, wonach die Rohbauabnahme am 19.10.1977 erfolgt ist, ein Teil-Schlussabnahmeschein für 14 Häuser -I. Abschnitt – (Az.: BKN 699/77) vom 23.03.1978, ab am 03.04.1978, hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, wonach die Schlussabnahme am 22.03.1978 erfolgt ist, ein Teil-Rohbauabnahmeschein für 16 Reihenhäuser (Az.: BKN 699/77), ab am 06.06.1978, hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, wonach die Rohbauabnahme am 31.05.1978 erfolgt ist, ein Teil-Schlussabnahmeschein für das Haus des Erw. Wulf (Az.: BKN 699/77) vom 15.01.1979 ab am 16.01.1979, hinsichtlich des Neubaus von 30 Reiheneigenheimen, wonach die Schlussabnahme am 10.01.1979 erfolgt ist, ein Bauantrag vom 08.09.1977 hinsichtlich des Neubaus von 34 Pkw-Garagen vom 08.09.1977, eine Baugenehmigung (Az.: BKN 1516/77) vom 24.01.1978, hinsichtlich der Errichtung von 34 Pkw-Garagen, ein Schlussabnahmeschein (Az.: BKN 1516/77) vom 22.06.1979, hinsichtlich der Errichtung von 34 Pkw-Garagen, wonach die Schlussabnahme am 20.06.1979 erfolgt ist, 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.

Es liegt keine Baugenehmigung/Schlussabnahmebescheinigung hinsichtlich des errichteten Wintergartens vor. Ebenso fehlt eine Baugenehmigung hinsichtlich der errichteten Wohnräume im Dachgeschoss. Durch diese Sachverhalte können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenden Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. schriftlicher Mitteilung sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB/KAG NRW – Stand:04.03.2025 – rückständig (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Wintergarten und einer Pkw-Garage. Das Objekt wird von einer Miteigentümerin, die auch Berechtigte des eingetragenen Wohnungsrechtes ist, selbst genutzt.

Gem. vorliegender Auskunft bestehen/bestand beim Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung/Förderung (**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 die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienreihenhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss; Endhaus
Baujahr:	Wohnhaus: ca. 1978 (gem. Bauakte) Garage: 1979 (gem. Bauakte) Wintergarten: unbekannt
Modernisierung:	Gem. Mitteilung einer Miteigentümerin: 2019: Bad
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Pläne ist das Objekt wie folgt aufgeteilt (gesamt ca. **101 m² WF**):

Keller: Vorratskeller, Heizungskeller, Waschkeller, Hobbykeller, Flur

Erdgeschoss:

Wohn- und Essraum (ca. 28,44 m²), Küche (ca. 7,25 m²), Windfang, Garderobe (ca. 3,78 m²), WC (ca. 2,57 m²), Diele (ca. 3,06 m²), Wintergarten (selbstgebaute Holzkonstruktion/ wertmäßig nicht in dieser Wertermittlung enthalten)

Obergeschoss:

Schlafzimmer (ca. 14,01 m²), Kinderzimmer 1 (ca. 10,66 m²), Kinderzimmer 2 (ca. 10,13 m²), Bad und WC (ca. 5,66 m²), Flur (ca. 4,38 m²),

Dachgeschoss: Abstellraum (ca. 7,56 m²), Flur (ca. 2,55 m²), Trockenboden

Es wurde bei der Wohnflächenberechnung kein Putzabzug geltend gemacht, da Betonfertigteile und Gipsdielenwände verwendet wurden.

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

Konstruktionsart:	Betonbau mit Vorfertigungen
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	KS Stein Mauerwerk; Betonfertigteile laut Bauakte
Innenwände:	Beton mit Vorfertigung und Gipsdielenwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton mit Fliesen; Keller- und Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

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. 1977), 2 Öltanks
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden (z. B. Raum DG, Flur OG, Kinderzimmer, Schlafzimmer), Laminat (Bad OG), Fliesen (z. B. Flur EG, Wohnzimmer, Bad DG, Vorratsraum), Kleinmosaik (WC EG, Waschkeller)
Wandbekleidungen:	Tapeten (z. B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Holzverkleidungen (Küche, Raum DG, Hobbyraum, teilw. Flur KG), Reibputz (Flur, Raum DG), Fliesen, ca. 2 m hoch, darüber Anstrich (WC EG), Fliesen, raumhoch (Bad OG und DG, Waschkeller)

Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen (z. B. Bad DG, Flur EG, Wohnzimmer weiß gestrichen), Tapete gestrichen (z. B. Kinderzimmer, Bad OG, Schlafzimmer), Deckenplatten (Hobbyraum, Heizungsraum)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; große Schiebeelement, Glasbausteine (Treppenaus DG, Dachflächenfenster; Dachluke, tlw. Eisengitter vor den Fenstern (WC) Rollläden
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt; Zimmertüren: Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen (Küche); teilw. Holzzargen, teilw. Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>WC</u> : 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; <u>Bad OG</u> : 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken; <u>Bad DG</u> : 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 eingebaute Dusche
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.5.1 Garage

Konstruktionsart:	Fertigarage
Fundament:	80/30 cm, B 160
Fußboden:	10 cm stark, B 160, glatt abgerieben
Wände:	Stahlbeton, 6 cm stark, B 450
Außenansicht:	Beton gestrichen
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	Dachform: Flachdach; Stahlbeton, 8 cm stark, B 450; Dacheindeckung: Kebu-Schweißbahn mit Kiesschüttung;

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Wintergarten (Holzkonstruktion, eingeschossig, Dach: Holzkonstruktion, geneigtes Flachdach, Dacheindeckung: Lichtstegplatten) Kelleraußentreppe (führt in den Wintergarten). Da keine Genehmigungsunterlagen vorliegen und es sich um eine selbstgebaute Holzkonstruktion handelt, wird der Wintergarten wertmäßig nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt.
besondere Einrichtungen:	Sat-Schüssel
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. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

An einem Dachflächenfenster blättert die Farbe ab und an der darunterliegenden Wand ist ein (ehemaliger) Wasserschaden sichtbar, Putz und Tapete haben sich abgelöst. Eine Rolladenkastenabdeckung im Kinderzimmer ist defekt. Im WC befinden sich mehrere Risse an den Wänden, vermehrt im oberen Deckenbereich.

4.3 Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich eine Fertiggarage und ein Schuppen (Holzkonstruktion, Flachdach, Dacheindeckung Wellplatten)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

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. Ob sich bewegliches Zubehör in der zu bewertenden Garage befindet, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts (Flurstück 1480)

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 Wertermittlungsstichtag.

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 Grundstücksmarkt (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.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung als Wohnhaus und Garage einzeln bewertet. Hierbei handelt es sich um Teilgrundstücken (**A + B + C**). Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Flurstück 1480	Einfamilienhaus	252 m ²
B Flurstück 1512	Garage	26 m ²
C Flurstück 870	Verkehrsfläche	304 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **270,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	252 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	41 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	270,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	19.05.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	252	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	
Tiefe (m)	35	41	× 0,910	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 245,70 €/m ²	
Fläche			× 252 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 61.916,40 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 insgesamt rd. **61.900,00 €**.

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 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).

5.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	683,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	226,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	154.358,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	288.958,18 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	288.958,18 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		58,75 %
• Faktor	x	0,4125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	119.195,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		119.195,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.959,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.155,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	61.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	187.055,01 €
Sachwertfaktor	x	1,39
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	260.006,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	260.006,46 €
	rd.	260.000,00 €

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.

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

Für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und für die Garage in Affinität zum Hauptgebäude ebenfalls mit 33 Jahren zugrunde gelegt.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht der 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.

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 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 (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 (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EFH	101,00		7,41	748,41	8.980,92
	2	DG	14,00		3,36	47,04	564,48
Summe			115,00	-		795,45	9.545,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.545,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.963,91 €
jährlicher Reinertrag	= 7.581,49 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 61.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 619,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.962,49 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,990
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 194.880,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 61.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 256.780,10 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 256.780,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 256.780,10 €
	rd. 260.000,00 €

5.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der vorliegenden Bauakte entnommen 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. Die zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss wurde nicht vollständig angesetzt, da eine Baugenehmigung zum Ausbau nicht vorlag.

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. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Schermbeck 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.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 101,00 m² × 14,00 €/m²	1.414,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	190,91 €
Summe		1.963,91 €

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage von Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Kreises Wesel und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Sachwertberechnung

5.4.4 Wert des Teilgrundstücks A

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **260.000,00 €** ermittelt.

5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Garage)

5.5.1 Ermittlung des Bodenwerts des Teileigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
BRW 270,00 €/m² × 0,5 Garagengrundstücke	135,00 €/m²	50% d.BRW
Gesamtgröße 26 m²; Flurstück 1512	× 26 m²	
anteiliger Bodenwert	= 3.510,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 rd. **3.500,00 €**.

5.5.2 Ertragswertberechnung für die Garage

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	1	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **600,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **165,00 €**

jährlicher Reinertrag

= **435,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 3.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **87,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **347,50 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatzund RND = **33** Jahren Restnutzungsdauer**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert**

×	22,29
=	7.745,78 €
+	3.500,00 €
=	11.245,78 €
–	0,00 €
=	11.245,78 €
–	0,00 €
=	11.245,78 €
rd.	11.500,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	12,00 €
Summe		165,00 €

5.5.3 Vergleichswertermittlung für die Garage**Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**

Im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss wird ein Richtwert (Vergleichskaufpreis) für Garagen als durchschnittlicher Kaufpreis veröffentlicht. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Es handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die für mit einer für diese Wertermittlung ausreichender Genauigkeit herangezogen werden.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichskaufpreises ermittelt.

Vergleichspreis (durchschnittlich) Garage = 11.500,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 mit rd. **11.500,00 €** ermittelt.

5.5.4 Wert des Teilgrundstücks B

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

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.500,00 €** ermittelt.

5.5.5 Wert des Teilgrundstücks C

Bei dem Flurstück 870 (26/486 Miteigentumsanteil) handelt es sich lediglich um die allgemeine Garagenhoffläche, die für eine Zuwegung zu den jeweiligen Garagen benötigt wird (= allgemeine Verkehrsfläche). Da diese Verkehrsfläche keine weitere Nutzbarkeit aufweist, wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung davon ausgegangen, dass der Wert des Grundstücks bewertungstechnisch in dem Wert der Garagengrundstücke beinhaltet ist (Wertsteigerung der Garagengrundstücke durch die Erschließung) und keinen gesonderten Wert darstellt. Somit wird der Verkehrswert dieses Grundstücks symbolisch mit **1,00 €** geschätzt.

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1,00 €** ermittelt.

5.6 Verkehrswerte

1. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (**Flurstück 1480**)
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **260.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **260.000,00 €**.
2. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren (**Flurstück 1512**)
Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **11.500,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **11.500,00 €**.
3. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren (**Flurstück 870**)
Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **1,00 €**.

Die **Verkehrswerte** für das mit einem **Einfamilienreihenhaus**, einer **Garage** und einer **anteiligen Verkehrsfläche** bebaute Grundstück

in 46514 Schermbeck, Heinrich-von-Gemen-Str. 13 / Peter-Gypken-Weg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schermbeck	1027	1, 2, 4/zu 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schermbeck	9	1480, 1512, 870

werden zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 wie folgt geschätzt:

- a) für das Flurstück 1480 mit rd. **260.000,- €**
- b) für das Flurstück 1512 mit rd. **11.500,- €**
- c) für das Flurstück 870 (26/486 Miteigentumsanteil) mit rd. **1,- €**

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 07.08.2025

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: Immobilienarzwangsvollstreckung, 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

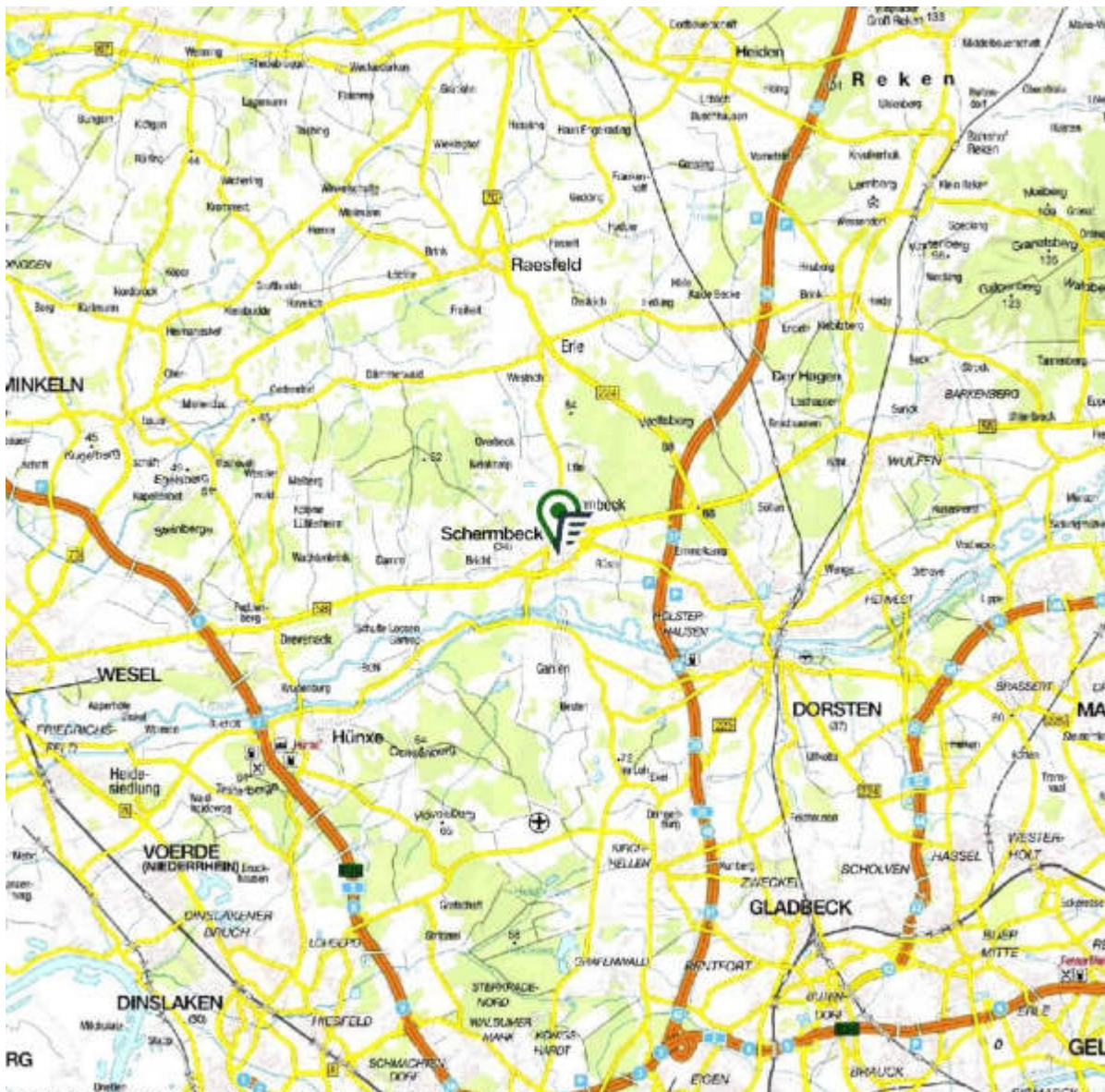
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Anlagen 6 bis 13 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

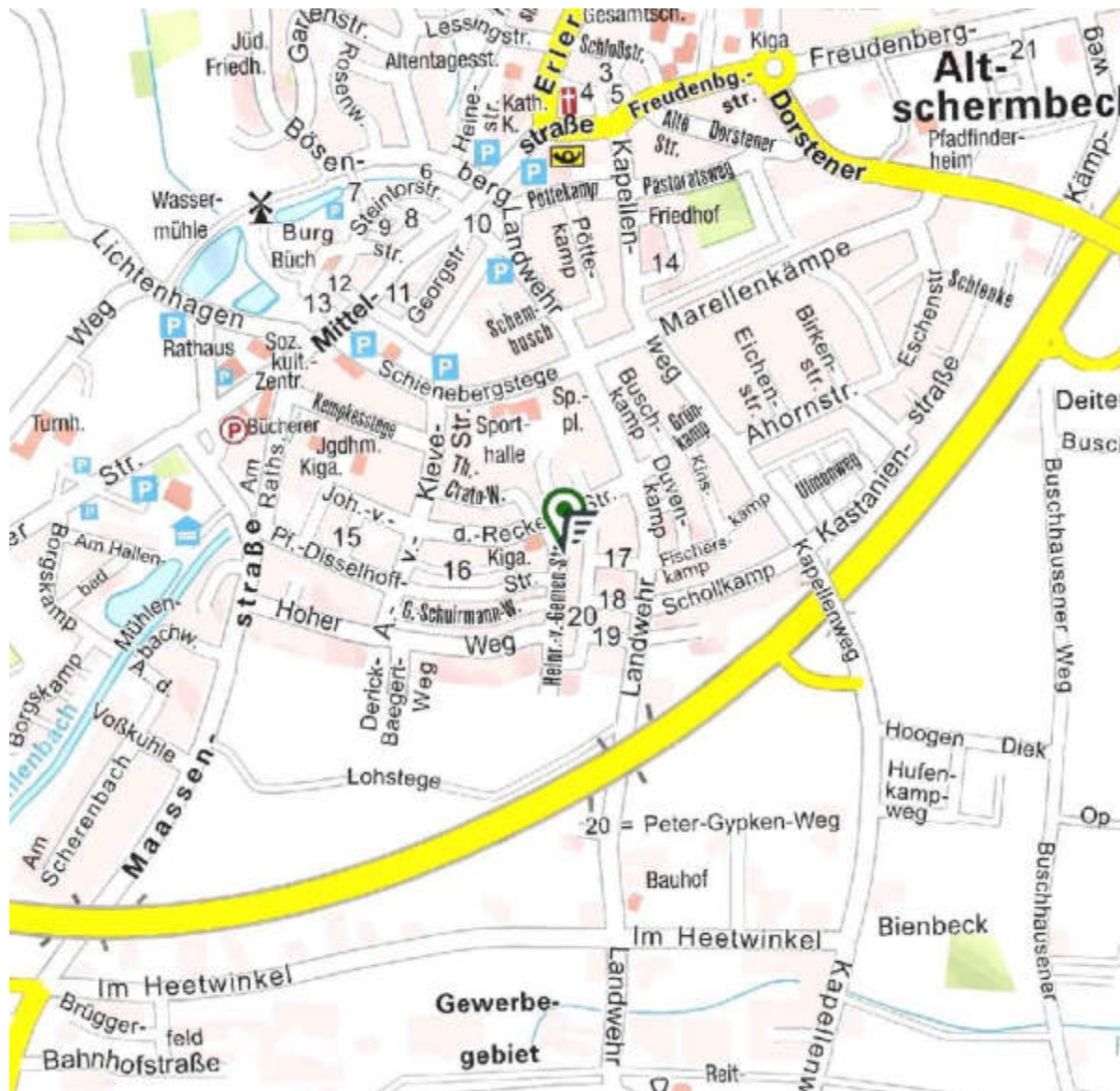


Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 6



Straßen- und Giebelansicht



Hauseingang

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6



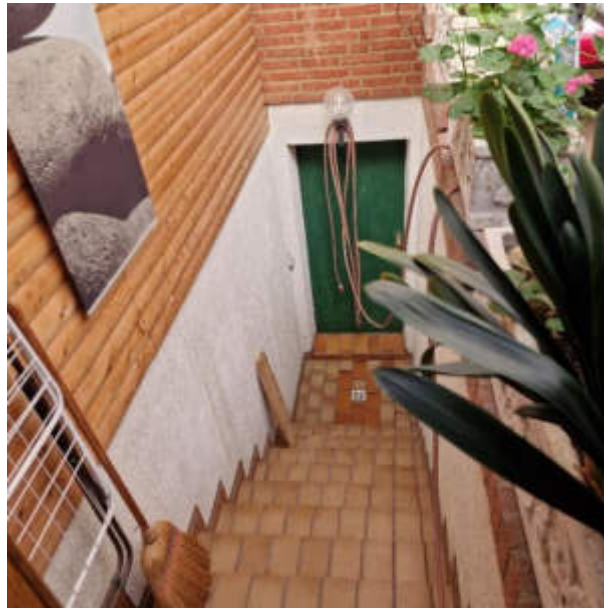
Weg neben dem Haus zum Garagenhof



ehemaliger Gartenzugang

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6



Kellertreppe



Wintergarten

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6



Gartenansicht



Gartenhaus

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6



Blick in den Garten



Vorderansicht Garage

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 6



Blick in den "Peter-Gypken-Weg"



Blick in die "Heinrich-von-Gemen-Straße"

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

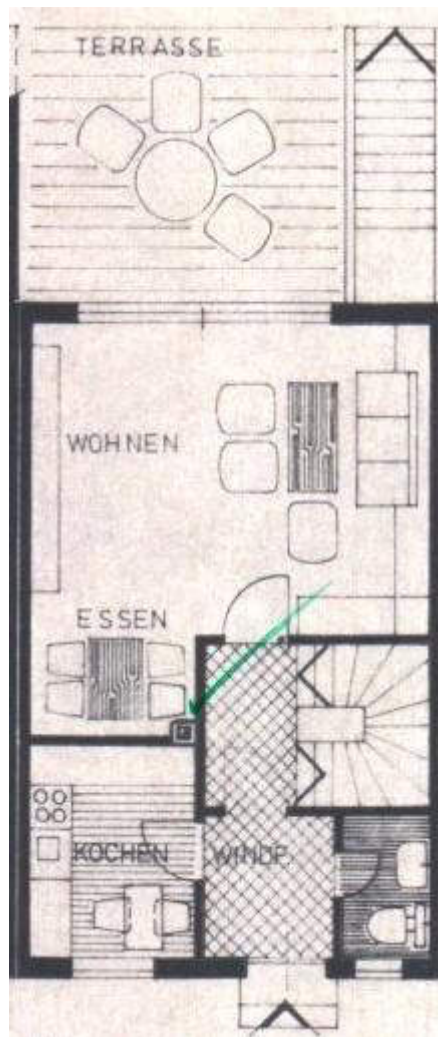
Seite 1 von 12



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

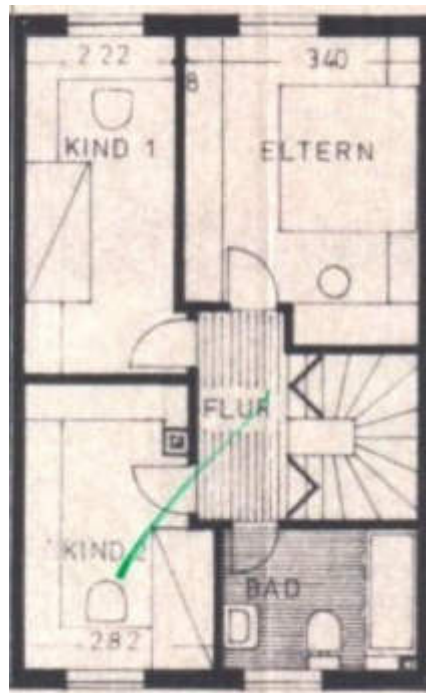
Seite 2 von 12

**Grundriss Erdgeschoss**

Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. Wintergarten, Durchreiche von der Küche ins Wohnzimmer)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

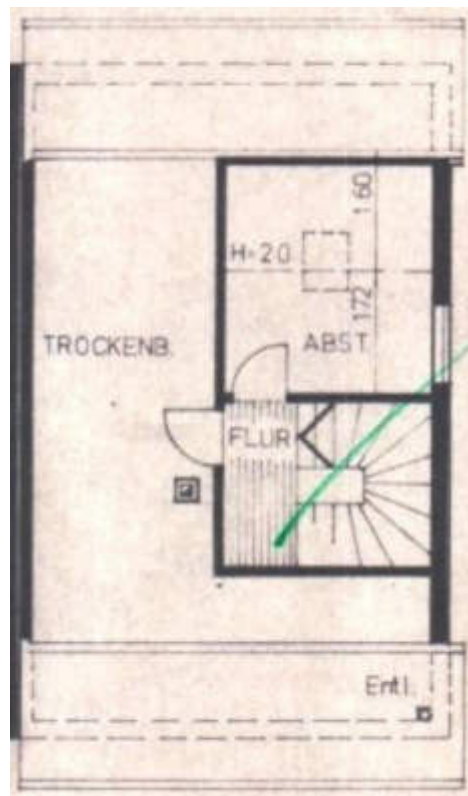
Seite 3 von 12

**Grundriss Obergeschoss**

Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. besteht ein Durchgang zwischen den Kinderzimmern)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

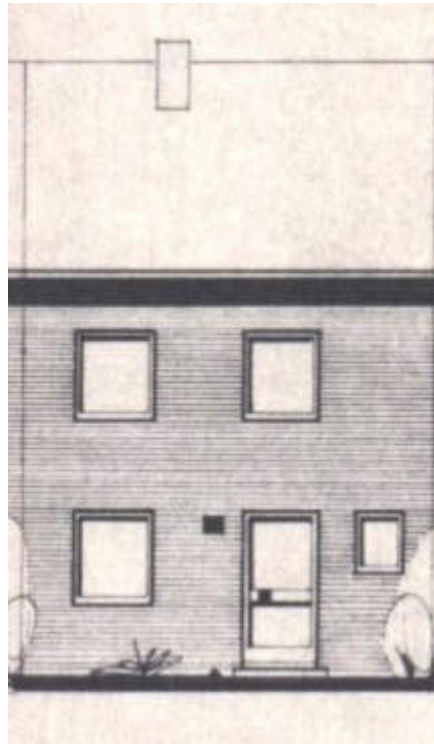
Seite 4 von 12

**Grundriss Dachgeschoss**

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 12



Straßenansicht

Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten (Es sind Dachflächenfenster vorhanden)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 12

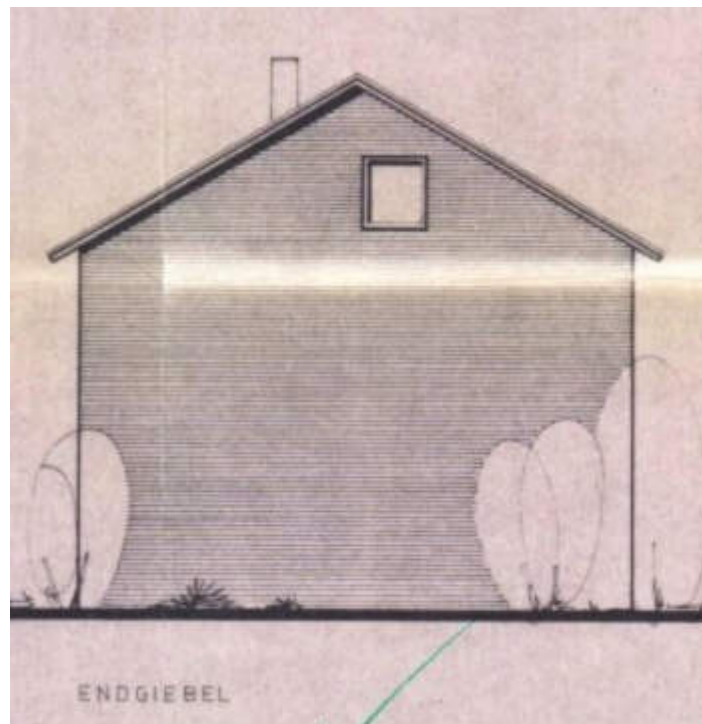


Gartenansicht

Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten (Wintergarten, Dachflächenfenster)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

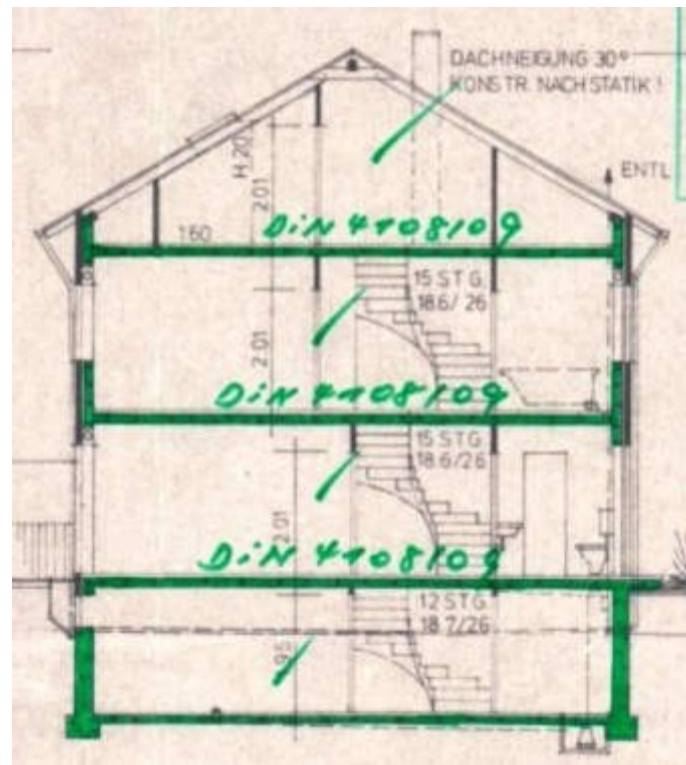
Seite 7 von 12



Giebelansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 12



Schnitt

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

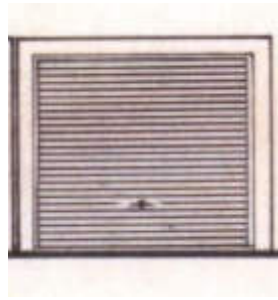
Seite 9 von 12



Grundriss Garage

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

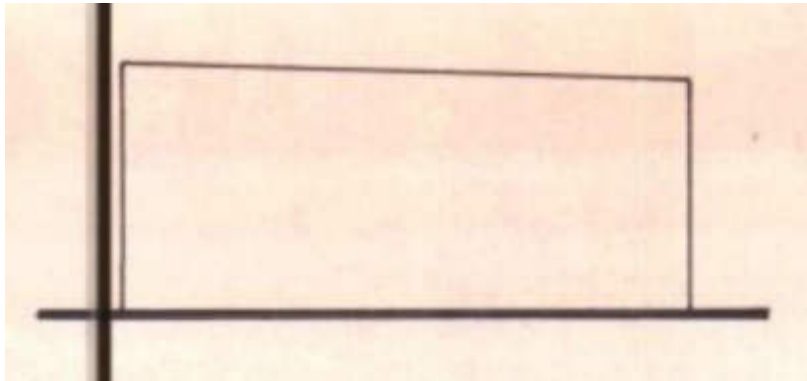
Seite 10 von 12



Vorderansicht Garage

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

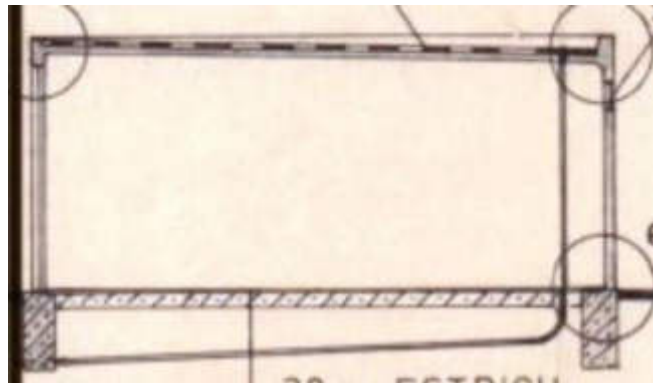
Seite 11 von 12



Seitenansicht Garage

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 12 von 12



Längsschnitt Garage

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Bauvorhaben : Neubau von 30 Reiheneigenheimen in Schermbeck
Heinrich von Gemen Strasse

Bauherr : t

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

(kein Putzabzug, da Betonfertigteile und Gipsdielenwände)

Erstes Geschoss:

Wohn- und Essraum	5,70 x 4,40	
	+ 1,40 x 2,40	= 28,44 m ²
Küche	2,40 x 3,02	= 7,25 m ²
Windfang , Gard.	1,87 x 2,02	= 3,78 m ²
WC	1,27 x 2,02	= 2,57 m ²
Diele	1,32 x 2,32	= 3,06 m ²

Obergeschoss:

Eltern	3,40 x 3,00	
	+ 1,82 x 0,60	= 14,01 m ²
Kind 1	2,22 x 4,80	= 10,66 m ²
Kind 2	2,22 x 4,02	
	+ 0,60 x 2,02	= 10,13 m ²
Bad und WC	2,80 x 2,02	= 5,66 m ²
Flur	1,50 x 2,92	= 4,38 m ²

Dachgeschoss:

Abstellraum	3,00 x 1,72	
	+ 3,00 x $\frac{1,00}{2}$	= 7,50 m ²
Flur	2,52 x 1,10	= 2,77 m ²
		= 100,05 m ²
		rd. 101,00 m ²
		=====

Rees, den 7.4. 1977