

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: 01.07.2025
Az.: OS-11224

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und zwei Garagen
bebaute Grundstück
in **46569 Hünxe, Kleiner Feldweg 49**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bruckhausen</i>	611	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Bruckhausen</i>	9	317, 640, 641
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 013/24 <i>Amtsgericht Wesel</i>	



Die Verkehrswerte werden zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 geschätzt:

- a) für das **Flurstück 317** mit rd. **345.000,- €**
- b) für das **Flurstück 640** mit rd. **4.000,- €**
- c) für das **Flurstück 641** mit rd. **1,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 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	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Einfamilienhaus.....	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	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	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
5.2	Bodenwertermittlung	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
6	Vergleichswertermittlung (nur stützend).....	21
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.2	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	22
6.2.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
6.2.2	Wert des Flurstücks 317	22
6.3	Wertermittlung für das Flurstück 640	23
6.3.1	Bodenwertermittlung	23
6.3.2	Wert des Flurstücks 640	23
6.4	Wertermittlung für das Flurstück 641	23
6.4.1	Wert des Flurstücks 641	23
6.5	Verkehrswert	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26
8	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Kleiner Feldweg 49 46569 Hünxe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bruckhausen, Blatt 611, lfd. Nr. 1, 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Bruckhausen, Flur 9, Flurstück 317, Fläche 673 m ² ; Gemarkung Bruckhausen, Flur 9, Flurstück 640, Fläche 83 m ² ; Gemarkung Bruckhausen, Flur 9, Flurstück 641, Fläche 49 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungstichtag:	18.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	18.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und zwei Miteigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 08.01.2025• Berechnung der Bruttogrundflächen• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Mietspiegel der Stadt Hünxe• Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 24.01.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.01.2025• Auskunft Altlastenkataster vom 29.01.2025• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 11.02.2025• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 11.04.2025

- Auskunft Erschließungsbeiträge vom 19.02.2025
- Erhebungen im Ortstermin
- Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2024

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 Beschlüssen 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) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind,
- g) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- h) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- i) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- j) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des zu bewertenden Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind,
- k) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- l) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objektes 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, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **9** Flurstücksnummer **317 u.a.**

in **Hünxe, Kleiner Feldweg 49**
Wertermittlungstichtag: **18.02.2025**

Bodenwert							
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]		
A Flurstück 317	baureifes Land	frei	142,64	673,00	96.000,00		
Summe:			142,64	673,00	96.000,00		
Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Einfamilienhaus	210,00	114,00	1955	80	31	
A	Garage	36,00		Im Mittel 1990	60	25	
Wesentliche Daten							
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor			
A	---	---	---	1,28			
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:			3.026,32 €/m ² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:			---				
Verkehrswert/Reinertrag:			---				
Ergebnisse							
Ertragswert:			345.000,00 € (100 % vom Sachwert)				
Sachwert:			345.000,00 €				
Vergleichswert:			345.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):			345.000,00 €				
Wertermittlungstichtag			18.02.2025				
Das Flurstück 640 wird als Gartenland mit gesamt 4.000,- € gewertet. Das Flurstück 641 wird als Wegegrundstück mit 1,- € gewertet.							
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:	Hünxe (ca. 13.708 Einwohner, Stand: 31.12.2023) Ortsteil Bruckhausen (ca. 4.059 Einwohner, Stand: März 2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Gemeinde Hünxe liegt an der Lippe im Nordwesten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal. Die Gemeinde Hünxe liegt ungefähr 10 km östlich von Wesel, 9 km nördlich von Dinslaken, und 14 km nordwestlich von Bottrop. Der überwiegende Teil des Gemeindegebiets gehört zum Naturpark Hohe Mark, in dessen Westen sich auch das Naturschutzgebiet Kaninchenberge befindet. Sowohl die Lippe als auch der Wesel-Datteln-Kanal durchqueren das Gemeindegebiet auf je rund 12 km ihres Verlaufs. Die Gemeinde Hünxe hat eine Gesamtfläche von 106,80 km ² . Sie gliedert sich in die sechs Ortsteile Hünxe, Bruckhausen, Bucholtswelmen, Drevenack, Gartrop-Bühl und Krudenburg (Quelle: https://de.wikipedia.org).

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Bruckhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Hünxe im Kreis Wesel am unteren Niederrhein in Nordrhein-Westfalen. Der Ortsteil war viele Jahre durch den Bergbau geprägt. Geographisch gesehen ist Bruckhausen ein eigenständiges Dorf, das rund 5 km nördlich von Dinslaken und 6 km südlich von Hünxe liegt. Die Fläche des Ortsteils beträgt 2011,7 ha. Durchflossen wird Bruckhausen vom Mühlenbach. Westlich der Siedlung befinden sich die durch Kiesarbeiten entstandenen Tenderingsseen. Östlich des Ortsteiles entstanden durch den Steinkohlebergbau der Zeche Lohberg Abraumhalden. Bruckhausen ist durch die Schnellbuslinie 3 mit den Städten Dinslaken und Wesel sowie mit der Gemeinde Hünxe verbunden, aber auch mit der Linie 71 bzw. 75 der Verkehrsgemeinschaft Niederrhein ist Bruckhausen zu erreichen. In Dinslaken und Wesel besteht darüber hinaus Anschluss zum Nahverkehr der Deutschen Bahn (Quelle: https://de.wikipedia.org/). Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
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: Flurstück 317: Straßenfront: ca. 13 m; mittlere Tiefe: ca. 52 m (insgesamt); Grundstücksgröße: 673 m²;
Flurstück 640: Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 6,5 m (insgesamt); Grundstücksgröße: 83 m²;
Flurstück 641: Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 4 m (insgesamt); Grundstücksgröße: 49 m²;
Grundstücksgröße insgesamt: 805 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster 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 "Lohberg" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Lohberg" ist die RAG Aktiengesellschaft 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 in Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass im Auskunftsbereich, gem. der vorliegenden Unterlagen, kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 2000er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Lohberg-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin diese Bewilligung ist die Mingas-Power

GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind. **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 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bruckhausen Blatt 611 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 17.07.2024 (lfd. Nr. 12, betr. BV lfd. Nr. 1, 2, 3) folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2 (betr. BV lfd. Nr. 2):** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die RAG AG in Essen
- lfd. Nr. 3 (betr. BV lfd. Nr. 2):** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für die RAG AG in Essen
- lfd. Nr. 4 (betr. BV lfd. Nr. 2):** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauverbot) für die RAG AG in Essen
- lfd. Nr. 5 (betr. BV lfd. Nr. 3):** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die RAG AG in Essen
- lfd. Nr. 6 (betr. BV lfd. Nr. 3):** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für die RAG AG in Essen
- lfd. Nr. 7 (betr. BV lfd. Nr. 3):** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauverbot) für die RAG AG in Essen
- lfd. Nr. 8 (betr. BV lfd. Nr. 2, 3):** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bruckhausen Flur 8 Flurstück 48 und 231 (Blatt 80) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB
- lfd. Nr. 9 (betr. BV lfd. Nr. 2,3):** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bruckhausen Flur 9 Flurstück 646 und 647 (Blatt 2007) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB

lfd. Nr. 10 (betr. BV lfd. Nr. 2, 3): Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bruckhausen Flur 9 Flurstück 644 und 645 (Blatt 2006) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB

lfd. Nr. 11 (betr. BV lfd. Nr. 2, 3): Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Bruckhausen Flur 9 Flurstück 642 und 643 (Blatt 2005) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB

Die Bewertungen der Rechte sind in der Anlage 12 aufgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

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 keine Eintragung.

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) (Flurstück 317) und als Fläche für die Landwirtschaft (Flurstücke 640 und 641) dargestellt (**s. Anlage**).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Für das Wohnbaugrundstück ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Flurstücke 640 und 641 sind dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen (**s. Anlage**).

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 ein Bauantrag vom 10.02.1954 hinsichtlich der Errichtung von 28 Siedlerstellen, ein Bauschein vom 28.04.1954 (Bauschein Nr. 26/1954) hinsichtlich der Errichtung von 28 Siedlerstellen, ein Rohbauabnahmeschein vom 10.12.1954 hinsichtlich des mit Bauschein Nr. 26/1954 genehmigten Bauvorhabens, ein Gebrauchsabnahmeschein vom 13.07.1955 (Bauschein Nr. 26/54) hinsichtlich der Errichtung von Siedlerstellen (6 Stück Typ E, 8F, 12C1=26 Stück), 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.

Hinsichtlich der beiden errichteten Garagen und des dahinterliegenden Schuppens liegen keine Baugenehmigungen vor. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Gem. schriftlicher Mitteilung liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße, die endgültig ausgebaut ist. Straßenland ist zurzeit nicht abzutreten. Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge wurden nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und dem Ortsrecht entrichtet. Straßenbaubeiträge nach KAG NRW und dem Ortsrecht werden z. Zt. nicht erhoben. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, zwei aneinandergebauten Garagen und einem dahinter angebauten Schuppen. Gem. Mitteilung der anwesenden Miteigentümer und ausweislich des angebrachten Klingelschildes wird das zu bewertende Objekt von einem Miteigentümer genutzt.

Für das zu bewertende Objekt bestehen gem. schriftl. Mitteilung keine Bindung/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 konnte nicht geprüft werden, 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:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (außer Terrasse); einseitig angebaut; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Wohnhaus: 1955 (gemäß Bauakte), Garagen und Schuppen: unbekannt
Modernisierung:	Gem. Mitteilung der Miteigentümerin: 2015/2016: Fenster, Leitungen, Bäder
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt lt. Vorliegenden Unterlagen rd. 114 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und weiß gestrichen; Giebel verkleidet mit Faserzementplatten; Sockel rau verputzt und grau gestrichen; nicht gedämmt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Pläne:

Kellergeschoss: Flur, Waschküche, Keller 1, Keller 2, Keller 3

Erdgeschoss: Flur (ca. 2,40 m²), Schlafzimmer (ca. 13,46 m²), Kinderzimmer (ca. 12,19 m²), Wohnzimmer (ca. 17,81 m²), Kochküche (ca. 5,27 m²), Bad u. WC (ca. 3,58 m²)

Dachgeschoss: Flur (ca. 3,24 m²), Kinderzimmer (ca. 11,77 m²), Schlafzimmer (ca. 13,93 m²), Wohnküche (ca. 12,38 m²), Kochnische (ca. 4,38 m²), WC (ca. 1,78 m²)

Spitzboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesstampfbeton 40/30 cm
Keller:	Trümmersplittsteine o. Sinterbimssteine

Umfassungswände:	Naturbimshohlblocksteine
Innenwände:	<u>tragende Innenwände:</u> KG: 25 cm Ziegelsteine EG und DG: 12 cm stark Ziegel- o. Hüttensteine <u>nichttragende Wände:</u> 12. u. 10 cm starke Schwemmsteinwände
Geschoss- und Kellerdecken:	Stahlbeton mit Baustahlgewebe
Treppen:	Kelleraußentreppe: Beton, Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; Hauseingang eingefasst mit Mosaiksteinen, Edelstahlgeländer
Dach:	Dachkonstruktion: Holzsparende Dachkonstruktion; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachstein (Beton), Dachüberstand: Holzverkleidung von unten gestrichen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung wird unterstellt)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Fenster:	Glasbausteine (KG); Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Klimaanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und

Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt 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 Bauteilöffnung 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.

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 dem äußeren Eindruck entsprechend normal. Es wird allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich zwei aneinandergebaute Garagen (massiv; Straßenseite rau verputzt, weiß gestrichen, elektr. Sektionaltore; Garage links: Dachform: Asymmetrisches Sattel- oder Giebeldach, Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dacheindeckung, Dachstein Beton; Giebel: verschiefert; Garage rechts: Dachform: Flachdach; Dacheindeckung: Trapezwellblech; Fenster: Glasbausteine, Stahltüre) und ein hinten an die Garagen angebautes Schuppen (massiv, Dachform: Flachdach; Dacheindeckung: Trapezwellblech; Fenster: Holzfenster; teilw. Sockel verklindert, Voliere)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung (gepflaster), Hofbefestigung (gepflastert), Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, 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 versteigernden beweglichen Gegenständen freigeschätzt 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. Ob sich auf dem zu bewertenden Grundstück bewegliches Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

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 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 möglich, da eine 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. Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird hier verzichtet.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Flurstücke aufgeteilt. Bei diesen Flurstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Flurstück 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. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Flurstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Flurstück 317	Einfamilienhaus	673 m ²
B Flurstück 640	unbebaut (Garten)	83 m ²
C Flurstück 641	unbebaut (Weg)	49 m ²
Summe der Flurstücksflächen:		805 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **210,00 €/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	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	673 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	52 m

Bodenwertermittlung des Flurstücks 317

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Flurstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	210,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	18.02.2025	× 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			=	210,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	673	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	

Vollgeschosse	I-II	I	×	1,000	
Tiefe (m)	35	52	×	0,680	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	142,80 €/m²	
Fläche			×	673 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	96.104,40 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt ca. **96.000,00 €**.

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 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	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	731,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	210,00 m²	36,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	38.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.510,00 €	17.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.718,97 €	32.248,62 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.718,97 €	32.248,62 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre	25 Jahre
• prozentual		61,25 %	58,33 %
• Faktor	x	0,3875	0,4167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	137.066,10 €	13.438,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	147.066,10 €	13.438,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		160.504,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.840,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	173.344,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	96.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	269.344,43 €
Sachwertfaktor	x	1,28
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	344.760,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	344.760,87 €
	rd.	345.000,00 €

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. Es lagen keine Bauunterlagen hinsichtlich der Garagen vor. Die erforderlichen Maße und Flächenangaben wurden hilfsweise überschlägig aus der Katasterkarte ermittelt.

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. Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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 für das Gebäude und mit 60 Jahren für die Garagen 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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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) 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1955 = 70$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Die Baujahre der Garagen sind nicht bekannt. Es wird hier rein wertermittlungstechnisch ein mittleres Baujahr von 1990 angesetzt, welches nicht mit den tatsächlichen Baujahren übereinstimmen muss.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises 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.

6 Vergleichswertermittlung (nur stützend)

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der

Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

6.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein. Im Marktbericht des Kreis Wesel sind Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die Schwankungen aufweisen. Sie hängen von den Umständen Lage, Baujahr und insbesondere der Ausstattung sowie Unterhaltungszustand und Größe ab. Daher handelt es sich in der veröffentlichten Tabelle lediglich um grobe Mittelwerte, die nur **stützend zur Sachwertermittlung** in dieser Wertermittlung als Plausibilitätskontrolle dienen.

6.2.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.730,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	18.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	162	114,00	× 1,16	
Grundstücksgröße [m ²]	760	673,00	× 0,98	
Baujahr	1981	1955	× 0,85	
Modernisierungen	im Rahmen der üblichen Instandhaltung	mittel (unterstellt)	× 1,07	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	2.822,60 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				
Zu-/Abschläge für Garagen je 11.500 €		+	202 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.024,60 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	114,00 m ²	
Vergleichswert		=	344.804,40 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd. **345.000,00 €** ermittelt.

6.2.2 Wert des Flurstücks 317

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **345.000,00 €** ermittelt.

6.3 Wertermittlung für das Flurstück 640

6.3.1 Bodenwertermittlung

Nach der unter Punkt 4.6.1 des Grundstücksmarktberichtes Kreis Wesel veröffentlichten Werte für Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung) die über die ortsübliche Grundstückstiefe – z. B. wie beim Richtwertgrundstück 35 m hinausgehen) und zum Bodenwert der dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) stehen, wird eine Spanne von ca. 10 – 35% für das Verhältnis zwischen dem Bodenwert des Hinterlandes und demjenigen des erschließungsbeitrags-freien Vorderlandes angegeben.

Da das Grundstück wird mit einem mittleren Wert der Spanne geschätzt.

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) 22,5 % v. 210,- € BRW/m ²	47,25 €/m ²
Fläche (m ²)	× 83,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 3.921,75 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt rd. **4.000,00 €**.

6.3.2 Wert des Flurstücks 640

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

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.000,00 €** ermittelt.

6.4 Wertermittlung für das Flurstück 641

Bei dem Flurstück 641 handelt es sich selbst laut Bewilligungsurkunde um eine Verkehrsfläche, die in Verbindung mit den Flurstücken 48, 231, 646, 647, 642, 643, 644 und 645 als private Wege- und Erschließungsfläche dient (vgl. Liegenschaftskarte in der Anlage). Die entsprechende Nutzungsmöglichkeit ist durch gegenseitige Grunddienstbarkeiten privatrechtlich abgesichert. Da für entsprechende Verkehrsflächen kein Markt besteht, wird der Verkehrswert des Flurstücks 641 im Rahmen dieser Gutachtenerstellung für Zwangsversteigerungszwecke symbolisch mit **1,00 €** geschätzt.

6.4.1 Wert des Flurstücks 641

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

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

6.5 Verkehrswert

In einzelne Flurstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Flurstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Flurstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Flurstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Flurstückswert
A Flurstück 317	Einfamilienhaus	673,00 m ²	345.000,00 €
B Flurstück 641	unbebaut (Garten)	83,00 m ²	4.000,00 €
C Flurstück 640	unbebaut (Weg)	49,00 m ²	1,00 €
Summe		805,00 m ²	349.001,00 €

Die **Verkehrswerte** für das mit einem **Einfamilienhaus und 2 Garagen** bebaute Grundstück
in **46569 Hünxe, Kleiner Feldweg 49**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bruckhausen</i>	611	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Bruckhausen</i>	9	317, 640, 641

werden zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 geschätzt:

- a) für das **Flurstück 317** mit rd. **345.000,- €**
- b) für das **Flurstück 640** mit rd. **4.000,- €**
- c) für das **Flurstück 641** 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 01.07.2025

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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 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

7.2 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: Immobilizarzwangsvollstreckung, 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

7.3 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.

8 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 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8: Anliegerbescheinigung

Anlage 9: Auskunft aus dem Bebauungs- u. Flächennutzungsplan

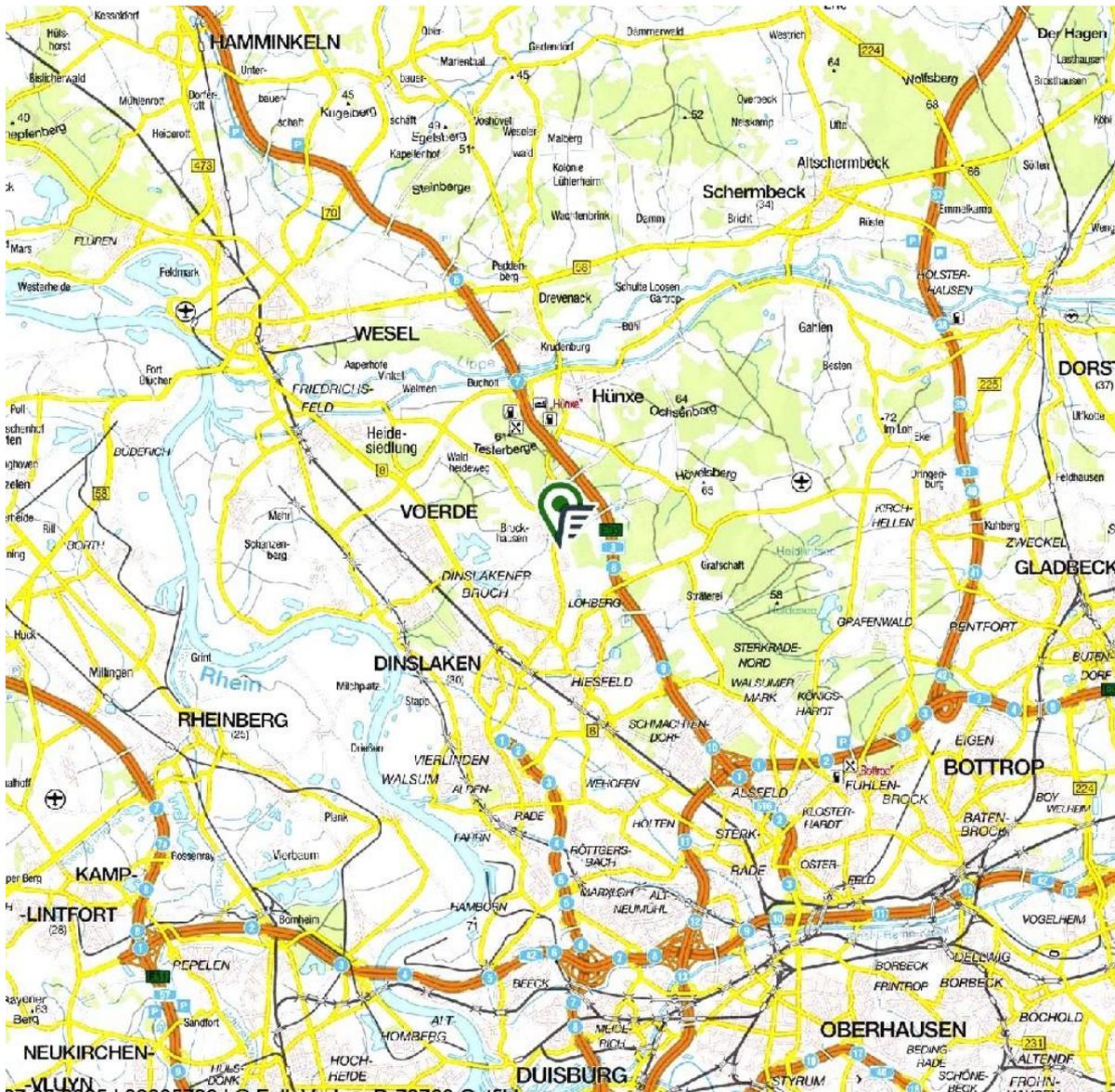
Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen

Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Straßen- und Giebelansicht



Hauseingang

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Straßenansicht



Kellerabgang

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Gartenansicht



Seitenansicht Garagen und Schuppen

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



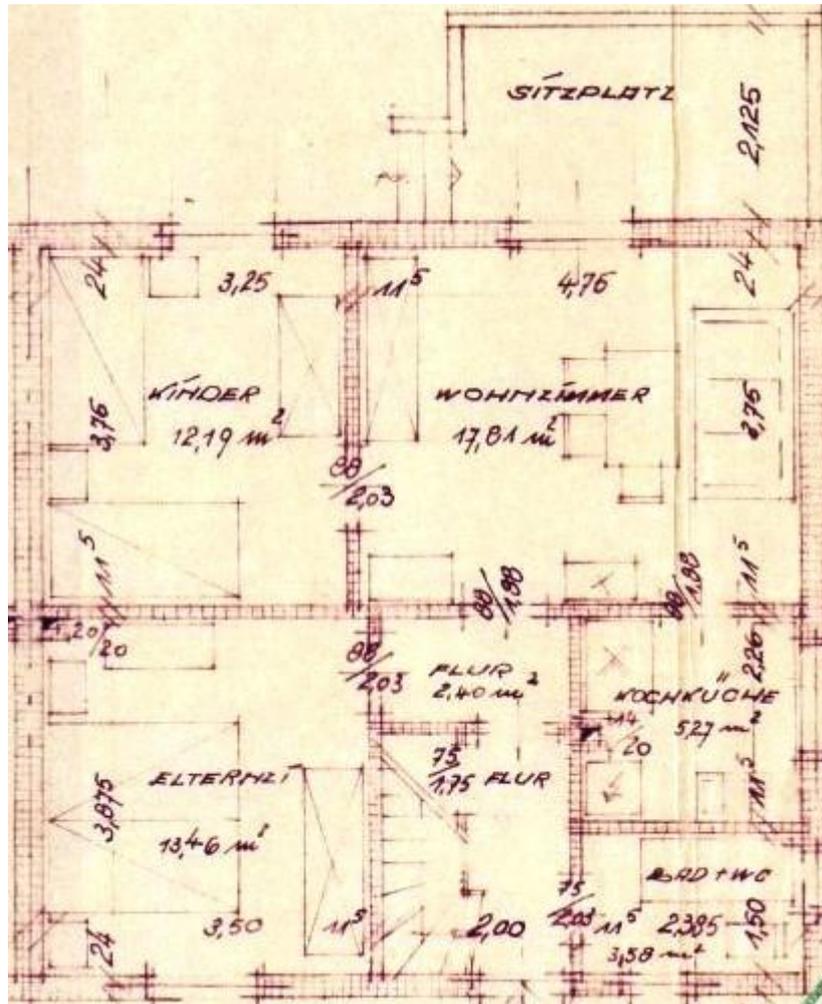
Blick den Garten



Garagen

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

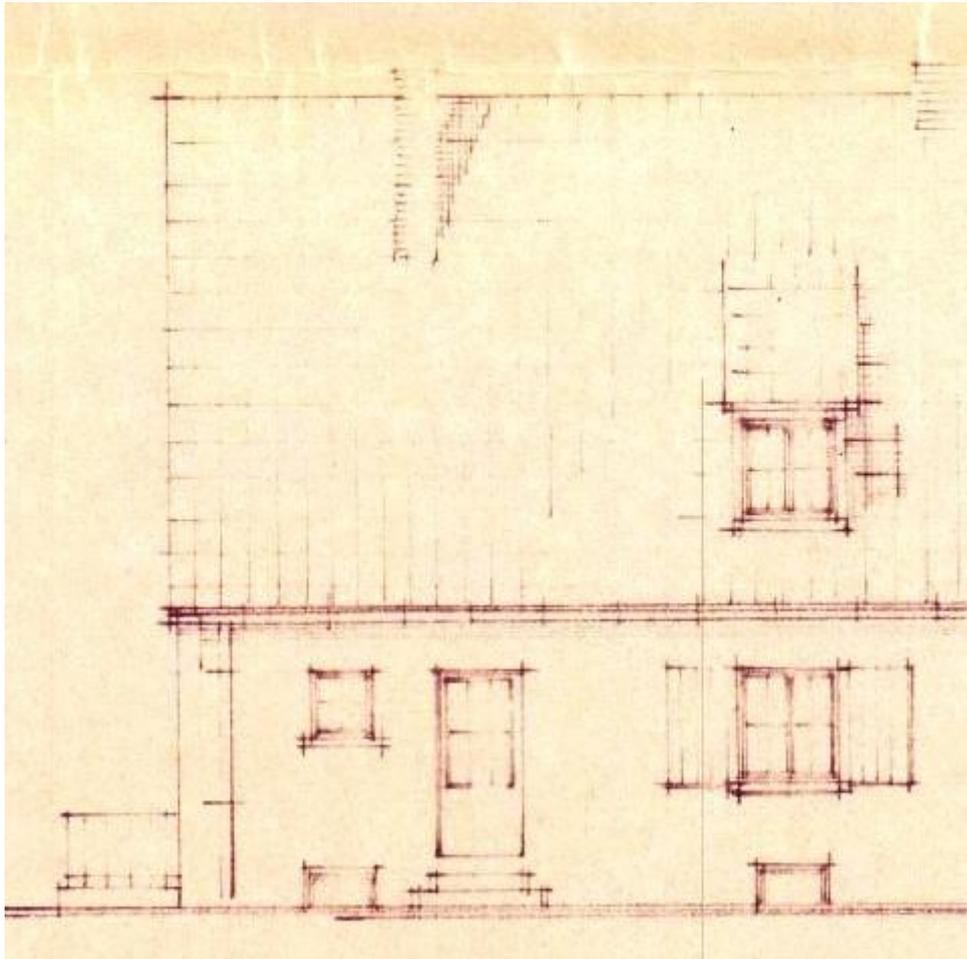


Grundriss Erdgeschoss, seitenverkehrt

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7

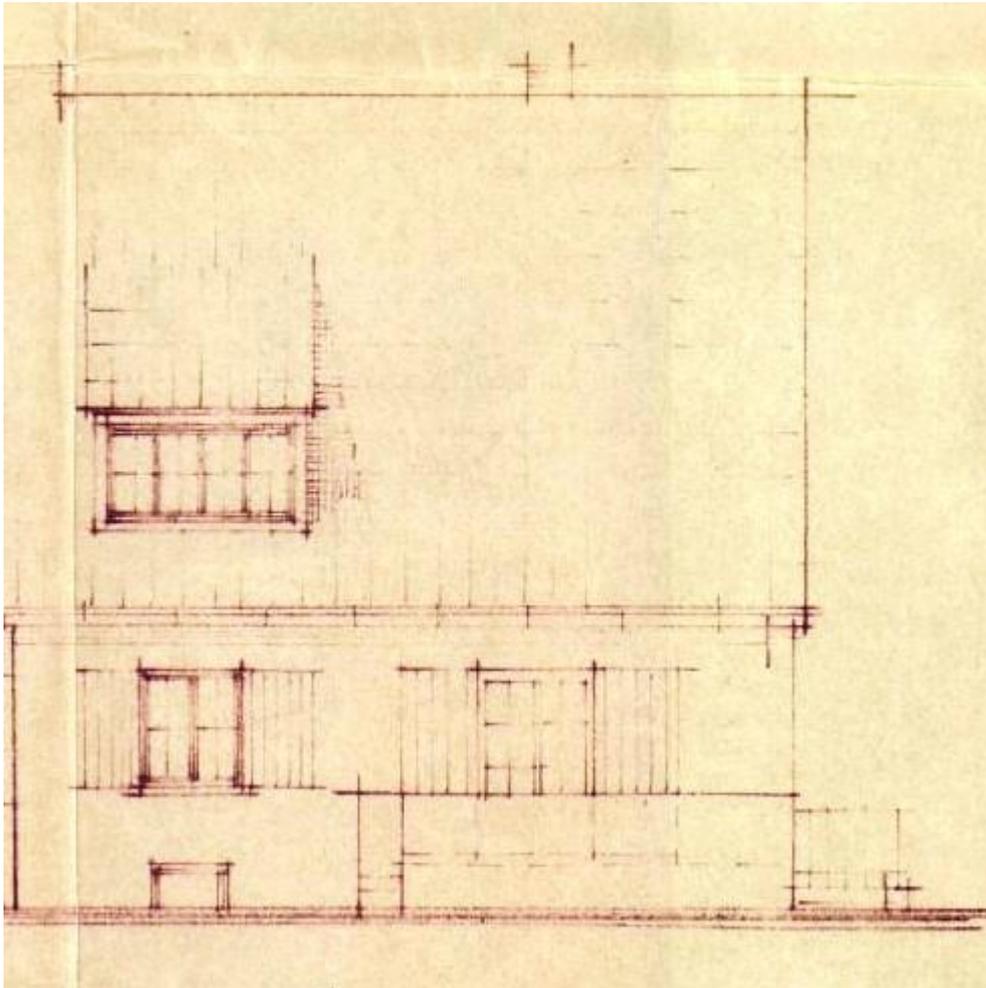


Straßenansicht

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, Dachflächenfenster)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

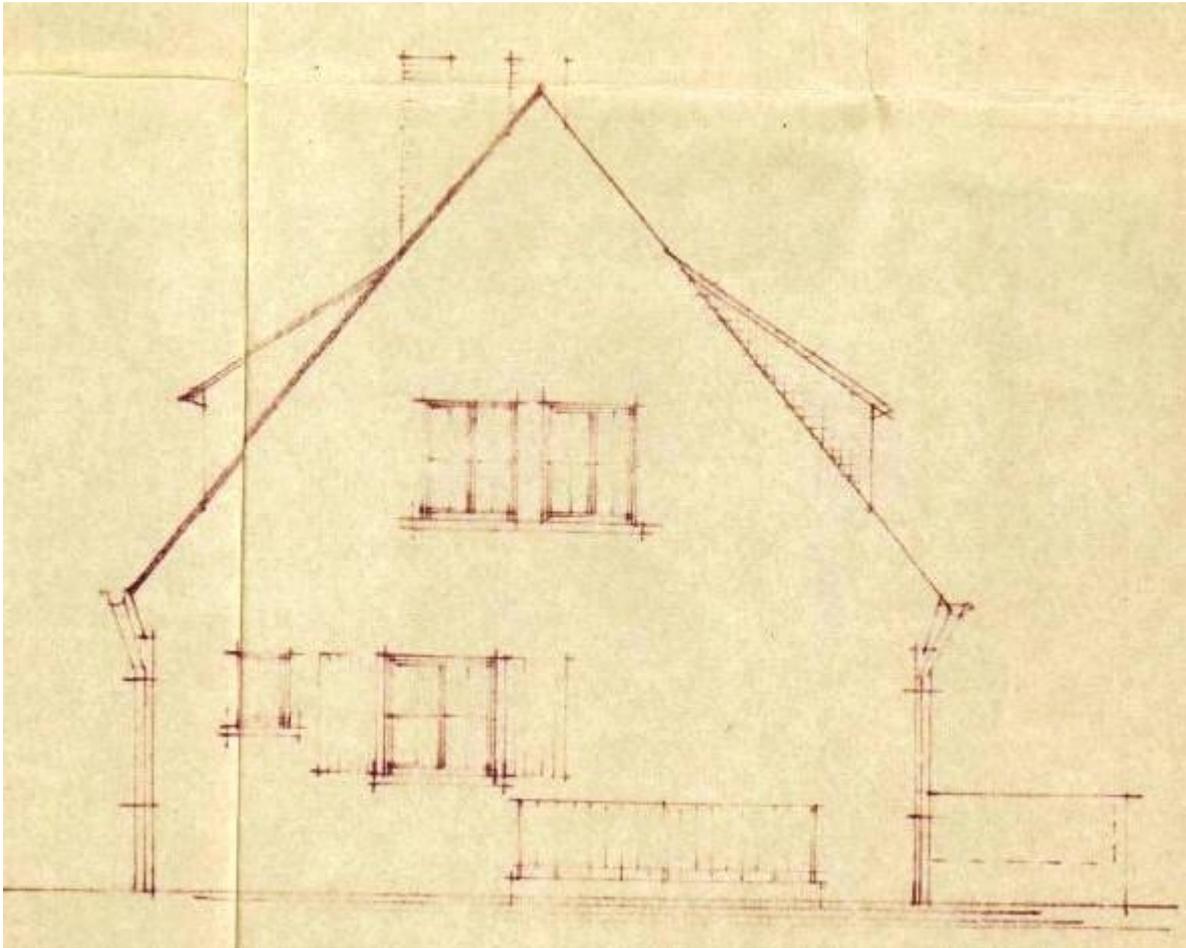
Seite 5 von 7

**Gartenansicht**

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, z. B. Art der Fenster, Dachflächenfenster, ebenerdige Terrasse)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7

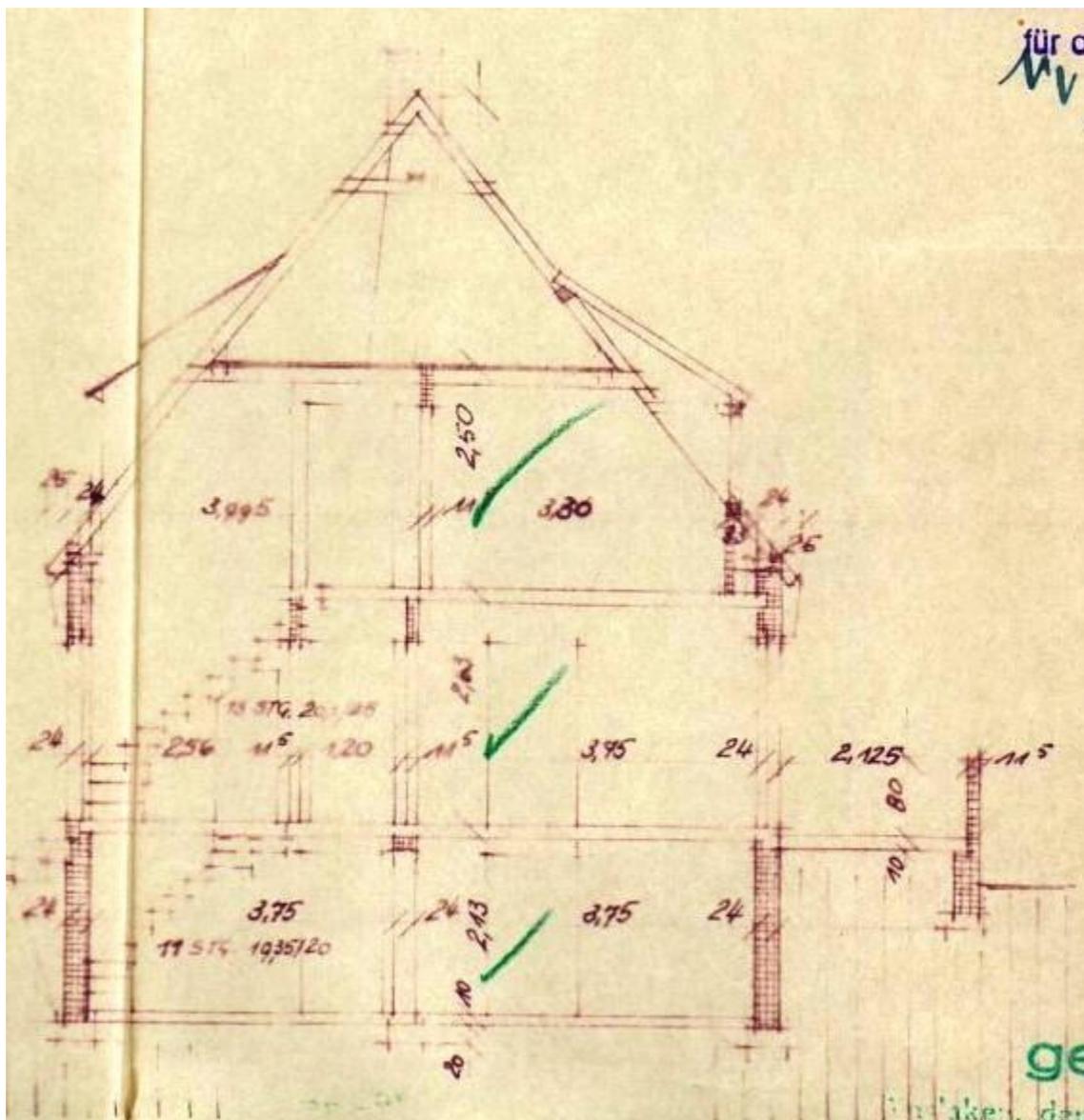


Seitenansicht, seitenverkehrt

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, Art und Anzahl der Fenster)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7

**Schnitt**

(Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)