

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-017  
u.a. Reeser Landstraße 225, 46487 Wesel

Auftraggeber:  
Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 017/24

**Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte**

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

Telefon: +49 (0) 2861 / 92 01 35

[www.swo-wertermittlung.de](http://www.swo-wertermittlung.de)

Bearbeiter: Peter Mensing, B. Eng.  
gemäß ISO/IEC 17024  
zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Datum: 07.11.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**u.a. Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) nebst Garage bebaute Grundstück  
in 46487 Wesel, Reeser Landstraße 225**

**Gemarkung Flüren**

**Flur 6 Flurstücke 1202/1209**

**sowie 1/19 Miteigentumsanteil am Flurstück 1225**



Der **Verkehrswert des Bewertungsobjekts**  
wird zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 mit  
**rd. 241.000 €** geschätzt.

### Ausfertigung Internetversion

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Teile dieser Internetversion anonymisiert sind. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Das Originalgutachten liegt beim Amtsgericht Wesel vor.

## Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss .....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht auf Flurstück 1202 .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Nebengebäude auf Flurstück 1209 .....	13
3.4	Außenanlagen auf Flurstück 1202 .....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	14
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	14
4.2.2.2	Bewertung des Wertermittlungsobjekts.....	15
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.4.3	Sachwertberechnung.....	23
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	24
4.5	Ertragswertermittlung .....	27

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Ertragswertberechnung .....	28
4.5.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	29
4.6	Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse.....	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung .....	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.4	Verkehrswert .....	33
4.7.5	Einzelwerte .....	33
5	Rechtsgrundlagen und Literatur.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Literatur .....	35
6	Verzeichnis der Anlagen .....	36

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)  
Objektadresse: u.a. Reeser Landstraße 225, 46487 Wesel  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Flüren, Blatt [REDACTED]  
Katasterangaben: Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstücke 1202/1209/1225  
*Hinweis: Bei dem Flurstück 1225 besteht für die in 1.2 genannten Eigentümer ein 1/19 Miteigentumsanteil.*

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Eigentümer: 2.1 [REDACTED]  
geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]  
-zu 1/2 Anteil-

2.2.1 [REDACTED]  
geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]

2.2.2 [REDACTED]  
geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]

2.2.3 [REDACTED]  
geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]  
-zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft-

*Hinweis: Für die oben genannten Eigentümer besteht ein 1/19 (ein/neunzehntel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstück 1225.*

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
Verfahren (Az.): 014 K 17/24

Wertermittlungsstichtag: 24.10.2024  
Qualitätsstichtag: 24.10.2024  
Tag der Ortsbesichtigung: 24.10.2024

Teilnehmer am Ortstermin: [REDACTED]  
als Eigentümerin und Bewohnerin  
Ihre Begleitungen:  
[REDACTED]  
der Sachverständige

Der Ortstermin wurde - wie in der Ladung angekündigt - um 13:00 Uhr begonnen und endete um 14:15 Uhr. Die Bewohnerin ermöglichte die uneingeschränkte Besichtigung des Bewertungsobjekts.

Herangezogene Unterlagen:

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 17.09.2024

vom Sachverständigen beschafft:

- Flurkartenauszug vom 07.10.2024
- Bodenrichtwerte
- Übersichtskarten (OpenStreetMap)
- Grundstücksmarktbericht 2024, Stadt Wesel
- Bauaktenauskunft durch die Stadt Wesel vom 16.10.2024
- Auskunft Baulastenverzeichnis vom 04.10.2024
- Auskunft Altlastenkataster vom 22.10.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 14.10.2024
- Auskunft Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträgen vom 07.10.2024
- tel. Auskunft Wohngeldstelle der Stadt Wesel vom 08.10.2024
- Flächennutzungsplan der Stadt Wesel
- zugehöriger Bebauungsplan Nr. 12F „Bislicher Straße“

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 12.09.2024 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 (Art und Inhaber).
- b) In der Wertschätzung ist separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.
- c) Einholung aller zur Gutachtenerstellung erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Stellen.
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.
- f) Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern.
- g) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen.

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit dem Schreiben vom 02.10.2024 fristgerecht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Am Ortstermin nahm von den eingeladenen Beteiligten lediglich [REDACTED] als Eigentümerin und Bewohnerin des Bewertungsobjekts teil.

#### 1.5 Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss

- Zu a) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Zu b) Es ist im Rahmen der Ortsbesichtigung kein auf dem Grundbesitz befindliches und der Versteigerung unterliegendes Zubehör erkennbar.
- Zu c) Es wurden alle erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Stellen erfragt.

- Zu d) Es liegen dem Sachverständigen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- Zu e) Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen für das Bewertungsobjekt vorhanden.
- Zu f) Laut Aussage der Eigentümerin [REDACTED] besteht kein Mietvertrag. Das Bewertungsobjekt wird durch [REDACTED] eigengenutzt.
- Zu g) Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Anzeichen auf mögliche bestehende Altlasten erkennbar.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Wesel, 39.176 Einwohner (Stand 31.12.2023)  
Stadtteil Flüren, 4.743 Einwohner (Stand 31.12.2023)

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Wesel trägt den Status einer Großen kreisangehörigen Stadt und liegt an den Flüssen Rhein und Lippe. Flüren ist ein Stadtteil von Wesel und liegt nordwestlich des Weseler Stadtzentrums.

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Städte:  
Dinslaken (ca. 20 km bis Zentrum)  
Bocholt (ca. 23 km bis Zentrum)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 60 km)

Autobahnzufahrt:  
A3

Bundesstraßen:  
B8, B58, B70, B473

Bahnhof:  
in Wesel (ca. 6,8 km)

Flughäfen:  
Weeze (ca. 40 km)  
Düsseldorf (ca. 60 km)  
Dortmund (ca. 90 km)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte Wesel (südöstlich) beträgt ca. 6 km. Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in näherer Umgebung vorhanden. Das Objekt liegt in näherer Umgebung zum Auesee und zum Fluss Rhein.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzung vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser in offener zweigeschossiger Bauweise
topographische Grundstückslage:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront zur Straße „Reeser Landstraße“:</u> Flurstück 1225: ca. 60 m <u>Vordere Flurstücksgrenze zwischen Zufahrt (Flurstück 1225) und Reihenmittelhausflurstück (Flurstück 1202):</u> ca. 6 m <u>Vordere Flurstücksgrenze zwischen Zufahrt (Flurstück 1225) und Garagenflurstück (Flurstück 1209):</u> ca. 3 m <u>Tiefe:</u> ca. 22 m (Flurstück 1202) ca. 6 m (Flurstück 1209) <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 1202: 137 m <sup>2</sup> Flurstück 1209: 18 m <sup>2</sup> Flurstück 1225: 990 m <sup>2</sup>
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg (Tempo-30-Zone)
Straßenausbau:	Die Straße ist endgültig ausgebaut. Gemäß Beitragsbescheinigung der Stadt Wesel sind die bisher festgesetzten Beträge für das Bewertungsgrundstück bezüglich Erschließung nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbau nach § 8 KAG NRW und Kanalbau nach § 8 KAG NRW entrichtet worden. In den nächsten Jahren sind für die Reeser Landstraße weitere beitragspflichtige Straßen- und Kanalbaumaßnahmen nach aktuellem Investitionsprogramm der Stadt Wesel nicht geplant.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden (lt. Bauakte)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück: 1202: Reihenhausbebauung Flurstück 1209: Garagen in Reihbauweise Flurstück 1225: dient als Zuwegung zu den Garagen- und Reihenhausflurstücken; tlw. Grenzbebauung durch umliegende Flurstücke (vgl. Anlage 3 Flurkarte)

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 22.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen zudem keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.
Bergschadensgefährdung:	Zur Bergschadensgefährdung gibt die Bezirksregierung Arnsberg folgende Stellungnahme vom 14.10.2024 ab (in Auszügen): <i>„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 12“ und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 37“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. (...) Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. (...)“</i> Die vollständige Auskunft wird dem Amtsgericht Wesel übermittelt. Weitere Untersuchungen erfolgten diesbezüglich nicht.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024 vom Amtsgericht Wesel vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Blatt <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...)“.</li></ul>
---------------------------------------	--

Anmerkungen:	Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im Rahmen dieses Wertgutachtens unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
--------------	--

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 04.10.2024 sind für die benannten Flurstücke keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Im Geoportal Niederrhein ist ebenfalls kein Denkmal auf den Flurstücken eingezeichnet.

Wohnungsbindung: Laut telefonischer Mitteilung der Stadt Wesel vom 08.10.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß der Stadt Wesel ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts gilt der Bebauungsplan Nr. 12F „Bislicher Straße“. Demnach ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung steht mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,7 und einer Höchstzahl an Vollgeschossen mit II fest. Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.  
Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 07.10.2024 stehen bzgl. Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW sowie Kanalbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW derzeit keine Abrechnungen an bzw. wurden die bisher festgesetzten Beträge gezahlt. Beitragspflichtige Straßen- oder Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren für die Reeser Landstraße nicht geplant.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 1202 ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und dient ausschließlich der Eigennutzung. Das Flurstück 1209 ist mit einem Garagengebäude bebaut. Das Flurstück 1225 dient unter anderem als Zuwegung zu den angeschlossenen Einfamilienhaus- und Garagen-Grundstücken.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die von der Stadt Wesel vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der 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. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und –schäden 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.

### 3.2 Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht auf Flurstück 1202

Gebäudeart:	Reiheneigenheim als Einfamilienhaus
Baujahr:	1981 (gem. Schlussabnahmeschein)
Außenansicht:	Verblendung aus Klinkerstein, Stahlbetonfertigteile
Wohnfläche:	rd. 107 m <sup>2</sup> (gem. vorliegender angepasster Wohnflächenberechnung)
Modernisierungen:	laut Teilnehmer am Ortstermin sind folgende Modernisierungen bis zum Wertermittlungstichtag durchgeführt worden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vor ca. 4 Jahren: Badsanierung im Obergeschoss</li><li>• Vor ca. 14 Jahren: Austausch der Heizungsanlage</li><li>• Vor ca. 15 Jahren: Austausch der Haustür</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile erhebliche Kosten z.B. bezüglich der Wärmedämmung, etc. anfallen können. Hierzu wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Für die Benennung der Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen des zuständigen Fachpersonals erforderlich.
Barrierefreiheit:	Die Nutzung des Gebäudes ist ohne mögliche Umbauarbeiten nicht vollumfänglich barrierefrei nutzbar.

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

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Waschküche, Heizungsraum, Hobbyraum, Lagerraum, Flur
Erdgeschoss:	Küche, Diele, Gäste-WC, Wohn- & Essbereich
Obergeschoss:	Bad, Kind 1, Kind 2, Elternschlafzimmer, Flur
Dachgeschoss:	Aufenthaltsraum, Abstellraum/Trockenboden

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

Innenwände:	Stahlbetonfertigteile (lt. Bauakte)
Geschossdecke:	Stahlbetondecke aus Fertigteilen (lt. Bauakte)
Treppen:	Stahlunterkonstruktion mit Holz-Bohlenstufen und einseitigem Handlauf
Hauseingang:	Hauseingangsüberdachung, Außenbeleuchtung, Klingelanlage, Haustür mit Lichtausschnitten (Glaseinsatz) Barrierefreier Zugang zum Gebäude
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (anthrazit)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	vorhanden
Abwasserinstallation:	vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Heizung:	Viessmann Vitogas 200- F (Typ GS2) Baujahr vermutlich 2010 Niedertemperatur-Gas-Heizkessel Beheizung über Heizkörper

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

#### Kellergeschoss:

Bodenbeläge:	
Waschküche/Flur:	gefliest
Heizungsraum:	PVC-Boden
Hobbyraum:	Teppichbelag
Lagerraum:	Estrich

Wandbekleidung:

Waschküche: raumhoch gefliest  
Heizungsraum: Beton  
Hobbyraum/Flur: zusätzliche Holzvertäfelung  
Lagerraum: Beton, tlw. Holzvertäfelung

Deckenbekleidung: Stahlbetondecke aus Fertigteilen

Fenster: einfache Fenster

Türen: einfache Holztüren, Metallgriff, Metallrahmen

Erdgeschoss:

Bodenbeläge: kleinformatische Fliesen

Wandbekleidung:

Küche: Raufasertapete, im Kochbereich gefliest  
WC:  $\frac{3}{4}$  hoch gefliest,  $\frac{1}{4}$  Raufasertapete  
Diele: Raufasertapete, gemauerter Torbogen  
Wohn-/Essbereich: Raufasertapete

Deckenbekleidung: Raufasertapete

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden, tlw. elektrische Rollläden

Türen:

Küche: lediglich Türrahmen, Einsatz einer Tür möglich  
WC: Holztür mit Metallgriff und Metallrahmen  
Wohnzimmer: Glastür

Sanitäre Installation: WC: Stand-WC mit Spülkasten, ein kleines Handwaschbecken, Fenster

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Obergeschoss:

Bodenbeläge: Teppichbelag

Wandbekleidung:

Bad: raumhoch gefliest  
restliche Räume: Strukturtapete

Deckenbekleidung: Raufasertapete

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden

Türen: Holztür mit Metallgriff und Metallrahmen

Sanitäre Installation: Bad: großer Duschbereich, Hänge-WC, ein Handwaschbecken

Dachgeschoss:

Bodenbeläge: einfacher Teppichbelag

Wandbekleidung: tlw. Holzvertäfelung, Putz, Raufasertapete

Fenster: Dachfenster, tlw. Holz/Metall

Türen: Holztür mit Metallgriff und Metallrahmen

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

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, offener Kamin, Hauseingangsüberdachung, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	Verblendung an der Terrassenüberdachung, leichter Feuchtigkeitsschaden und Wandrisse im Dachgeschoss
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Bis auf die Badsanierung, Austausch der Heizungsanlage und Austausch der Eingangstür wurden laut Teilnehmer am Ortstermin keine für die Wertermittlung relevanten Modernisierungen durchgeführt.

### 3.3 Nebengebäude auf Flurstück 1209

Garage:	Baujahr: 1981 Stellplatz für ein Auto Fertigarage in Reihenbauweise Technische Ausstattung: keine
---------	--

### 3.4 Außenanlagen auf Flurstück 1202

Einfriedung:	Zaun, Hecken
Terrasse:	vorhanden, inkl. Terrassenüberdachung
Gartenanlage:	durchschnittliche Anlage mit vereinzelt Sträuchern, Rasenanlage, Gehwegplatten
Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	vorhanden

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem u.a. Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 46487 Wesel, u.a. Reeser Landstraße 225 zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Flüren	■	■	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
Flüren	6	1202/1209/1225	137 m <sup>2</sup> /18 m <sup>2</sup> /990 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung 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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (...) zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.2.1.2 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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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 treffend zu ermitteln.

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 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts

##### 4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

##### **Vergleichswertverfahren**

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts

zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

### **Ertragswertverfahren**

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

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27-34 ImmoWertV ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist (Substanzwert).

### **Die herangezogenen Verfahren**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein **typisches Sachwertobjekt** (Einfamilien-Reihenhaus), insofern wird das **Sachwertverfahren** als federführendes Verfahren angewendet.

Zur Ergebnisunterstützung wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der zugehörige Immobilienrichtwert wird als zusätzliche Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse herangezogen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Das Grundstück wird im Rahmen der Bodenwertermittlung aufgrund der tatsächlichen Nutzungen in 3 Teilflächen unterteilt:

Teilfläche 1: Flurstück 1202 (Gebäude- und Freifläche)

Teilfläche 2: Flurstück 1209 (Gebäude- und Freifläche)

Teilfläche 3: Flurstück 1225 (Gebäude- und Freifläche)

*Hinweis: Bei dem Flurstück 1225 wird lediglich der im Grundbuch mit 1/19 Miteigentumsanteil angegebene Bodenwertanteil berücksichtigt.*

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **195 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m

#### **Beschreibung des Flurstücks 1202 (mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaut)**

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2024
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen (Hausgruppe unter 50 m)
Grundstücksfläche	=	137 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	ca. 22 m

#### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

##### **Teilfläche 1: Bodenwertermittlung des Flurstücks 1202 (mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaut)**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Berechnung für bebautes Grundstück			
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		195 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.10.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen						
Lage	----	----	x	1,00		E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	195 €/m <sup>2</sup>		
GFZ	----	----	x	1,00		E1
Fläche [m <sup>2</sup> ]	----	137	x	1,00		E1
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	x	1,00		E1
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00		E1
Vollgeschosse	I-II	II	x	1,00		E1
Bauweise	offen	offen	x	1,00		E1
Tiefe [m]	35	ca. 22	x	1,00		E1
Zuschnitt	----	regelmäßig	x	1,00		E1
Sonstiges	----	----	x	1,00		E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	195 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-			
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	195 €/m <sup>2</sup>		

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Alle wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	195 €/m <sup>2</sup>	
Flurstück 1202: Wohnbaufläche	x	137 m <sup>2</sup>	
<b>Flurstück 1202: Bodenwert</b>	=	<b>26.715,00 €</b>	
relativer Bodenwert	=	195,00 €/m <sup>2</sup>	
Flurstück 1209: Fläche	x	18 m <sup>2</sup>	
<b>Flurstück 1209: Bodenwert</b>	=	<b>3.510,00 €</b>	
relativer Bodenwert	=	20,00 €/m <sup>2</sup>	
Flurstück 1225: Fläche	x	990 m <sup>2</sup>	
<b>Flurstück 1225: Bodenwert 1/19 Miteigentumsanteil</b>	=	<b>1.042,11 €</b>	
	=	31.267,11 €	
<b>rd</b>		<b>31.000,00 €</b>	

#### **Teilfläche 2: Flurstück 1209 (mit Garage bebaut):**

Da das Flurstück 1209 als Gebäude- und Freifläche geführt wird und im Zusammenhang mit dem Wohnbauflurstück 1202 steht, wird der relative Bodenwert von ebenfalls 195 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Dies ergibt einen Bodenwert von rd. 3.500 €.

### **Teilfläche 3: Flurstück 1225 (Zuwegung zu den Reihenhäusern und Garagen)**

Das Flurstück 1225 dient hauptsächlich als Zuwegung zu den Wohn- und Garagengebäuden. Der relative Bodenwert wird sachverständig mit rd. 20 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Dies entspricht rd. 10% des relativen Bodenwerts für Wohnbaufläche. Unter Berücksichtigung des 1/19-stel Miteigentumsanteil am Flurstück 1225 ergibt sich daraus ein anteiliger Bodenwert von rd. 1.000 €.

Zusammenstellung:

Teilfläche 1:	26.715,00 €
Teilfläche 2:	3.510,00 €
Teilfläche 3:	1.042,11 €
Gesamtbodenwert:	31.267,11 € => rd. 31.000 €

Die Teilflächen 1 bis 3 sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als eine wirtschaftliche Einheit zu sehen.

Der **abgabenfreie Bodenwert des Bewertungsobjekts** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 **rd. 31.000 €**.

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ggf. ein Zu- oder Abschlag des vorläufigen Sachwerts vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Dieses ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen

schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Im Umkehrschluss muss dadurch auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts angewendet werden.

Erst anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).

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).

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und 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 „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden 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 Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

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

### **Besondere Einrichtung**

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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten**

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

Die hier angesetzten Herstellungskosten beinhalten die Baunebenkosten bereits.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der **Restnutzungsdauer** (RND) und der **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 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. Die Restnutzungsdauer wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

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.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 Bewertungssachverständige kann i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 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 besondere Ertragsverhältnisse). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren 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 Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Für die Sachwertberechnung werden der Sachwert des Gebäudes und der Sachwert der baulichen Anlage (Garage) separat berechnet.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	226 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 24.10.2024 (2010=100)	1,841%
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	613,89 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.130,17 €/m <sup>2</sup> BGF
• Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten	
• Normgebäude	255.418,42 €
• Zu-/Abschläge	----
• besondere Bauteile	----
• besondere Einrichtungen	----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	255.418,42 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre
• Prozentual	53,75 %
• Betrag	137.287,40 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	118.131,02 €
• besondere Bauteile	4.500,00 €
• besondere Einrichtungen	----
• Garage (Reihengarage)	4.100,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	126.731,02 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>126.731,02 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>5.069,24 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>131.800,26 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>31.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>162.800,26 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>x</b>	<b>1,50</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>244.200,39 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>241.200,39 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>241.000,00 €</b>

**Sachwertverfahren für die baulichen Anlagen (Garage auf Flurstück 1209)**

Sachwertverfahren für die baulichen Anlagen		
BGF	17	[m <sup>2</sup> ]
Kostenkennwert	485	[€/m <sup>2</sup> ]
vorl. Herstellungskosten Gebäude (inkl. BNK)	8.245,00	[€]
davon Baunebenkosten	989,40	[€]
Baupreisindex	1,841	
angepasste Herstellungskosten	15.179,05	[€]
Abschlag für Reihenbebauung/Ausstattung	758,95	[€]
vorl. Herstellungskosten/Neubauwert am WES	14.420,10	[€]
Alterswertminderung	71,67	[%]
GND	60	[Jahre]
modifizierte RND	17	[Jahre]
(fiktives) Alter	43	[Jahre]
Herstellungskosten Gebäude	4.085,21	[€]
	4.100,00	[€]

Für die Garage wird ein Zeitwert von rd. 4.100 € sachverständig festgesetzt.

**Kostenkennwert**

Die Normalherstellungskosten 2010 sehen für Garagen eigene Kostenkennwerte vor. Da es sich beim vorliegenden Objekt um eine Garage mit einem Stellplatz handelt, die in Fertigbauweise errichtet wurde, wird für den Typ 14.1 (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010) ein Kostenkennwert von 485 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten sind bereits in den Kostenkennwerten mit einer Höhe von 12% enthalten (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010). Sie berechnen sich aus:

**Vorläufige Herstellungskosten der Garage (8.245,00€) x 12% = 989,40 €.**

**Abschlag**

Aufgrund der Reihenbebauung und der einfachen Ausstattung der Garage wird ein Abschlag von 5% sachverständig festgesetzt.

**4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Bruttogrundfläche für das Gebäude (Reihenmittelhaus) von 226 m<sup>2</sup> und für die Garage von 17 m<sup>2</sup> wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und bei der Ortsbesichtigung auf Aktualität überprüft. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Spreng-  
netter) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)**

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes. Hierbei wird aufgrund der Übersichtlichkeit und des Verständnisses der Durchschnitt der berechneten Ausstattungsstufen aufgeführt. Zudem wird die Ausstattung des zu bewertenden Objektes näher beschrieben. Im Anhang befindet sich die exakte Bestimmung der Ausstattungsstandardstufen, wobei eine Kombination aus den Anteilen mehrerer Standardstufen stattfinden kann.

Gebäudeteil	Ausstattungsstandardstufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe
Außenwände / Fassade	2	Verblendung aus Klinkerstein, Isolierung 5cm, Stahlbetonfertigteile
Dach	2,5	Satteldach, Holzkonstruktion, Betondachsteine
Fenster und Außentüren	2,8	Holzfenster, Isolierverglasung, baujahrestypisch, Außentür mit Lichtausschnitt
Innenwände und Türen	3,1	Stahlbetonfertigteile, Holztüren mit Metallrahmen
Deckenkonstruktion und Treppen	3	Stahlbetondecke, Holztreppe mit Stahlunterkonstruktion, einseitigem Handlauf
Fußböden	3	überwiegend Fliesen und Teppichbelag
Sanitäreinrichtungen	2,8	WC: 3/4 hoch gefliest, Stand-WC, kleines Handwaschbecken; Bad: raumhoch gefliest, Hänge-WC, ein Handwaschbecken
Heizung	3	Niedertemperatur-Gas-Heizkessel Viessmann Vitogas 200-F (Typ GS2), Beheizung über Heizkörper
sonstige technische Ausstattung	3	baujahrestypisch, überwiegend manuelle Rolläden, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Zählerschrank mit Kippsicherung
Gesamt	2,7	

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2021) (=100). Da es sich bei den NHK und dem Baupreisindex um zwei unterschiedliche Basisjahre handelt, muss der Baupreisindex des Wertermittlungstichtags und der durchschnittliche Baupreisindex für 2010 ins Verhältnis gesetzt werden. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

**Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Er ist mit 1,00 im Grundstücksmarktbericht auf Seite 83 veröffentlicht worden.

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

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

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude:

<b>Besondere Bauteile</b>	<b>Zeitwert (inkl. BNK) in €</b>
Terrassenüberdachung	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.000,00 €
Offener Kamin	1.000,00 €
Hauseingangüberdachung	wertneutral
<b>Summe</b>	<b>4.500,00</b>

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert sachverständig geschätzt. Bei dem gegebenen Objekt liegen keine besonderen Einrichtungen vor.

### **Außenanlagen**

Außenanlagen gewöhnlicher Herstellungsart werden häufig pauschal bewertet. Für die Außenanlagen sind 4% des Bauwerts am Wertermittlungstichtag angesetzt worden. Dies entspricht durchschnittlichen Anlagen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

### **Restnutzungsdauer**

Aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausstattungsmerkmale und der durchgeführten Modernisierungen sowie des Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren als marktgerecht angesehen. Dies entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters zum Wertermittlungstichtag. Die geringfügigen Modernisierungsmaßnahmen durch die Badsanierung und der teilweise weit zurückliegenden Modernisierungen der Heizungsanlage und der Hauseingangstür erhöhen nicht die Restnutzungsdauer der Gesamtimmobilie.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt linear.

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird aus der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel bestimmten Marktanpassungsfunktion abgeleitet. Er beschreibt das Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert.

Folgende Formel bezieht sich auf Reihenmittelhäuser und wird auf Seite 53 des Grundstücksmarktberichts 2024 veröffentlicht:

$$\text{MAF} = 11,977 - 0,870 * \ln(\text{vorlSach})$$

MAF = Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)  
vorlSach = vorläufiger Sachwert

Für das aktuelle Objekt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von 1,54. Unter Berücksichtigung der Lage und der Merkmale des Bewertungsobjekts und der zeitlichen Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,50 in der Wertermittlung sachverständig festgesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für etwaige Mängel (Schaden an Terrassenüberdachung/Feuchtigkeitsschaden und Risse in der Wand im Dachgeschoss) wurde ein wertmindernder Einfluss von pauschal 3.000 € angesetzt. Es empfiehlt sich diesbezüglich die Einholung von dafür zuständigem Fachpersonal.

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten 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. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallene 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 entfallene, Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter der 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 berücksichtigen.

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 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Einfamilienhaus		107		7,20	770,40	9.244,80
	Garage		1	50,00	50,00	600,00
Summe:						9.844,80

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.844,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	-	<b>2.174,50 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.670,30 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>1,00 % von 31.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	<b>310,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.360,30 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = <b>1,00 %</b> Liegenschaftszinssatz		
und n = <b>37</b> Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>30,7995</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>226.693,56 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>31.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>257.693,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>3.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>254.693,56 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>255.000,00 €</b>

#### 4.5.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 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. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

### **Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 1 und 2 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. § 21 Abs. 2 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, in diesem Gutachten laut Grundstücksmarktbericht xx %, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

s. Sachwertverfahren

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

s. Sachwertverfahren

## **4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Miete**

Die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für den Ort Wesel liegt gemäß Grundstücksmarktbericht für Ein- und Zweifamilienhäuser, gebaut zwischen 1980-1989, in der mittleren Klassifizierungsstufe zwischen 6,89 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7,24 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 7,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wenn Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können laut Mietspiegel Zu- oder Abschläge - jeweils nach dem Mittelwert – vorgenommen werden.

Für Einfamilienhäuser mit Gartennutzung können Wertzuschläge von bis zu 15% angesetzt werden.

Für das Einfamilienhaus in Reihenhausbauung mit Gartennutzung wird ein Wertzuschlag von 5% auf den Mittelwert angesetzt. Dies ergibt einen angepassten Mittelwert von rd. 7,42 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgrund der Lage, des Alters, der Bauweise und der Ausstattung des Bewertungsobjekts wird eine Nettokaltmiete von 7,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich angesehen. Laut der Eigentümerin [REDACTED] ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet, sondern wird von ihr eigen genutzt.

### PKW-Stellplätze

Gemäß Grundstücksmarktbericht wurde für den Garagenstellplatz 50 € als marktübliche Monatsmiete angesetzt. Hierzu liegt dem Sachverständigen ebenfalls kein Mietvertrag vor.

### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden der Bauakte entnommen und von mir überprüft. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde ein Ausbau des Dachgeschosses festgestellt, welches durch ein Aufmaß kontrolliert wurde. Die Gesamt-Wohnfläche beträgt nach Veränderung des Dachgeschosses rd. 107 m<sup>2</sup>. Diese Angabe ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar.

### 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 in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angesetzt.

Nach der Ertragswertrichtlinie sind die Bewirtschaftungskosten, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden, anzusetzen. Diese belaufen sich bei dem Bewertungsobjekt auf ca. 2.175 €. Dies entspricht 22 % des Rohertrags.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Reihenmittelhaus			
Verwaltungskosten	----	----	351,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,80	107 m <sup>2</sup> x 13,80 €/m <sup>2</sup> = 1.476,60 €
Mietausfallwagnis	2%	----	196,90 €
Garage			
Verwaltungskosten	----	----	46,00 €
Instandhaltungskosten	----	----	104,00 €
Summe			2.174,50 € (ca. 22% des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 1,00 % angesetzt, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zum Stichtag 01.01.2024 einen Liegenschaftszinssatz von 1,41 für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (Einfamilien-/Zweifamilienhäuser) mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und einer Restnutzungsdauer von 45

Jahren abgeleitet. Zudem hat der Gutachterausschuss in dem Grundstücksmarktbericht auf den Seiten 58-59 Anpassungsfaktoren für abweichende Wohnflächen und Restnutzungsdauern veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Anpassungsmerkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich daraus ein Liegenschaftszinssatz von 0,71% (1,41% - 0,70% (Anpassung: RND für 37 Jahre)). Eine Anpassung für die geringere Wohnfläche ist aus sachverständiger Sicht aufgrund der vorherrschenden Standardabweichung und der Nähe zum Normobjekt nicht notwendig gewesen. Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage der Berichtsjahre 2019-2023 ermittelt. Die einzelnen Berichtsjahre unterlagen jedoch teilweise unterschiedlichen Marktsituationen, wodurch eine Anpassung des Liegenschaftszinssatz auf die aktuelle Marktsituation notwendig ist.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Merkmale des Bewertungsobjekts und der zeitlichen Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,00% in der Wertermittlung sachverständig festgesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

s. Sachwertverfahren

### Restnutzungsdauer

s. Sachwertverfahren

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Sachwertverfahren

## 4.6 Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zonale Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie dazugehörige Umrechnungskoeffizienten, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. Auf Seite 40 des Grundstücksmarktberichts 2024 gibt der Gutachterausschuss an, dass der Immobilienrichtwert nicht für folgende Objekte gilt: Neubauten, Erbbaurechte und Zwangsversteigerungen. Des Weiteren erfolgt eine Umrechnung auf das Bewertungsobjekt ausschließlich in Spannen und ohne zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag. Aufgrund dessen dient die folgende Berechnung ausschließlich zur weiteren Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse.

<b>Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):</b>			
<b>Eigenschaft</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Ihre Angaben</b>	<b>Anpassung</b>
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2470 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Wesel		
Immobilienrichtwertnummer	2201		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenmittelhaus	-12 %
Baujahr	1968	1981	6 %
Wohnfläche	91-120 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0 %
Grundstücksgröße	201-500 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	-6 %
Boden-/Lagewert	180 €/m <sup>2</sup>	195 €/m <sup>2</sup>	0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.210 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>240.000 €</b>	

Bei der Grundstücksgröße wurden lediglich die Flurstücke 1202 und 1209 berücksichtigt. Der berechnete Immobilienpreis stützt die Verfahrensergebnisse.

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wird stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **241.000 €**,  
der **Ertragswert** wurde mit rd. **255.000 €** ermittelt.

#### 4.7.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag 24.10.2024 mit rd. 241.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 255.000,00 € und liegt mit einer ausreichenden Toleranz im Bereich des Sachwertes.

Der Verkehrswert für das u.a. mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garagengebäude bebaute Grundstück in 46487 Wesel, u.a. Reeser Landstraße 225

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Flüren	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Flüren	6	1202/1209/1225

wird zum Wertermittlungstichtag 24.10.2024 mit rd.

**241.000,00 €**

**in Worten: Zweihunderteinundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Dies entspricht ca. 2.252 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Borken, den 07. November 2024

- im Originalgutachten unterschrieben -

Peter Mensing, B. Eng.

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

#### 4.7.5 Einzelwerte

Die in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Grundstücke Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstück 1202 sowie Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstück 1209 und Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstück 1225 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Sachwert bzw. am Bodenwert:

Gemarkung Flüren Flur 6 Flurstück 1202: 230.000 €

Gemarkung Flüren Flur 6 Flurstück 1209: 10.000 €

Gemarkung Flüren Flur 6 Flurstück 1225: 1.000 € (1/19 Anteil)

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5 Rechtsgrundlagen und Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**ImmoWertV 2021:** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (obwohl im Jahr 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:** Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

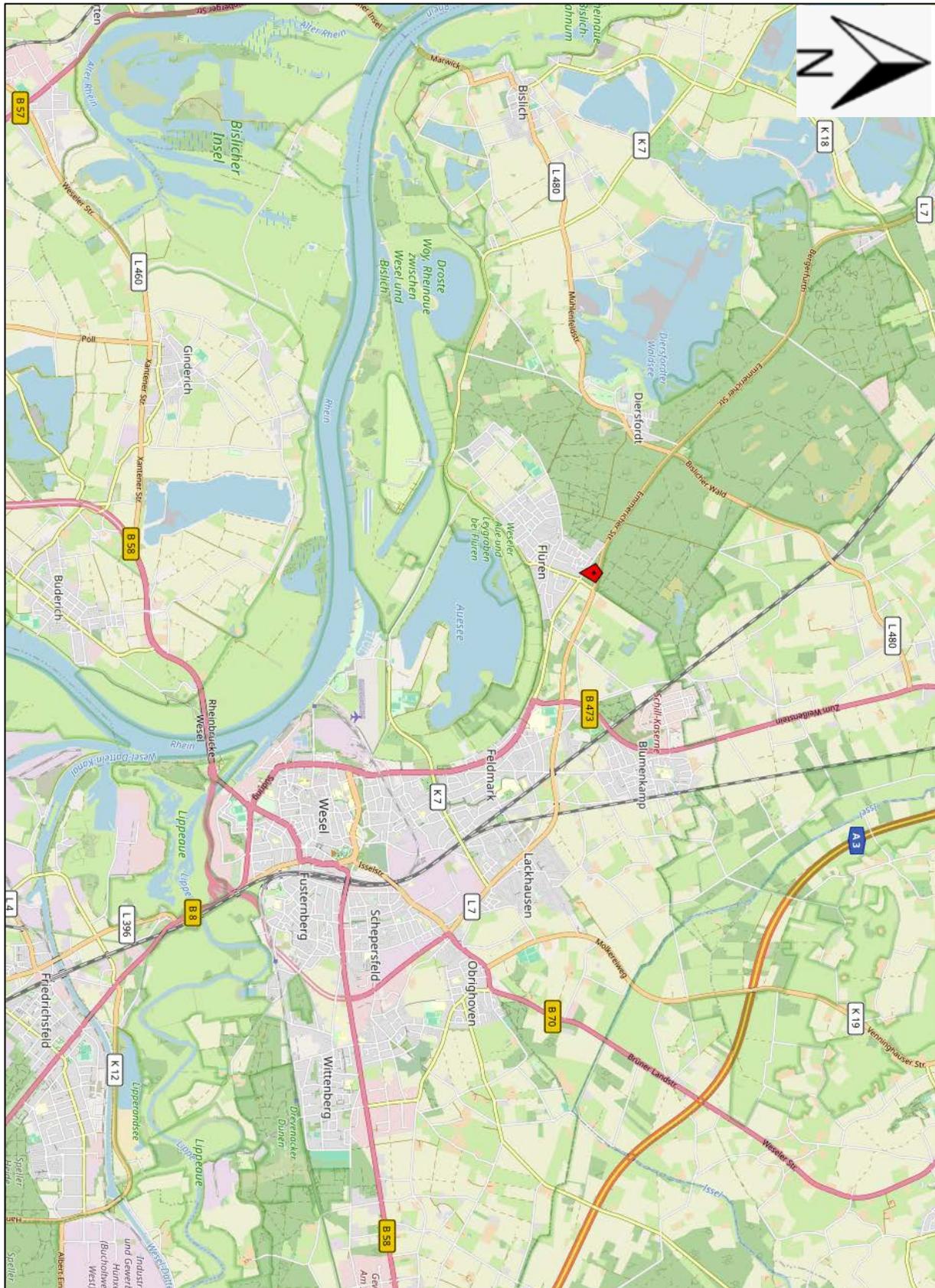
### 5.2 Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [4] Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [5] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- [6] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, 07/2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)
- [7] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, 06/2016 mit redaktioneller Anpassung (Juli 2019)
- [8] Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Wesel
- [10] Bebauungsplan Nr. 12F „Bislicher Straße“

## 6 Verzeichnis der Anlagen

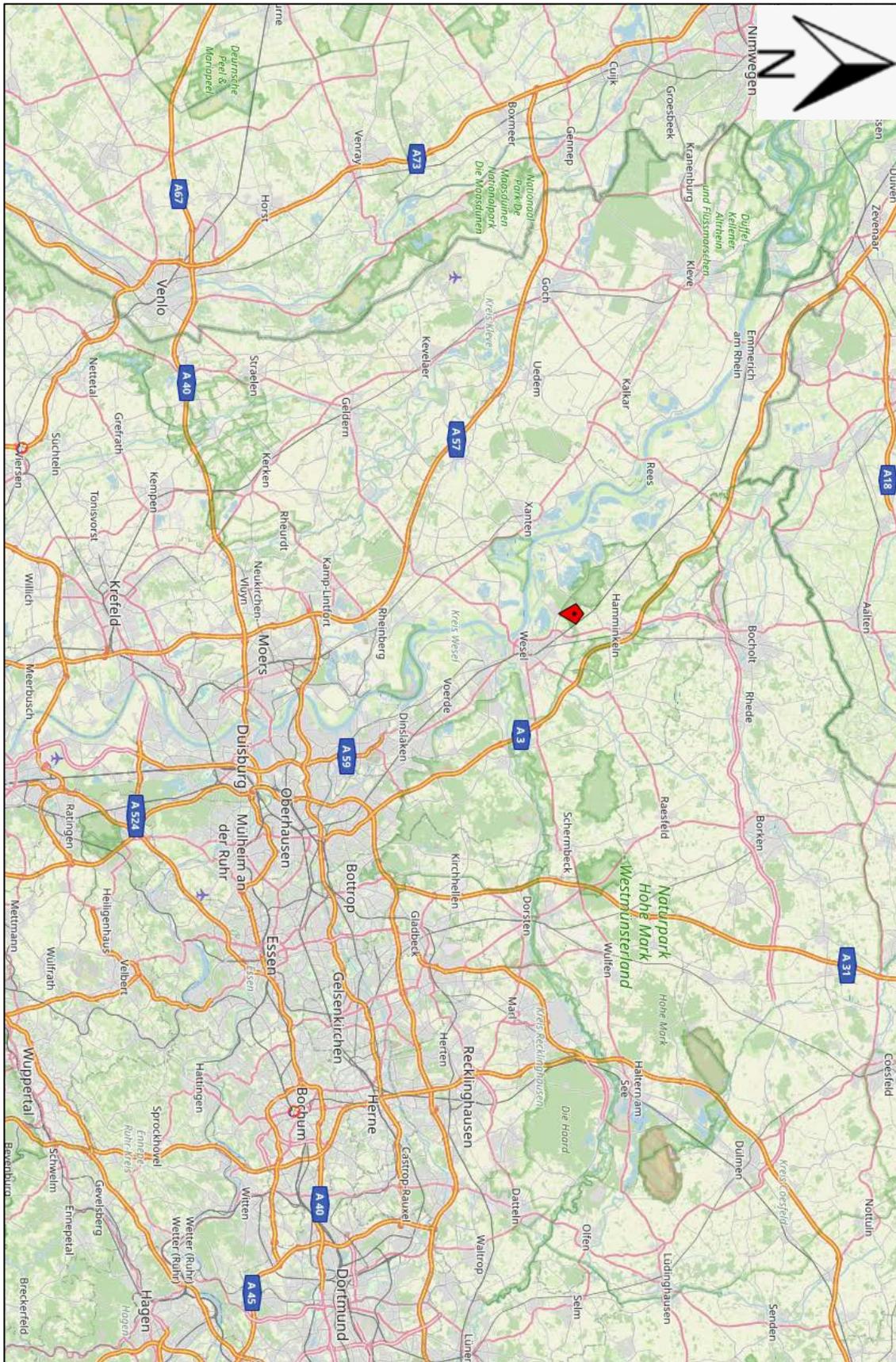
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Ausstattungsstandardstufen
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos aus dem Ortstermin

## Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

## Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



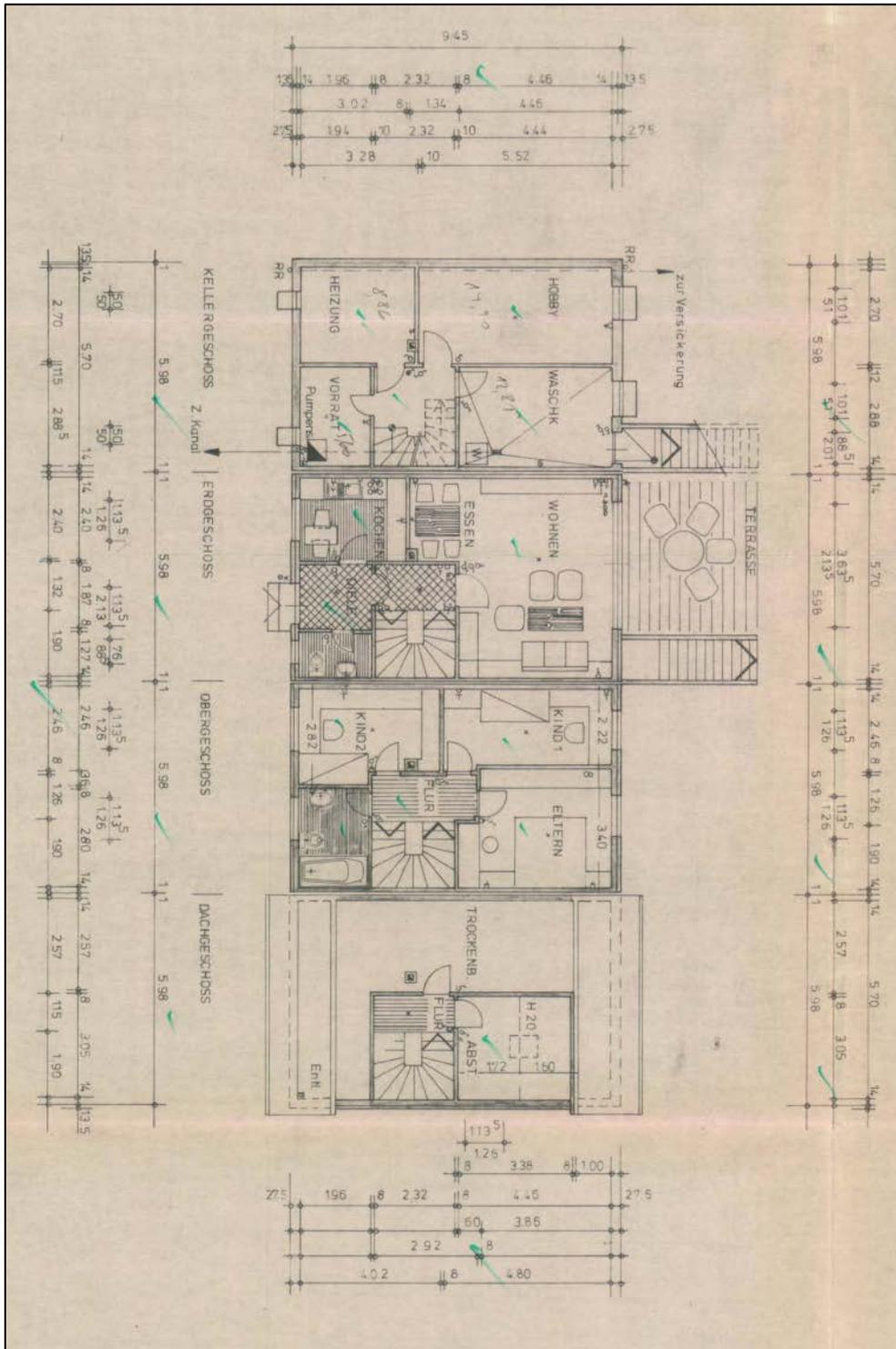
Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

### Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte



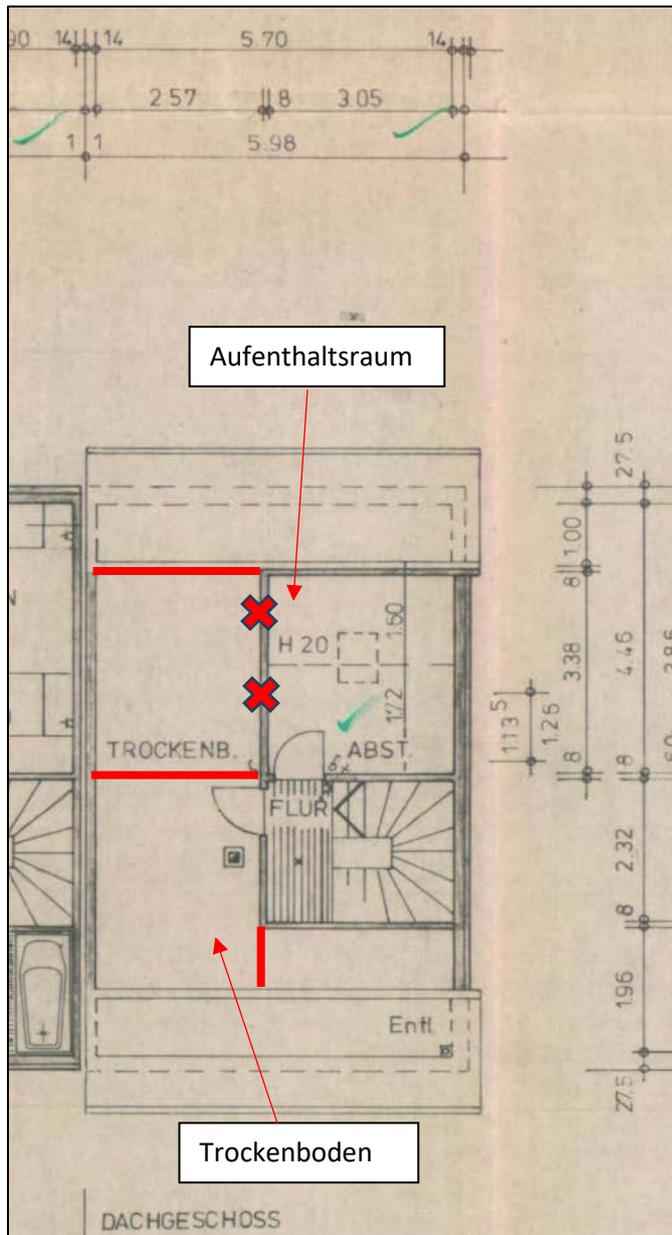
Nicht maßstabsgetreu!

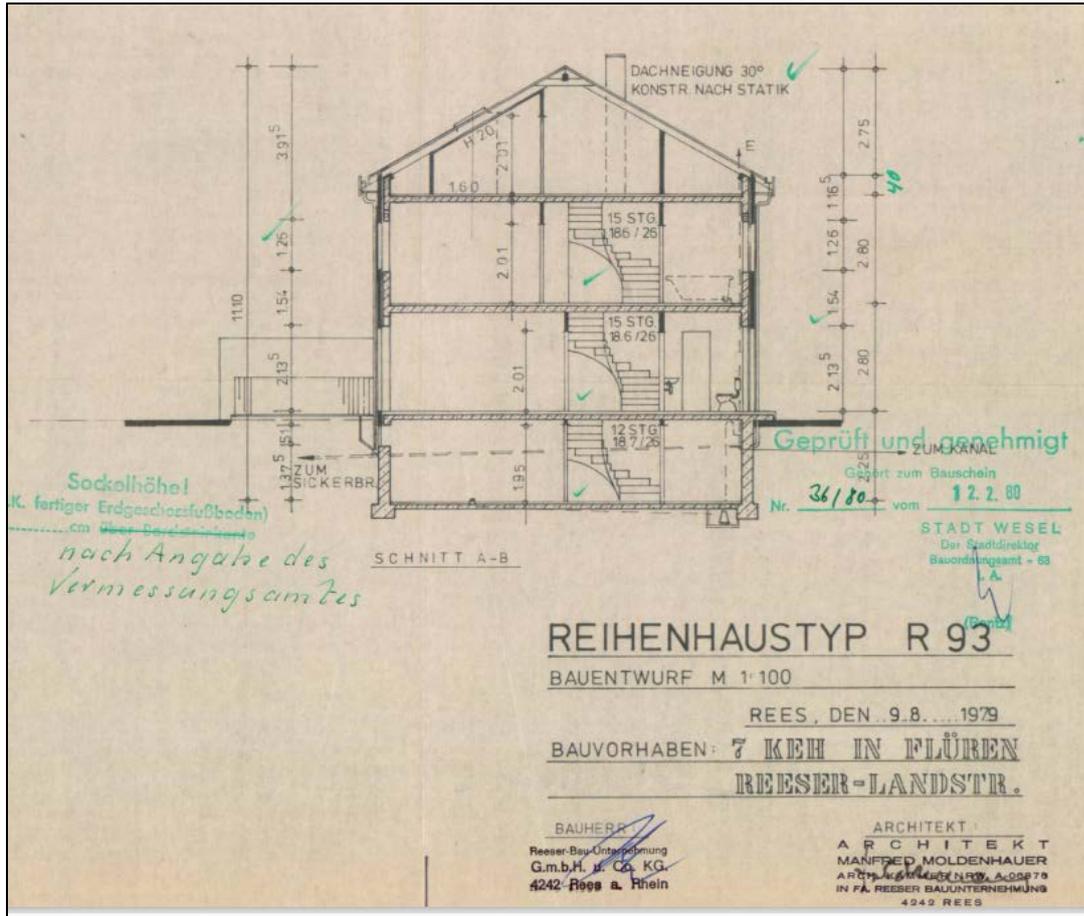
## Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



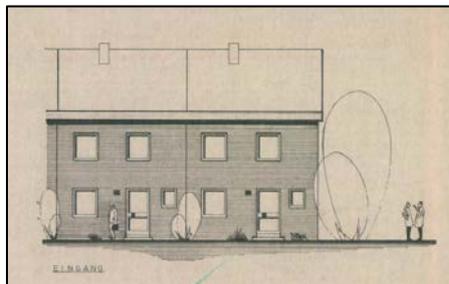
### Grundrisse

Der Grundriss des Dachgeschosses ist in der Örtlichkeit - nachfolgend dargestellt - verändert worden.

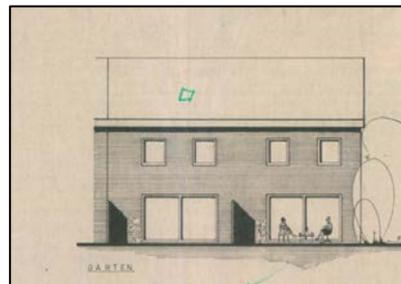




Schnitt



Ansichten



Ansichten

## Anlage 5: Ausstattungsstandardstufen

Anwendung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände / Fassade		1				23%
Dach		0,5	0,5			15%
Fenster und Außentüren		0,2	0,8			11%
Innenwände und Türen			0,9	0,1		11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen		0,2	0,8			9%
Heizung			1			9%
sonstige technische Ausstattung			1			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 3.12	505	560	640	775	965	Zweifamilienhaus
						nein 1,05
Außenwände / Fassade	128,80	0,46				
Dach	90,00	0,38				
Fenster und Außentüren	68,64	0,31				
Innenwände und Türen	71,89	0,34				
Deckenkonstruktion und Treppen	70,40	0,33				
Fußböden	32,00	0,15				
Sanitäreinrichtungen	56,16	0,25				
Heizung	57,60	0,27				
sonstige technische Ausstattung	38,40	0,18				
<b>Ermittelter Kostenkennwert</b>	<b>613,89</b>	<b>2,7</b>				
Regionalfaktor	1,00	vorhanden?	ja			
	505	560	640	775	965	
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	613,89					
<b>Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts</b>	<b>2,7</b>					

## Anlage 6: Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

<u>Haustyp R 93</u>			
Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283			
(kein Putzabzug, da Betonfertigteile und Gipsdielenwände)			
<hr/>			
Bauvorhaben: 7 Kaufeigenheime in Flüren, Reeser-Landstrasse			
<u>Erdgeschoß:</u>			
Wohn- u. Essraum	5,70 x 4,46 + 1,34 x 2,40	=	28,61 qm
Küche	2,40 x 3,02	=	7,25 qm
Windfang, Gard.	1,87 x 1,96	=	3,67 qm
WC	1,27 x 1,96	=	2,49 qm
Diele	1,32 x 2,32	=	3,06 qm
<u>Obergeschoß:</u>			
Eltern	3,40 x 3,86 + 1,82 x 0,60	=	14,21 qm
Kind 1	2,22 x 4,80	=	10,66 qm
Kind 2	2,46 x 4,02 + 0,36 x 1,96	=	10,60 qm
Bad u. WC	2,80 x 1,96	=	5,49 qm
Flur	1,26 x 2,92	=	3,69 qm
<u>Dachgeschoß:</u>			
Abstellraum	3,05 x 1,72 + 3,05 x $\frac{1,60}{2}$	=	7,69 qm
Flur	2,32 x 1,15 <i>+ 12m<sup>2</sup> Boden</i>	=	2,67 qm
		=	100,09 qm
		rd.	101,00 qm
			=====
Rees, den... 9. 9. 1979..			
Bauherr:		Architekt:	
	Reeser Bau-Unternehmung GmbH + Co. KG 4242 Rees/Rh., Groiner Kirchweg 12 Telefon (02851) 1088		ARCHITEKT MANFRED MOLDENHAUER ARCH. KAMMER NRW, A-06876 IN FA REESER BAUUNTERNEHMUNG 4242 REES

Der Abstellraum im Dachgeschoss wurde in der Örtlichkeit vergrößert und als Aufenthaltsraum umgebaut.

Die Wohnfläche vergrößert sich somit um folgende Berechnung:

<u>Dachgeschoß:</u>				
Abstellraum	$5,70$	$3,05 \times 1,72$		$14,36 \text{ qm}$
		$+ 3,05 \times \frac{1,60}{2}$	=	$7,69 \text{ qm}$
	$5,70$			

Für die Gesamtwohnfläche ergibt sich somit:

<u>Dachgeschoß:</u>				
Abstellraum		$3,05 \times 1,72$		$14,36 \text{ qm}$
		$+ 3,05 \times \frac{1,60}{2}$	=	$7,69 \text{ qm}$
Flur		$2,32 \times 1,15$	=	$2,67 \text{ qm}$
		$+ 12 \text{ m}^2 \text{ Boden}$	=	$100,09 \text{ qm}$
			rd.	$101,00 \text{ qm}$
Rees, den... 9. 9. 1979..			=====	$= 106,76 \text{ qm}$
				rd. 107 qm

Die Wohnfläche des Erd- und Obergeschosses beträgt jeweils rd. 45 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss beträgt durch den Ausbau rd. 14,36 m<sup>2</sup> statt der in der vorliegenden Wohnflächenberechnung dargestellten Größe von 7,69 m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von rd. 107 m<sup>2</sup> statt 101 m<sup>2</sup>. Die Angabe der Wohnfläche ist lediglich im Rahmen der Wertermittlung zu verwenden.

## **Anlage 7: Fotos**

Die anwesende Eigentümerin [REDACTED] hat dem Sachverständigen die Erstellung von Fotos im Ortstermin grundsätzlich erlaubt. Zudem wurde durch [REDACTED] zugestimmt, dass Außen- und Innenbereichsfotos im Originalgutachten dargestellt werden dürfen. Auf eine Darstellung in der Internetversion soll jedoch verzichtet werden.

*In der Internetversion nicht veröffentlicht*

*In der Internetversion nicht veröffentlicht*

*In der Internetversion nicht veröffentlicht*