



Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel



Gudrun Geissler
*Sachverständige für
Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)*
**Meisenstraße 6 b
46499 Hamminkeln**
**Telefon 02857/9029710
Mobil 0160/1522397
Fax 02857/4997621
Büro: Meisenstraße 4
gudrun.geissler@t-online.de**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienwohnhaus (linke Hälfte eines Doppel-
hauses) und ungenehmigten Anbauten bebaute Grundstück in

46483 Wesel, Reeser Landstraße 140



Zwangsversteigerungsverfahren 014 K 038/20

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 06.04.2021 auf Grundlage der
nur möglichen Außenaufnahme und der Aktenlage ermittelt mit rund

151.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung.....	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	6
1.5	Weitere Hinweise	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
	Vorbemerkung	13
3.1	Einfamilienwohnhaus.....	13
3.2	Anbauten.....	15
3.3	Außenanlagen.....	15
3.4	Zustand des Gebäudes	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Sachwertberechnung.....	24
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung.....	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
4.6	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagenverzeichnis	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
5.3	Verzeichnis der Anlagen.....	37

Zusammenfassung

Kurzbeschreibung:	Das zum Stadtteil Feldmark zählende Bewertungsgrundstück liegt nördlich des Stadtzentrums, direkt an der stark frequentierten Reeser Landstraße, der Bundesstraße 8. Nach der Bauakte sind die beiden Doppelhäuser Reeser Landstraße 134 / 136 und 138 / 140 (Bewertungsobjekt) als Gruppenbaumaßnahme im Jahr 1907 errichtet worden. Das teilunterkellerte, eingeschossige Wohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) wurde zurückliegend um nicht genehmigte Anbauten erweitert.
Wohnfläche:	Erdgeschoss und Dachgeschoss (Ausbau unterstellt): rund 100 m² ohne Terrasse und Anbauten
Mietverhältnisse:	Zum Besichtigungszeitpunkt war das Anwesen vermutlich eigengenutzt. Über ein eventuell bestehendes Mietverhältnis wurde nichts bekannt.
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:	Anordnung der Zwangsversteigerung
Baulasten:	Zu Lasten des Grundstücks bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Altlasten:	In der Bewertung ist unterstellt, dass das betroffene Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet ist.
Denkmalschutz:	In der Bewertung ist unterstellt, dass das betroffene Grundstück nicht in der Denkmalliste verzeichnet ist.
Besonderheiten:	Das Einfamilienhaus wurde zurückliegend ohne Genehmigung um zwei Anbauten erweitert. Nach der erhaltenen Auskunft kann eine nachträgliche Legalisierung nicht in Aussicht gestellt werden.
Verkehrswert:	151.000 €
Sachwert:	151.000 €
Ertragswert:	151.000 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus als linke Hälfte eines Doppelhauses
Objektadresse:	Reeser Landstraße 140 46483 Wesel
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Wesel Grundbuch von Wesel Blatt 5671A laufende Nummer 4
Katasterangaben:	Gemarkung Wesel Flur 14 Flurstück 1036 1.803 m ² groß

1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wesel gemäß Beschluss vom 14.12.2020 und Schreiben vom 17.12.2020 (Aktenzeichen 014 K 038/20)
Eigentümer:	Die Eigentumsverhältnisse sind in der separaten Anlage zur Wertschätzung angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	06.04.2021
Qualitätsstichtag:	06.04.2021
Ortsbesichtigung:	06.04.2021 Der ursprünglich schriftlich für den 08.03.2021 angekündigte Zeitpunkt für die örtliche Aufnahme wurde durch die Eigentümerin aus Krankheitsgründen abgesagt. Zu dem wiederum schriftlich für den 06.04.2021 angekündigten Termin konnte lediglich eine Außenaufnahme durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung wurde mir nicht ermöglicht.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Für die Bewertung wurde mir eine Grundbuchablichtung vom 16.12.2020 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Erhebungen für die Gutachtenerstellung herangezogen: • Übersichtskarte; • Stadtplanausschnitt; • Flurkartenauszug; • Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte der Stadt Wesel per Stand 01.01.2021; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; • Einsicht in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan; • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation; • Auszug aus der bei der Stadt Wesel geführten Bauakte sowie Auskünfte zu den ohne Genehmigung erstellten Anbauten; • überschlägliche Berechnungen der Brutto-Grundflächen und der Wohnfläche nach den Zeichnungen zur Baugenehmigung und einer Vergrößerung der Liegenschaftskarte bzw. einem Luftbild (TIM-online); • Grundstücksmarktbericht 2021 für die Stadt Wesel; • Mietspiegel für die Stadt Wesel per Stand 01.03.2018; • sonstige Bewertungsdaten aus der unter 5.2 aufgeführten Fachliteratur
Hinweis zu den im Gutachten verwendeten Karten:	Das Kartenmaterial im Gutachten ist lizenziert und darf auch für eine Internetveröffentlichung verwendet werden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Gemäß § 74a ZVG wird nachfolgend der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB ermittelt. Der Verkehrs(Markt)wert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung erzielbar wäre.

Bei der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt. Dem Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung kann ohnehin wertneutraler Charakter zugemessen werden.

1.5 Weitere Hinweise

- Zum Besichtigungszeitpunkt war das Bewertungsobjekt offenbar eigengenutzt.
Über ein eventuell bestehendes Mietverhältnis wurde nichts bekannt.
- Soweit erkennbar, wird auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb geführt.
- Über baubehördliche Lasten oder Auflagen wurde nichts bekannt.
Allerdings existieren bei der Stadt Wesel keine Baugenehmigungen für die vorhandenen Anbauten am Nordwestgiebel und an der Nordostseite des Wohnhauses. Nach der erhaltenen Auskunft kann für diese Anlagen nicht unterstellt werden, dass eine nachträgliche Legalisierung möglich ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Kreisstadt Wesel mit rund 62.500 Einwohnern;
Siedlungsbezirk Feldmark mit rund 10.500 Einwohnern.

Die Hansestadt liegt am unteren Niederrhein, an der Mündung der Lippe und des Wesel-Datteln-Kanals in den Rhein. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Stadtteile Bislich (mit Bergerfurth), Büderich (mit Ginderich), Flüren (mit Diersfordt), Obrighoven (mit Lackhausen) und Wesel (Innenstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld).

Wesel verfügt rechtsrheinisch über Anbindungen an die Autobahn 3 und linksrheinisch auf Höhe Alpen an die Autobahn 57. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 8, 58, 70 und 473. Die B 58 führt über die einzige Rheinbrücke im Kreisgebiet.

Neben dem Bahnhof Wesel gibt es noch den Haltepunkt Feldmark an der zwei-, zukünftig dreigleisigen Strecke Arnhem (Niederlande) - Emmerich - Ruhrgebiet - Koblenz sowie den Haltepunkt Blumenkamp an der eingleisigen Strecke Wesel - Bocholt.

Zusätzlich zum Stadtverkehr bestehen auch Busverbindungen nach Dinslaken über Hünxe, nach Xanten und nach Dorsten über Schermbeck. Die Stadt verfügt über einen Rheinhafen.

Zahlreiche Behörden wie Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, Kreispolizeibehörde, Amtsgericht, Agentur für Arbeit haben ihren Sitz im Stadtgebiet. Wesel verfügt über zwei Krankenhäuser und mehrere Seniorenheime.

Das Stadtzentrum mit Fußgängerzone bietet eine mittelstädtische Warenangebotspalette.

Im Stadtgebiet sind zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt; unter anderem auch Großbetriebe wie Chemie und Sanitärkeramik.

Kindergärten, Grund-, Real- und Gesamtschulen, Gymnasien, Förderschulen, Berufskolleg, Volkshochschule und Musik- und Kunstschule bieten ein breit gefächertes Bildungsangebot.

überörtliche Anbindung / Entfernungen vom Bewertungsobjekt:

Nächstgelegene größere Städte:

Industrieballungsraum Ruhrgebiet mit den nächstgelegenen Städten Duisburg (rund 30 km), Oberhausen und Bottrop (jeweils rund 35 km),
Dinslaken rund 15 km,
Bocholt rund 20 km

Landeshauptstadt:

Düsseldorf rund 55 km

Autobahnzufahrten:

Autobahn A 3 (Nord-Süd-Richtung) Anschluss Wesel
Autobahn A 57 (Nord-Süd-Richtung) Anschluss Alpen

Bundesstraßen:

Bundesstraße B 8 (Nord-Süd-Richtung),
Bundesstraße B 58 (Nordost-Südwest-Richtung) als Autobahnzubringer sowie Anschluss an Rheinbrücke,
Bundesstraße B 70 (Nordost-Richtung)

Flughäfen:

Düsseldorf (rund 50 km)
Weeze (rund 35 km)

öffentliche Verkehrsmittel:

Schienenverkehr Arnhem (Niederlande)-Emmerich-Düsseldorf, Wesel-Koblenz und Wesel-Wuppertal mit Anschlüssen Bahnhof Wesel und Haltepunkt Feldmark (Arnhem-Düsseldorf) sowie Regionalbahn Wesel-Bocholt; Busverbindungen bestehen in umliegende Städte über Schnell- und Regionalbuslinien, ferner sind innerstädtische Buslinien vorhanden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt knapp 3 km nordöstlich des Stadtzentrums, auf der nordöstlichen Seite der Reeser Landstraße, der Bundesstraße 8, die in unmittelbarer Nähe als Bocholter Straße (Bundesstraße 473) nach Norden abzweigt.

In einer Entfernung bis 1 km sind Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie das kleine Subzentrum in der Feldmark vorhanden; das Gelände des Schulzentrums Nord liegt in direkter Nachbarschaft. Stadtverwaltung, Amtsgericht und andere Infrastruktureinrichtungen sowie die Fußgängerzone leicht erreichbar.

Eine Bushaltestelle ist in der Nähe an der Bundesstraße 8 eingerichtet; der Haltpunkt Feldmark mit Zugverbindungen Richtung Emmerich / Arnhem (Niederlande) und Düsseldorf liegt rund 1,5 km südöstlich.

Umgebung:	In unmittelbarer Nähe ist auf der nordöstlichen Seite der Reeser Landstraße neben den zwei im Jahr 1907 erstellten Doppelhäusern keine weitere Bebauung vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der stark frequentierten Reeser Landstraße, der B 8 mit entsprechenden Lärmimmissionen.
Topografie:	Das Grundstück ist gegenüber der B 8 etwas abgesenkt, ansonsten aber augenscheinlich nahezu eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>südwestliche Grenze (Straßenfront Reeser Landstraße - B 8):</u> rund 16,50 m <u>westliche Grenze:</u> rund 9 m + rund 72,50 m = gesamt rund 81,50 m <u>nordöstliche Grenze:</u> knapp 54,50 m <u>Grundstückstiefe an der östlichen Grenze:</u> gesamt rund 54 m <u>Grundstücksgröße:</u> 1.803 m ² <u>Grundstücksform:</u> Das Grundstück ist unregelmäßig vieleckig zugeschnitten, wobei der südwestliche, zur B 8 weisende Teil eine leichte Trapezform aufweist und der nördliche Bereich ein spitzwinkeliges Dreieck darstellt. Zum Zuschnitt und zur Bebauung siehe beigefügten Lageplan.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:

Die Reeser Landstraße, die Bundesstraße 8, ist vierspurig ausgebaut. Auf der nordöstlichen, der das Bewertungsgrundstück tangierenden Seite sind ein Gehweg und ein separater Fahrradweg, auf der südwestlichen Seite ist ein kombinierter Geh-/ Fahrradweg angelegt.

Die Zufahrt zum Grundstück und der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen von der Bundesstraße in nordwestliche Richtung abzweigenden gepflasterten Stichweg an der nordöstlichen, rückwärtigen Grundstücksgrenze. Dieser rund 4 m breite, mit Betonpflaster befestigte Weg steht nach der erhaltenen Auskunft im Eigentum der Stadt Wesel. Ob diese Verkehrsfläche auch öffentlich gewidmet ist, konnte trotz entsprechender Recherche bei der zuständigen Stelle der Stadt Wesel nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ver- und Entsorgung:

Brauchwasser, Gas, Strom, öffentliche Kanalisation, Telefon vorhanden.

Das Grundstück ist an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsträger angebunden.

Grenzverhältnisse:

Grenzverhältnisse augenscheinlich geregelt.

Nach den genehmigten Zeichnungen und dem Baujahr entsprechend verfügt das Doppelhaus Reeser Landstraße 138 / 140 über eine gemeinsame Giebelwand.

Der ungenehmigt an der Rückfront erstellte Anbau ist - soweit auf dem Luftbild (TIM-online) erkennbar - ohne Einhaltung der Abstandfläche direkt an der südöstlichen Grenze errichtet.

2.4 Privatrechtliche Situation**Grundbuch:**

Für die Bewertung wurde mir eine Grundbuchablichtung vom 16.12.2020 zur Verfügung gestellt.

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) bestehen neben dem als wertneutral anzusehenden Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen.

Schuldverhältnisse, die eventuell in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten oder Beschränkungen oder begünstigende Rechte wurde nichts bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten

Nach der erhaltenen Auskunft besteht zu Lasten des Grundstücks keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Die Bewertung unterstellt, dass Altlasten das Grundstück nicht wertend beeinflussen. Auch waren bei der örtlichen Aufnahme keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen erkennbar.

Für die Bewertung wird daher Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

Denkmalschutz

Nach der online einsehbaren Liste ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragen.

Die Bewertung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Grünfläche aus.

Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 13.08.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nummer 30 „Bereich Schulzentrum Nord“.

Der südwestliche, dreieckig zugeschnittene Teil des Planbereichs, in welchem die beiden Doppelhäuser Reeser Landstraße 134 / 136 und 138 / 140 (Bewertungsobjekt) liegen, ist dort - wie auch im Flächennutzungsplan - als „Grünfläche“ dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung für die zwei Doppelhäuser Reeser Landstraße 134 / 136 und 138 / 140 (Bewertungsobjekt) wurde am 11.12.1906 erteilt.

Für den nach TIM-online rund 3,00 m x rund 4,60 m großen Anbau am Nordwestgiebel und den Anbau an der Nordostseite, der offenbar vor einigen Jahren erweitert wurde und nach dem TIM-online Luftbild Ausmaße von rund 8,80 m x rund 5,50 m aufweist, existieren bei der Stadt Wesel keine Baugenehmigungen.

Wegen der Ausweisungen jeweils als Grünfläche im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan kann nach der erhaltenen Auskunft für diese Gebäudeteile keine nachträgliche Legalisierung in Aussicht gestellt werden.

Während der in der Liegenschaftskarte dargestellte Anbau an der Rückfront zu der südöstlichen Grenze einen Abstand von knapp 3 m eingehalten hat, ist dieser nach der erfolgten Erweiterung ohne Einhaltung der erforderlichen Abstandfläche unmittelbar an der Grenze zu dem Flurstück 1035 erstellt.

Auch wenn die ohne Genehmigung erstellten Anbauten aktuell durch die Genehmigungsbehörde geduldet werden, ist nach der erteilten Auskunft zukünftig eine Rückbauforderung nicht auszuschließen.

Für die legal erstellte linke Hälfte eines Doppelhauses kann trotz der Planausweisung Bestandschutz unterstellt werden.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und den in der amtlichen Bauakte befindlichen Darstellungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen - allerdings ohne die vorstehend benannten Anbauten - vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land i.S. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach der erhaltenen Auskunft waren zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitrags-satzungen nicht mehr zu zahlen.

Eine zukünftige eventuelle Beitragspflicht nach § 8 KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden - sofern nicht anders angegeben - (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage der vor Ort bei der nur möglichen Außenaufnahme getroffenen Feststellungen. Nachfolgend wird die der Bewertung zugrunde gelegte Ausstattung aufgeführt. Dabei wird im Allgemeinen ein durchschnittlicher Ausbau unterstellt.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der örtlichen Besichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich bereits bei der Außenaufnahme 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 statische Probleme, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Einfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes:	linke Hälfte eines Doppelhauses, teilunterkellert, eingeschossig, Satteldach und an den Nordwestgiebel angelehntes Pultdach
Baujahr:	1907 Hinweise siehe 2.5.3.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Modernisierungen:	Das Gebäudeensemble wurde augenscheinlich in den vergangenen Dekaden umgebaut, modernisiert und an geänderte Wohnansprüche angepasst (soweit von außen erkennbar: Installation einer Zentralheizungsanlage, Austausch der Fenster u.a.)

Konstruktion und Ausbau

Konstruktionsart:	herkömmliche Mauerwerksbauweise
Fundamente:	Gründung nach statischen Erfordernissen
Außenansicht:	Straßenfront (Südwestseite) Putz mit Anstrich, Nordwestgiebel mit Styroporplatten verkleidet und geputzt

Mauerwerk:	Ring- und Innenwände vermutlich aus Ziegelsteinen und/oder anderen Massivsteinen
Geschossdecken:	über der Teilunterkellerung Kappendecke zwischen Eisenträgern, ansonsten Holzbalkenlagen
Dach:	Satteldach, nordwestlicher Gebäudeteil mit Dachaufbau und einem weitergeführten angelehnten Pultdach, jeweils in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
Hauseingang:	Hauseingangstür am Nordwestgiebel als Leichtmetallrahmentür mit Glasfüllung, provisorische Klingelanlage, Außenbriefkasten
Treppenanlage:	vermutlich zum Keller Holzwangentreppe mit Trittstufen und zum Dachgeschoss Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen - nach der Schnittzeichnung jeweils als Steiltreppe -
Fenster:	soweit wegen der überwiegend geschlossenen Rollläden erkennbar: mehrheitlich Kunststoff-, teilweise Holzfenster, Isolierverglasung
Türen:	vermutlich zurückliegend erneuert und gegen glatt abgesperrte Türblätter zwischen Holzzargen getauscht
Innenwand- und Deckenflächen:	vermutlich überwiegend tapeziert und/oder tapeziert/gestrichen
Fußböden:	Keller: vermutlich Beton, Erd- und Dachgeschoss: vermutlich überwiegend Dielung mit übergelegter Kunststoffverlegeware und/oder Laminat, in Teilbereichen Fliesen
Sanitärbereich:	vermutlich nachträglich im Bereich des ehemaligen Stalls eingebautes Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC, Standardsanitärgegenstände und -armaturen, Wand- und Fußbodenfliesen
Heizung:	vermutlich gasbetriebene Zentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik als Warmwasserumlaufheizung über Radiatoren und/oder Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung:	unterstellt über Elektrodurchlauferhitzer oder über die Heizungsanlage
besondere Bauteile/ Einrichtungen:	Dachaufbau an der Südwestseite

Grundrissgestaltung: Die tatsächliche Grundrissgestaltung entspricht offenbar nicht mehr den genehmigten Zeichnungen. So ist z.B. der Hauseingang von der Straßenfront an den Nordwestgiebel verlegt worden. Der um zwei Stufen abgesenkte und in der Zeichnung als „Stall“ bezeichnete Raum in der Nordwestecke wurde mutmaßlich in den Wohnbereich einbezogen. Soweit erkennbar, ist die Fußbodenhöhe angeglichen und hier der neue Hauseingang geschaffen worden. Ferner sind an der Rückfront und im Bereich der Pultdachkonstruktion am Nordwestgiebel Dachflächenfenster vorhanden. In der Bewertung ist daher unterstellt, dass das in der Zeichnung als „Boden“ bezeichnete Dachgeschoss ausgebaut ist.

3.2 Anbauten

Wie vorn im Gutachten bereits geschildert, liegen bei der Stadt Wesel für die Anbauten am Nordwestgiebel und an der Rückfront keine Baugenehmigungen vor. Wegen der Ausweisung als „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan kann nach der erhaltenen Auskunft eine nachträgliche Legalisierung nicht unterstellt werden.

Obwohl die illegal errichteten Anbauten aktuell geduldet sind und noch keine Rückbauforderung vorliegt, kann deren Bestand nicht auf Dauer unterstellt werden. Aus diesem Grund unterbleibt hier eine Beschreibung der augenscheinlich in herkömmlicher Mauerwerksbauweise errichteten Gebäudeteile. In den nachfolgenden Wertberechnungen werden daher gegebenenfalls anfallende Abbruchkosten in Abzug gebracht.

3.3 Außenanlagen

Von dem Stichweg führt ein knapp 45 m langer gepflasterter schmaler Weg von der Nordostgrenze zu dem aufstehenden Wohnhaus;

von dem Weg führen Ausgleichsstufen mit unterschiedlichem Steigungsverhältnis zu einer aus einer Betonplatte bestehenden Terrasse und dem Hauseingang;

die Freiflächen werden - teilweise in zeltähnlichen Überdachungen - überwiegend als Lager für Bauschutt, Sperrmüll u.a. genutzt; eine gärtnerische Gestaltung ist nicht vorhanden;

der dreieckig zugeschnittene nördliche Grundstücksteil ist teilweise als Kinderspielfläche mit Sandboden und Spielgeräten angelegt;

Maschendrahtzaun als Einfriedung - soweit erkennbar und vorhanden -, zur B 8 provisorischer Sichtschutz aus Kunststoffbahnen;

Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das unweit der Terrasse aufgestellte portable Schwimmbecken bleibt ebenso wie die teilweise aus Holz bestehenden Nebenanlagen, denen zustandsbedingt ohnehin kein Zeitwert mehr zugemessen werden kann, unberücksichtigt.

3.4 Zustand des Gebäudes

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungszustand

Bei der nur möglichen Außenaufnahme war feststellbar, dass es dem Anwesen seit geraumer Zeit an einer ordnungsgemäßen dauernden Unterhaltung mangelt. Ferner war erkennbar, dass zurückliegend zumindest in Teilbereichen Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten begonnen, aber nicht endgültig fertiggestellt wurden.

- An der Straßenfront sind vielfach leichte Rissbildungen sichtbar. Beiputzarbeiten an geänderten Fensteröffnungen pp. sind zum Teil in einfacher handwerklicher Leistung ausgeführt. Bei dem im Bereich des ehemaligen Hauseingangs eingebauten Fenster fehlt eine Außenfensterbank. An den vorhandenen, aus Klinkerplatten bestehenden Außenfensterbänken sind die Fugen zum Teil ausgebrochen.
- Wie vorn beschrieben, wurde der Nordwestgiebel mit Styroporplatten verkleidet. Ein endgültiger Putzauftrag der verkleideten Flächen ist noch nicht vorhanden. An der Laibung der Hauseingangstür ist der bereits aufgebrachte Unterputz gerissen, teilweise liegt das Armierungsgewebe offen. Die Laibung des neben dem Hauseingang gelegenen Fensters ist noch nicht verkleidet.
- Die Dachentwässerung ist teilweise nur provisorisch hergestellt. So führt z.B. von dem Pultdach am Nordwestgiebel von der waagerechten Rinne ein Rohr mit geringem Durchmesser in den Dachaufbau des Anbaus an der Rückfront. Ferner sind am Pultdach an der Unterseite des Dachüberstands noch Verkleidungsarbeiten durchzuführen.
- Der schadhafte Glaseinsatz der Hauseingangstür ist teilweise provisorisch durch eine Metallplatte geschlossen.
- Die Hauszuwegung und die an der Rückfront angelegte Terrasse ist - soweit erkennbar - zumindest teilweise als Betonkonstruktion zwischen Eisenträgern erstellt. An der Nordwestecke ist unter dem Eisenträger provisorisch eine Metallstütze aufgestellt. Ob hier eventuell statische Probleme bestehen, kann nur durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt werden.
- Die Außenanlagen müssen insgesamt überarbeitet werden. Auf den Freiflächen gelagerter Bauschutt und Sperrmüll pp. sowie die zeltartigen Überdachungen müssen entsorgt werden. Der schmale gepflasterte Weg von der rückwärtigen Grenze zum Hauseingang weist vielfach Unebenheiten auf.

Hinweis:

Die Bauzustandsbeschreibung wurde im Rahmen der nur möglichen Außenaufnahme erstellt und kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die Anlage weist einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Dacheindeckung des Wohnhauses ist augenscheinlich zurückliegend erneuert worden. Ob die erforderliche Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs ausreichend ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ein Schornstein ist mit einem für Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik üblichen Aufsatz versehen. Danach dürfte die Anlage in jüngerer Zeit erneuert worden sein und auch heutigen Anforderungen entsprechen.

Für die Wertfindung ist unterstellt, dass der Innenausbau fertiggestellt und nutzbar ist und hier keine gravierenden Mängel und/oder Schäden pp. vorhanden sind.

Auf eine Zustandsbeschreibung der ungenehmigt erstellten Anbauten ist hier verzichtet worden, da in den nachfolgenden Wertberechnungen überschlägig ermittelte Kosten für den Rückbau bzw. Abbruch in Abzug gebracht werden. Auch bei diesen Gebäudeteilen sind begonnene Maßnahmen wie z.B. Verkleidung der Außenwandflächen an dem Anbau am Nordwestgiebel, Erneuerung der Dachkonstruktion an dem rückwärtigen Anbau und eine Verkleidung der grenzständigen Wand nicht fertiggestellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) und ungenehmigt erstellten Anbauten bebaute Grundstück in

46483 Wesel, Reeser Landstraße 140

zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2021 auf Grundlage der Außenaufnahme und der Aktenlage ermittelt.

Amtsgericht Wesel	Grundbuch Wesel	Blatt 5671A	lfd. Nr. 4
Gemarkung Wesel	Flur 14	Flurstück 1036	Fläche 1.803 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil solche Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen zu berücksichtigen.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu würdigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, das in der Richtwertkarte als Sondernutzungsfläche mit der Bemerkung „Schulzentrum Nord“ ausgewiesen ist. Ein Richtwert ist für dieses Gebiet nicht ausgewiesen.

Die nächstgelegene Richtwertzone erstreckt sich von der Emmericher Straße im Norden, der Bahntrasse in Nordosten, der Nordstraße im Süden und der bis in eine Tiefe von rund 100 m reichenden Bebauung südwestlich der Bundesstraße 8 mit Ausnahme der vorbeschriebenen Sondernutzungsfläche.

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Wesel für dieses Gebiet veröffentlichte zonale Richtwert per Stand 01.01.2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 €/m² erhöht.

Für den Richtwert gelten folgende Festsetzungen:

Bodenrichtwert: 165 €/m²,

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG),

Nutzungsart: Wohnbaufläche,

Geschosszahl: zweigeschossige Bauweise

Tiefe: 35 m

Das Bewertungsgrundstück liegt zwar in unmittelbarer Nähe der Richtwertzone, ist aber sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Das bedeutet, dass das legal errichtete Wohnhaus zwar Bestandsschutz genießt, eine weitere bauliche Ausnutzung aber nicht zulässig ist.

Im Liegenschaftskataster ist die tatsächliche Nutzung des 1.803 m² großen Grundstücks mit 1.551 m² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten und 252 m² Wohnbaufläche angegeben. Für den mit der Doppelhaushälfte bebauten Grundstücksteil (Teilfläche 1) ist die als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche angemessen.

Für die der Bebauung zuzurechnende Grundstücksfläche kann der Richtwert als Basis herangezogen werden. Die Besonderheiten sind aber durch eine entsprechende Anpassung zu berücksichtigen. Wegen der Einschränkungen, wie z.B. fehlende Möglichkeit baulicher Erweiterungen pp., halte ich eine Minderung von 25 % (Faktor 0,75) für angemessen.

Bei der restlichen Grundstücksfläche wird für die Bewertung eine weitere Unterteilung in „hausnahes Gartenland“ und Erholungsfläche vorgenommen. Bis zu einer Größe von 500 m² erfolgt eine Zuordnung in „hausnahes Gartenland“; der über gesamt 500 m² hinausgehende Grundstücksanteil wird in „private Garten- und Erholungsflächen“ eingestuft.

Nach dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel ist der Wert von hausnahe Gartenland in der Regel mit 50 % des Richtwerts anzusetzen. Wegen der zuvor genannten Besonderheiten werden hier 50 % des für die Wohnbaufläche angepassten Werts zugrunde gelegt.

Der über gesamt 500 m² hinausgehende Grundstücksanteil wird - analog zu der Ausweisung im Grundbuch als Erholungsfläche bzw. im Liegenschaftskataster als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten - als private Garten- und Erholungsfläche eingestuft und entsprechend bewertet. Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel hat Käufe / Verkäufe von solchen Flächen nicht ausgewertet. Hier wird daher auf die Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Kreises Wesel zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel steht zu privaten Garten- und Erholungsflächen folgendes:

Das sind in der Regel außerhalb von Bebauungsplänen liegende Grundstücksflächen, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 6,00 €/m² und 17,00 €/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m² bis 5.000 m²).

Unter Berücksichtigung der Nähe zur Wohnbebauung ist hier unter Einbezug der Größe und des Zuschnitts ein Ansatz von 15 €/m² angemessen.

Rechenvorgang:

Bodenrichtwert Wohnbaufläche nächstgelegene Richtwertzone						=	165 €/m²
Anpassung des Bodenrichtwerts an die Ausweisung als Grünfläche und den damit verbundenen Einschränkungen						x	0,75
angepasster Bodenwert des der Bebauung zuzurechnenden Grundstücksteils - Teilfläche 1						=	123,75 €/m²
Teilfläche 1	252 m²	x	123,75 €/m²	=	31.185 €	rd.	= 31.000 €
Restfläche = hausnahes Gartenland und Erholungsfläche / Garten gemäß vorstehenden Erläuterungen - Teilfläche 2							
hausnahes Gartenland 500 m² - 252 m² =	248 m²	x	123,75 €/m² x 50/100	=	15.345 €		
Erholungsfläche 1.803 m² - 500 m² =	1.303 m²	x	15,00 €/m²	=	19.545 €		
Teilfläche 2					34.890 €	rd.	= 35.000 €
Bodenwert gesamt rund							66.000 €

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Gebäude-/ Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des Normgebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert; nach der vorherrschenden Meinung wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin mit der nur möglichen Außenaufnahme ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogenannten Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche (BGF)	175 m ²
Baupreisindex (BPI) 2010 = 100 (1. Quartal 2021)	134,1
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr 2010	Ø 780 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungstichtag	1.045,98 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
Normgebäude	183.046,50 €
besondere Bauteile / Einrichtungen	
Dachaufbau pauschal	4.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	187.046,50 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
prozentual	62,50 %
Betrag	116.904,06 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
Gebäude (bzw. Normgebäude)	70.142,44 €
Gebäudewert (inkl. BNK) rund	70.142 €

Gebäudewert	70.142 €
Sachwert der Außenanlagen	
Zeitwert zustandsbedingt pauschal 3 % des Gebäudewerts (Befestigung Wegefläche, Terrasse, Einfriedung, Anschlüsse usw.)	+ 2.104 €
Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen	= 72.246 €
Bodenwert (Teilfläche 1 - anteilig der bestehenden Bebauung zugemessen - vgl. Bodenwertermittlung)	+ 31.000 €
vorläufiger Sachwert Teilfläche 1	= 103.246 €
Sachwertfaktor	× 1,27
marktangepasster vorläufiger Sachwert Teilfläche 1	= 131.122 €
Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche	
Teilfläche 2 - hausnahes Gartenland und Erholungsfläche =	35.000 €
vorläufiger Sachwert	166.122 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Minderung wegen Unterhaltungsstau, Durchführung handwerklicher Restarbeiten, Räumung des Grundstücks usw. pauschal	- 5.000 €
eventuell zukünftig geforderter Rückbau der ohne Genehmigung erstellten Anbauten einschließlich Wiederherstellung der Außenwandverkleidungen pp. des Wohnhauses	
rd. 14 m ² + rd. 48 m ² = rd. 62 m ² x Ø 150 €/m ² =	
9.300 € + rd. 10 % für Nebenkosten pp. 930 € = 10.230 € = rd.	- 10.000 €
marktangepasster bereinigter Sachwert	= 151.122 €
marktangepasster bereinigter Sachwert rund	151.000 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche - BGF) wurden von mir auf der Basis der Zeichnungen aus der amtlichen Bauakte und einer Vergrößerung der Liegenschaftskarte bzw. einem Luftbild (TIM-online) durchgeführt. Diese können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichung kann insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bestehen.

Herstellungskosten

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

Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie NHK 2010 unter Einbezug [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gemäß der zugrunde gelegten Standardstufen für die Konstruktion und die Ausstattung ergibt sich für das Wohnhaus (Doppelhaushälfte, Gebäudemix unterkellert / nicht unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut) unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Modifikation (Minderung: Drempeelhöhe) ein objektspezifischer Wert von im Mittel rund 780 €/m² BGF.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile / besondere Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und/oder Einrichtungen 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 Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden - soweit möglich - im Ortstermin erfasst. Grundlage sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss der Stadt Wesel einen durchschnittlichen Ansatz von 5 % der Gebäudezeitwerte zugrunde gelegt. Wegen dem unterdurchschnittlichen Zustand bei dem Bewertungsobjekt ist hier ein reduzierter Zeitwertansatz von 3 % gewählt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ist hier gemäß der Datenableitung des Gutachterausschusses für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird in aller Regel in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Die RND 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.

Soweit bei der nur möglichen Außenaufnahme feststellbar, ist das Wohnhaus in den zurückliegenden Dekaden sukzessive an geänderte Wohnansprüche angepasst worden. Die erkennbaren (wie Austausch von Fenstern, Erneuerung der Dacheindeckung) und die unterstellten (Einbau einer Sanitäreinrichtung, Installation einer Zentralheizungsanlage) Maßnahmen sind - dem geschätzten Zeitpunkt der Ausführung entsprechend - gemäß Schwertrichtlinie nach der Punktrastermethode für Modernisierungen berücksichtigt. Danach erreicht das rund 115 Jahre alte und ansonsten bereits gänzlich abzuschreibende Wohnhaus den Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“. Auf dieser Basis kann der Doppelhaushälfte nach der Tabelle noch eine RND von rund 30 Jahren zugemessen werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und dabei zusätzlich zwischen freistehenden Häusern, Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern differenziert.

In die Auswertung wurden Neubauten und sehr alte oder untypische Gebäude (Baujahre vor 1950) nicht einbezogen.

Die Kaufpreise von Durchschnittsobjekten der in der Auswertung berücksichtigten Gebäude mit Sachwerten von 110.000 € lagen rund 47 % (Faktor 1,47) über den Sachwerten.

Für das mehr als 100 Jahre alte Wohnhaus kann wegen der nach der Punktrastermethode ermittelten Restnutzungsdauer und dem daraus resultierenden fiktiven Baujahr 1971 die erforderliche Marktanpassung aber dennoch in Anlehnung an die veröffentlichten Daten erfolgen.

Zu beachten ist allerdings, dass das Bewertungsobjekt in vielen Bereichen nicht üblichen Durchschnittsobjekten in diesem Marktsegment entspricht. Neben der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße 8 mit entsprechenden Lärmimmissionen sind die Einschränkungen durch die Planausweisungen (Grünfläche im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan) und die dadurch fehlende Möglichkeit baulicher Erweiterungen pp. zusätzlich zu berücksichtigen.

Das Ursprungsbaujahr und die sonstigen Abweichungen von Durchschnittsobjekten werden hier durch eine Anpassung von 20 % berücksichtigt. Vorstehend ist daher der Sachwertfaktor für den der Bebauung zuzuordnenden Grundstücksteil nicht mit 1,47 - wie bei einem Durchschnittsobjekt -, sondern mit 1,27 angesetzt. Die Garten- und Erholungsfläche ist in die Marktanpassung nicht einzubeziehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits eingekalkulierten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie bei der örtlichen Besichtigung mit der ausschließlich möglichen Außenaufnahme erkennbar waren.

Für den festgestellten Unterhaltungsstau, durchzuführende handwerkliche Restarbeiten, Schäden und Mängel sowie die erforderliche Räumung des Grundstücks ist eine pauschale Minderung von 5.000 € vorgenommen. Wie in der Bauzustandsbeschreibung bereits geschildert, ist dabei unterstellt, dass das Wohnhaus im Inneren im Allgemeinen einen durchschnittlichen Zustand aufweist und hier keine gravierenden Schäden pp. vorhanden sind.

Dieser Betrag muss nicht den zukünftig tatsächlich aufgewendeten Kosten entsprechen. Hier ist lediglich der von einem Durchschnittsobjekt abweichende Zustand unter Einbezug des Gebäudealters bzw. der modifizierten Restnutzungsdauer berücksichtigt. In den Minderungsbetrag sind keine Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen eingerechnet, die Einfluss auf den Gebäudestandard, einen dann gegebenenfalls höheren Wert je m² BGF, eine höhere modifizierte Restnutzungsdauer und somit auf den Verkehrswert haben können.

Zusätzlich sind Rückbau-/ Abbruchkosten der ohne Genehmigung erstellten Anbauten mindernd berücksichtigt. Auch wenn diese Anlagen aktuell geduldet sind, ist zukünftig dennoch das Risiko einer Abrissverfügung nicht auszuschließen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 Ertragswert 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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Gesamtreinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu würdigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Siehe hierzu Hinweise bei der vorstehenden Sachwertermittlung.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche m ²	Anzahl Stück	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m ² / €/Stück	monatlich €	jährlich €
Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)	rund 100		5,55	555,00	6.660,00
Pkw-Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
Summe				570,00	6.840,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	6.840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) gemäß nachfolgender Aufstellung	- 1.665,60 €
jährlicher Reinertrag	= 5.174,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,1 % von 31.000 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert Teilfläche 1)	- 651,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.523,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei 2,1 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,092
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 99.931 €
Bodenwert Teilfläche 1 (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 31.000 €
vorläufiger Ertragswert Teilfläche 1	= 130.931 €
Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche Teilfläche 2 - hausnahes Gartenland und Erholungsfläche =	+ 35.000 €
vorläufiger Ertragswert	= 165.931 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Übernahme aus dem Sachwertverfahren	- 15.000 €
bereinigter Ertragswert	150.931 €
Ertragswert rund	151.000 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde von mir überschläglich auf Basis der Brutto-Grundfläche ermittelt, da wegen der nur möglichen Außenaufnahme die tatsächliche Grundrissgestaltung nicht bekannt wurde. Die angesetzte Fläche ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar und für die ausschließlich zur Ergebniskontrolle angestellte Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Die Flächen der ungenehmigt erstellten Anbauten sind wegen der Unwägbarkeiten dabei unberücksichtigt geblieben.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem noch aktuellen Mietspiegel der Stadt Wesel per Stand 01.03.2018
- unter Mitberücksichtigung von Vergleichsmieten

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Für das Anfang des 20. Jahrhunderts erstellte Wohnhaus ergibt sich analog zu der modifizierten Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren 1971 als fiktives Baujahr. Die Anlage wird daher der Gruppe III zugeordnet, die für Wohnungen in Gebäuden gilt, die zwischen 1970 und 1979 errichtet wurden. Im Mietspiegel ist in dieser Gruppe für einfache Wohnlagen für Wohnflächen ab 90 m² eine Mietwertspanne von 4,76 €/m² Wohnfläche (WF) bis 5,01 €/m² WF angegeben; der Mittelwert beträgt somit 4,89 €/m² WF. Analog zu dem Hinweis im Mietspiegel, dass die Tabelle Mietunter- und Mietobergrenzen ausweist und der Mittelwert als Mietrichtwert angenommen werden kann, wird auch hier der Mittelwert als Basis übernommen.

Die Wohnlagen sind im Mietspiegel folgendermaßen definiert:

Einfache Wohnlage

Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung

Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr mit guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zur Innenstadt - u.a. mit öffentlichen Verkehrsmitteln - gekennzeichnet.

Ferner sind in den Erläuterungen des Mietspiegels auch vorzunehmende Zu- und Abschläge angeführt, wenn die Wohnungen von den Durchschnittswohnungen abweichen. U.a. kann für Einfamilienhäuser mit Gartennutzung ein Zuschlag bis 15 % vorgenommen werden.

Für die hier zur Bewertung anstehende linke Hälfte eines Doppelhauses ist ein Zuschlag von 10 % angemessen.

Unter Abschlägen sind u.a. folgende Merkmale aufgeführt:

- Wohnungen ohne besonderen Schallschutz - 5 % bis - 10 %
- Wohnungen ohne besonderen Wärmeschutz - 5 % bis - 10 %

Dem (fiktiven) Baujahr entsprechend können Minderungen wegen dem nicht aktuellen Standard entsprechenden Schall- und Wärmeschutz unterbleiben.

Die Mietpreissteigerung seit Veröffentlichung des Mietspiegels wird durch einen entsprechenden, an die Lage angepassten Zuschlag berücksichtigt.

Nach den vorstehenden Erläuterungen errechnet sich folgender Mietwert:

Einfamilienwohnhaus - Doppelhaushälfte

Mittelwert = Basiswert = 4,89 €/m² WF

+ 3 % Mietpreissteigerung seit Veröffentlichung
des Mietspiegels

4,89 €/m² x 3/100 = 0,15 €/m² WF

bereinigter Basiswert 5,04 €/m² WF

+ 10 % Zuschlag für den Einfamilienhauscharakter
(Doppelhaushälfte) mit Nutzungsmöglichkeit der
Terrassen- und Gartenfläche

5,04 €/m² x 10/100 = 0,50 €/m² WF

objektspezifischer Mietwert 5,54 €/m² WF

objektspezifischer Mietwert rund 5,55 €/m² WF/Monat

Für einen unbefestigten Pkw-Stellplatz ist ein pauschaler Mietansatz von 15 €/Monat zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Anteil am Rohertrag bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind hier entsprechend der vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegten Parameter nach Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gemäß AGVGA.NRW [gemäß Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100) angepasst] wie folgt berücksichtigt:

Verwaltungskosten

298 € je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern (hier ohne separaten Ansatz eines wirtschaftlich zugehörigen Pkw-Stellplatzes) =

298,00 € p.a.

Instandhaltungskosten

rund 100 m² WF x 11,70 €/m² WF =

1.170,00 € p.a.

je Stellplatz =

26,60 € p.a.

1.196,60 € p.a.

Mietausfallwagnis

(wegen der Lage und den sonstigen Besonderheiten gegenüber Durchschnittsobjekten um 0,5 % erhöht)

2,5 % von 6.840 € p.a. =

171,00 € p.a.

Bewirtschaftungskosten gesamt

1.665,60 € p.a.

Der vorermittelte Betrag entspricht rund 24,35 % des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung und zur Kontrolle
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind bestimmt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel leitet selbst keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch im Grundstücksmarktbericht 2021 wird auf die Auswertungen der Gutachterausschüsse des Kreises Wesel und der Stadt Dinslaken verwiesen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Wesel hat für unterschiedliche Objektarten Liegenschaftszinssätze abgeleitet bzw. veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,6 % (Standardabweichung +/- 0,94 %) angegeben.

Anders, als bei den vom Gutachterausschuss des Kreises Wesel abgeleiteten Sachwertfaktoren ist hier keine Unterteilung in freistehende Gebäude sowie Reihen-/ Doppelhäuser erfolgt.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss in der Tabelle die Mittelwerte und die Standardabweichung für die Wohnfläche (136 m² +/- 35 m²), den Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (2.278 € +/- 545 €), die Miete (6,18 €/m² WF +/- 0,85 €/m² WF), die Bewirtschaftungskosten (21,36 % +/- 2,78 %) und die Restnutzungsdauer (46 Jahre +/- 13 Jahre) aufgeführt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Dinslaken hat hingegen separate Auswertungen für freistehende Einfamilienhäuser, für Doppel- und Reihenendhäuser, für Reihemittelhäuser und für Zweifamilienhäuser vorgenommen.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser ist im aktuellen Grundstücksmarktbericht mit 2,05 %, bei einer Standardabweichung von +/- 0,7 % veröffentlicht.

Die Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen) sind ebenfalls aufgeführt: Restnutzungsdauer: 49,3 Jahre +/- 12,2 Jahre, Wohnfläche: 123,7 m² +/- 18,1 m², Kaufpreis / Wohnfläche: 2.555 €/m² +/- 416 €/m², Kaufpreis / Rohertrag: 27,3-fache +/- 3,5-fache, Nettokaltmiete: 7,81 €/m² +/- 0,84 €/m², Bewirtschaftungskosten: 17,8 % +/- 1,9 %.

Die Parameter des Bewertungsobjekts weichen zwar vielfach von den Mittelwerten und auch von der Standardabweichung ab, als Basis kann der vom Gutachterausschuss der Stadt Dinslaken veröffentlichte Liegenschaftszinssatz aber dennoch zugrunde gelegt werden. Neben der Art des Objekts haben auch andere Faktoren Einfluss. So sinken z.B. bei kurzen Restnutzungsdauern die Liegenschaftszinssätze, während sie bei langen Restnutzungsdauern und/oder einem höheren Risiko steigen.

Für die Doppelhaushälfte ist unter Einbezug der Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit entsprechenden Lärmimmissionen und dem daraus resultierenden, gegenüber Durchschnittsobjekten erhöhten Vermietungsrisiko, trotz der angesetzten modifizierten Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren pp. ein gegenüber dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz geringfügig erhöhter Liegenschaftszinssatz von 2,1 % angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. (Siehe hierzu Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird für das Wohnhaus die modifizierte RND aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend beachtet. Der mindernd beim Sachwertverfahren in Ansatz gebrachte Betrag ist hierher übertragen.

4.6 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ist der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Ein potentieller Erwerber wird das Objekt in aller Regel nicht zur Renditeerzielung, sondern zur Eigennutzung erwerben. Solche Grundstücke sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinn; für die Verkehrswertfindung ist daher das Sachwertverfahren maßgeblich.

Die Besonderheiten sind in den Wertansätzen berücksichtigt, die Marktanpassung ist bereits bei der Sachwertermittlung vorgenommen; weitere Angleichungen sind nicht erforderlich.

Der bereinigte Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 151.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls rund 151.000 €. Folglich gibt auch der Ertragswert einen Hinweis auf den Verkehrswert, obwohl das Sachwertverfahren wertbestimmend bleibt.

Hier wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass die Bewertung auf der nur möglichen Außenaufnahme und der Aktenlage basiert, weil eine Innenbesichtigung des Wohnhauses nicht ermöglicht wurde. Die Bewertung unterstellt, dass das Wohnhaus im Inneren im Allgemeinen durchschnittlich unterhalten ist und keine gravierenden Mängel und/oder Schäden aufweist. **Ein Risikoabschlag wird hier nicht vorgenommen.**

Ein Wertansatz für die ohne Genehmigung erstellten Anbauten ist nicht erfolgt. In der Bewertung sind eventuell zukünftig anfallende Rückbau-/ Abrisskosten mindernd berücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) und ungenehmigten Anbauten bebaute Grundstück in

46483 Wesel, Reeser Landstraße 140

Amtsgericht Wesel	Grundbuch Wesel	Blatt 5671A	lfd. Nr. 4
Gemarkung Wesel	Flur 14	Flurstück 1036	Fläche 1.803 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.04.2021 auf der Grundlage der nur möglichen Außenaufnahme und der Aktenlage geschätzt mit rund

151.000 €

=====

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro.

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

Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse.

Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz. 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.

46499 Hamminkeln, den 23. April 2021

Sachverständige
(Sprengnetter Akademie)

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagenverzeichnis

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich Benachrichtigung vom 01. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

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)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter:** Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] **Sprengnetter:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] **Sprengnetter:** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Holzner/Renner:** Ross/Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [5] **Kleiber-digital:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] **Kleiber/Simon:** Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung (GuG)

5.3 Verzeichnis der Anlagen

- 1. Übersichtskarte
- 2. Stadtplanausschnitt
- 3. Lageplan
- 4. Fotodokumentation -9 Seiten-
- 5. Grundriss- und Schnittzeichnungen -3 Seiten-
- 6. Technische Berechnungen -1 Seite-

1. Übersichtskarte



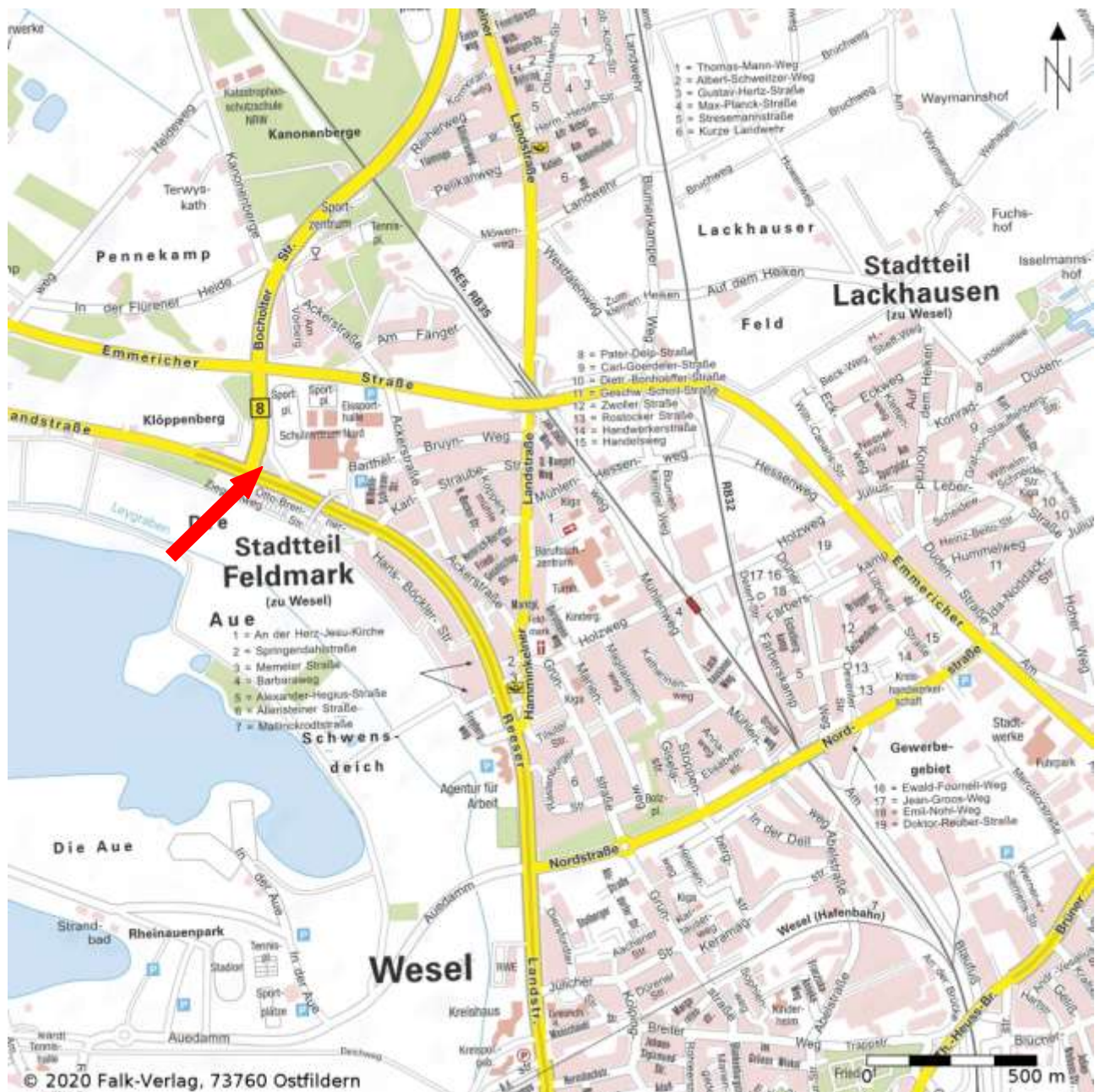
lizenziert über Sprengnetter

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 23.12.2020

Maßstab: ~ 1:100.000

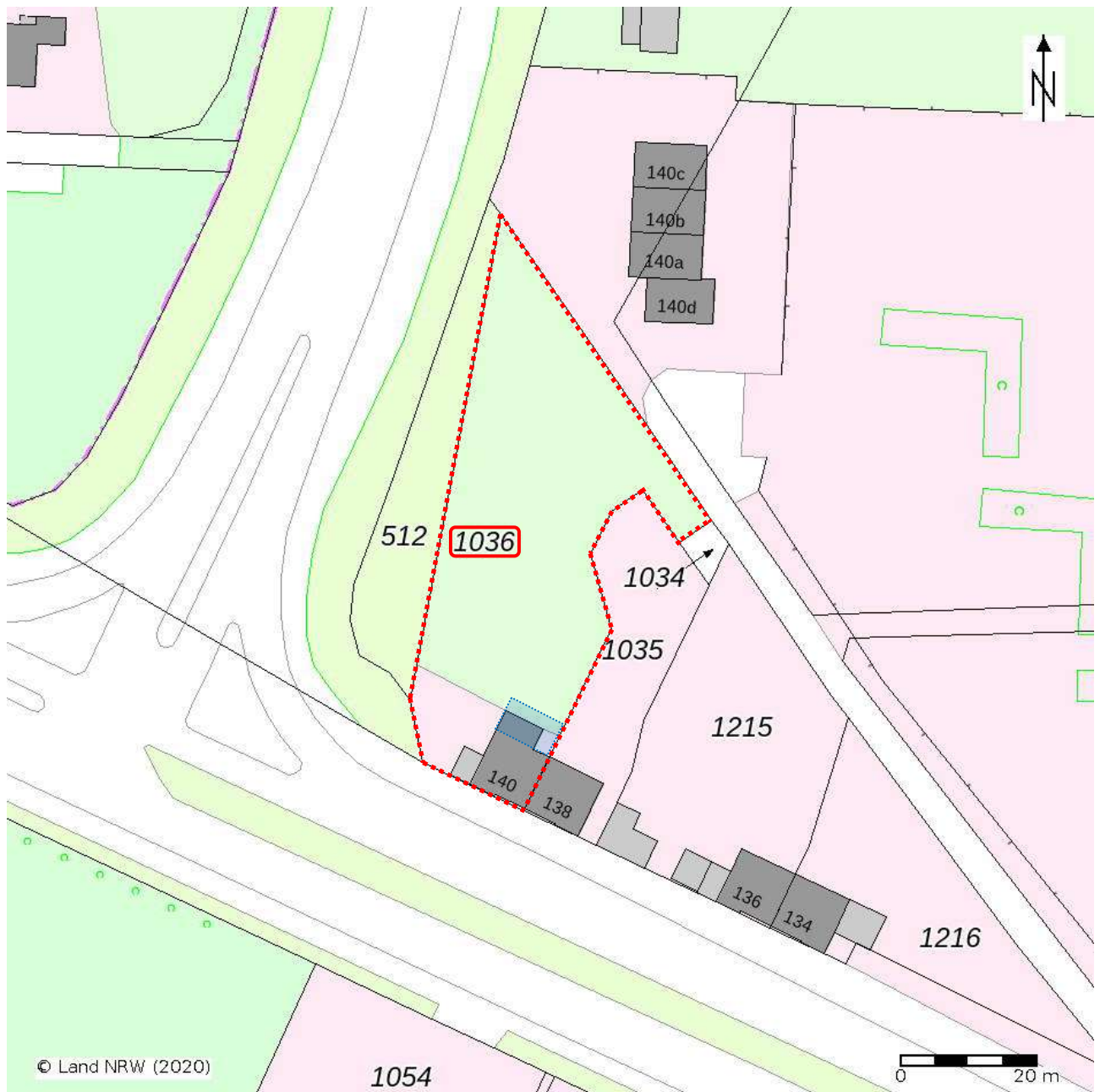
2. Stadtplanausschnitt



lizenziert über Sprengnetter

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, 73760 Ostfildern
Aktualität: 23.12.2020
Maßstab: ~ 1:20.000

3. Lageplan



lizenziert über Sprengnetter

Land NRW (2020)

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datensatz (URI): <https://registry.gdi-de.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis>

Aktualität: 23.12.2021

Die Karte wurde um die Markierung des Grundstücks und die schematische Darstellung des erweiterten Anbaus an der Rückfront ergänzt.

4. Fotodokumentation



Ansicht von Westen, vom Kreuzungsbereich Reeser Landstraße Richtung Flüren - Bundesstraße 8 nach Norden



Umgebung von Südosten



Straßenfront (Südwestseite)



Ausschnitt Südwestseite mit Hinweis auf einfache handwerkliche Leistung von Beiputzarbeiten und leichte Rissbildungen



weiteres Detail Südwestseite mit ausgebrochen Fugen der Klinker und Rissbildungen pp.



zur Reeser Landstraße führende Wegefläche



Blick von der Wegefläche Richtung Süden auf das Bewertungsgrundstück



Nordwestgiebel mit Hauseingang sowie ohne Genehmigung erstellte eingeschossige Anbauten



Ausschnitt augenscheinlich im Rohbauzustand befindliche Südostseite des Anbaus an der Rückfront - mit Zoom von der Wegefläche aufgenommen



Auswahl durchzuführende Restarbeiten



provisorisch durch die Dachkonstruktion des Anbaus verlegte Regenentwässerung



Blick vom Hauseingang in das zu räumende Hintergelände



Detail Hauszuwegung / Terrasse - ob die Standsicherheit der Konstruktion gegeben ist, konnte nicht festgestellt werden



Ausgleichsstufen zum Hauseingang / zur Terrasse mit Hinweis auf unterschiedliche Steigungshöhen pp.



nahe der Terrasse aufgestelltes portables Schwimmbecken



südwestlicher Grundstücksbereich Richtung B 8 mit provisorischem Sichtschutz



weiterer Ausschnitt Hintergelände - hier Blick nach Nordwesten



nördlicher, dreieckig zugeschnittener und teilweise als Kinderspielfläche angelegter Grundstücksteil

5. Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der amtlichen Bauakte - unmaßstäblich-

Die zeichnerische Darstellung dient der Orientierung; sie stimmt nicht in allen Teilen mit der Örtlichkeit überein. U.a. wurde der Hauseingang an den Nordwestgiebel verlegt, die Fußbodenhöhe in dem als „Stall“ bezeichneten Raum ist vermutlich angeglichen worden, das Dachgeschoss wurde augenscheinlich ausgebaut.

In der Internetversion nicht enthalten!

6. Technische Berechnungen

Überschlägich nach den genehmigten Zeichnungen aus dem Jahr 1906 und einer Vergrößerung der Liegenschaftskarte bzw. einem Luftbild (jeweils TIM-online).

In der Internetversion nicht enthalten!