

Verkehrswertgutachten Az.: 230013-014
Hugo-Becker-Straße 21, 46483 Wesel am Rhein

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 018/23

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

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

www.swo-wertermittlung.de

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

Datum: 12.01.2024

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

**Doppelhaushälfte nebst Garage bebaute Grundstück
in 46483 Wesel, Hugo-Becker-Straße 21**



Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Das Grundstück war nur von der Straße „Hugo-Becker-Straße“ eingeschränkt einsehbar. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist der Verkehrswert mit einem Sicherheitsabschlag von 10 % behaftet.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024
rd. 299.000 €

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.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
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	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Bauakte).....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung (gemäß Bauakte).....	10
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gemäß Bauakte).....	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	12
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	12
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	13
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	13
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	14
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	25

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Ertragswertberechnung	26
4.5.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.6	Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse.....	29
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung.....	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.7.4	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen und Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Literatur	32
6	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Doppelhaushälfte
Objektadresse: Hugo-Becker-Straße 21, 46483 Wesel
Grundbuchangaben: Grundbuch von Wesel, Blatt XXXX
Katasterangaben: Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 998

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel
Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Verfahren (Az.): 014 K 018/23
Wertermittlungsstichtag: 08.01.2024
Qualitätsstichtag: 08.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 08.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümerin XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX (als Vertreterin der Stadt Wesel)
XXXXXXXXXXXX (als Vertreterin der Stadt Wesel)
der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen: vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 30.11.2023

vom Sachverständigen beschafft:

- Flurkartenauszug (tim-online.nrw.de)
vom 08.01.2024
- Bodenrichtwerte
- Übersichtskarten (OpenStreetMap)
- Grundstücksmarktbericht 2023, Stadt Wesel
- Bauaktenauskunft
- Auskunft Baulastenverzeichnis vom 12.12.2023
- Auskunft Altlastenkataster vom 12.12.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 15.12.2023
- Auskunft Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen vom 11.12.2023

- Auskunft Wohngeldstelle vom 22.12.2023
- Flächennutzungsplan der Stadt Wesel
- Bebauungsplan der Stadt Wesel

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 29.11.2023 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- In der Wertschätzung ist separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.
- Einhaltung aller zur Gutachtenerstellung erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Stellen.
- Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern.
- Angabe eines möglichen Verwalters, sofern es sich um eine Eigentumswohnung handelt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit dem Schreiben vom 18.12.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zu Beginn der Ortsbesichtigung waren die Eigentümerin sowie zwei Vertreterinnen der Stadt Wesel vertreten. Eine Innenbesichtigung der aufstehenden Gebäude wurde durch die Eigentümerin nicht ermöglicht. Es erfolgte somit eine reine Außenbesichtigung durch den Sachverständigen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden im Gutachten folgende Annahmen getroffen:

1. Die Ausstattungsmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind baujahrestypisch.
2. Der tatsächliche Zustand sowie die Ausbauart des Gebäudes entspricht den Bauakten.

1.5 Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss

- Zu a) Aufgrund der eingeschränkten Ortsbesichtigung kann diese Frage nicht abschließend beantwortet werden. Es war vom Straßenraum aus kein Zubehör nach §§ 97, 98 BGB ersichtlich.
- Zu b) Die erforderlichen Unterlagen wurden bei den zuständigen Stellen erfragt.
- Zu c) Es liegen keine Informationen zu bestehenden Miet- oder Pachtverträgen vor.
- Zu d) Es liegen keine Angaben zu einem möglichen Verwalter vor. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß Bauakte um ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Wesel
Ort und Einwohnerzahl: Wesel, 63.639 Einwohner (Stand 31.12.2022)
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.
Überörtliche Anbindung:
Nächstgelegene größere Städte:
Dinslaken (ca. 17 km bis Zentrum)
Bocholt (ca. 20 km bis Zentrum)
Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 70 km)
Autobahnzufahrt:
A3 (ca. 10 km)
Bundesstraßen:
B8, B58, B70, B473
Bahnhof:
in Wesel (ca. 3,5 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 (südlich) beträgt ca. 3 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:
Straßenfront zur Straße „Hugo-Becker-Straße“:
Eckgrundstück:
ca. 10 m (nordöstliche Grundstücksgrenze)
ca. 24 m (nördliche Grundstücksgrenze)

Tiefe:

ca. 25 m

Grundstücksgröße:

263 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ausgebaute gepflasterte Straße (Verkehrsberuhigter Bereich) Gemeindestraße
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 Hugo-Becker-Straße weitere beitragspflichtige Straßen- und Kanalbaumaßnahmen nach aktuellem Investitionsprogramm der Stadt Wesel nicht geplant.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Laut Bauakte erfolgt die Grundstücksentwässerung über den Anschluss an die Sammelkanalisation und die Trinkwasserversorgung über eine zentrale Wasserversorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung aufgrund der Doppelhausbebauung an das Flurstück 997. Grenzbebauung der Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Straße „Hugo-Becker-Straße“.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 12.12.2023 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 15.12.2023 ab (in Auszügen): <i>„das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 10“ und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 35“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. (...)</i> <i>Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks 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 30.11.2023 vom Amtsgericht Wesel vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wesel Blatt XXXX folgende Eintragungen:

- Auf dem Grundstück dürfen gewerbliche Anlagen nur mit Genehmigung des Bürgermeisteramtes Wesel errichtet werden.
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

Die erste Eintragung wird als wertneutral angesehen. 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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 12.12.2023 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

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

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 22.12.2023 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 (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts gilt der Bebauungsplan Nr. 42 „Heinrich-Bernts-Straße“. Demnach ist die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung steht mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5, einer Höchstzahl an Vollgeschossen mit I und einer Dachneigung von 38°. Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Bauakte 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 baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und dient der Eigennutzung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es erfolgte eine reine Außenbesichtigung vom Straßenraum aus.

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 (Doppelhaushälfte)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1984 (gemäß vorliegendem Schlussabnahmeschein der Stadt Wesel)
Außenansicht:	verklinkertes Mauerwerk
Wohnfläche:	120 m ² (gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung)
Modernisierungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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 (gemäß Bauakte)

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Diele, Essbereich, Küche, WC, Windfang
Dachgeschoss:	zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, Bad, Flur, Loggia

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

Innenwände:	unbekannt
Geschossdecke:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Hauseingang:	schwere Holztür mit Lichtrausschnitt im Seitenteil
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung (gemäß Bauakte)

Wasserinstallation:	vorhanden
Abwasserinstallation:	vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Heizung:	Zentralheizung (Gas)

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung lassen sich zu der Raumausstattung und dem Ausbauzustand keine gesicherten Aussagen treffen. In der Wertermittlung wird ein baujahrestypischer Ausstattungsstandard unterstellt, der über die Jahre ordnungsgemäß instand gehalten wurde.
Die mögliche Küchenausstattung sowie Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gemäß Bauakte)

Besondere Bauteile:	Kamin, Dachgaube, Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der Zustand der aufstehenden Gebäude wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung als baujahrestypisch und durchschnittlich eingeschätzt.

3.3 Nebengebäude

Garage:	Baujahr: 1984 (gemäß Bauakte) Stellplatz für 1 Auto Dach: unbekannt Außenwände: verkleinkert Innenwände: unbekannt Technische Ausstattung: unbekannt
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	teilweise eingezäunt
Überdachte Terrasse:	Nach vorliegenden Luftbildern könnte die Überdachung defekt sein (Fehlen einzelner Dachelemente). Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte der Zustand nicht überprüft werden. Die Überdachung wird somit im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral angesehen.
Gartenanlage:	nicht einsehbar
Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	Anschluss an Sammelkanalisation, zentrale Wasserversorgung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 46483 Wesel, Hugo-Becker-Straße 21 zum Wertermittlungstichtag 08.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Ifd. Nr.</u>
Wesel	XXXX	XXXX
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Wesel	14	998

Fläche
263 m²

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: €/m² 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 bebauten Gesamtgrundstücks

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 wird im vorliegenden Fall nur im Rahmen einer Plausibilisierung der anderen Verfahrensergebnisse durchgeführt. Es liegen keine ausreichende Anzahl an qualifizierten Vergleichsfällen vor.

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** (Einfamilienhaus), 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 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der zugehörige Immobilienrichtwert wird als Plausibilisierung des Ergebnisses herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **185 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	263 m ²
Grundstückstiefe	=	ca. 25 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 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)				185,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.01.2024	x	1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen						
Lage	----	----	x	1,00		E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=		188,70	€/m ²	
GFZ	----	----	x	1,00		E2
Fläche [m ²]	----	263	x	1,00		E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00		E2
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00		E2
Vollgeschosse	I-II	II	x	1,00		E2
Bauweise	offen	offen	x	1,00		E2
Tiefe [m]	35	25	x	1,00		E2
Zuschnitt	----	regelmäßig	x	1,00		E2
Sonstiges	----	----	x	1,00		E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert		=		188,70	€/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=		188,70	€/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	188,70	€/m ²		
Fläche Wohnbaufläche	x	263	m ²		
Gesamtbodenwert	=	49.628,10	€		
	rd	50.000,00	€		

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im Hinblick auf die Entwicklung des Bodenrichtwertes in den letzten Jahren und der Anpassung an den Wertermittlungsstichtag des Bewertungsgrundstücks wurde ein Anpassungsfaktor von 1,02 festgelegt.

E2

Alle weiteren wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 insgesamt **50.000 €**.

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 Wertermittlung 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^2) 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 Basisjahrs 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 „ $\text{€}/m^3$ Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$ 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 Wertermittlungsstichtag 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. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ist eine verlässliche Aussage zu bestehenden Baumängeln oder Bauschäden nicht möglich. Es wird unterstellt, dass keine Baumängel oder Bauschäden beim Bewertungsobjekt vorliegen.

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 Bodenwertniveau 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

Hinweis: Der Grundstücksmarktbericht 2024 wird erst im Laufe des Jahres 2024 veröffentlicht. Die Daten des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Grundstücksmarktbericht 2023 unter Berücksichtigung der sachverständigen Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag.

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

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	252 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.01.2024 (2010=100)	178,3 %
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	716,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.276,63 €/m ² BGF
• Regionalfaktor	1,0
Herstellungskosten	
• Normgebäude	321.710,76 €
• Zu-/Abschläge	----
• besondere Bauteile	----
• besondere Einrichtungen	----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	321.710,76 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
• Prozentual	50,00 %
• Betrag	160.855,38 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	160.855,38 €
• besondere Bauteile	5.500,00 €
• besondere Einrichtungen	----
• Garage	5.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	171.355,38 €

Gebäudesachwerte insgesamt	171.355,38 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.854,22 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 178.209,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 50.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 228.209,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,41
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 321.775,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.820,96 €
(marktangepasster) Sachwert	= 298.954,58 €
	rd. 299.000,00 €

Sachwertverfahren für die baulichen Anlagen (Garage)

Sachwertverfahren für die baulichen Anlagen	
BGF	18,00 [m ²]
Kostenkennwert	485,00 [€/m ²]
vorl. Herstellungskosten Gebäude (inkl. BNK)	8.730,00 [€]
davon Baunebenkosten	1.047,60 [€]
Baupreisindex	1,783
angepasste Herstellungskosten	15.565,59 [€]
Abschlag für Bauweise	778,28 [€]
vorl. Herstellungskosten/Neubauwert am WES	14.787,31 [€]
Alterswertminderung	66,67 [%]
GND	60,00 [Jahre]
modifizierte RND	20,00 [Jahre]
(fiktives) Alter	40,00 [Jahre]
Herstellungskosten Gebäude	4.928,61 [€]
rd.	5.000,00 [€]

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 Massivbauweise errichtet wurde, wird für den Typ 14.1 (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010) ein Kostenkennwert von 485 €/m² Bruttogrundfläche festgelegt.

Baunebenkosten

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

$$\text{Vorläufige Herstellungskosten der Garage} \ (8.730,00 \text{ €}) \times 12 \% = \mathbf{1.047,60 \text{ €}}.$$

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche für das Gebäude von 252 m² und für die Garage von 18 m² wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. 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 Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte

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. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde den Gebäuden eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt.

Anwendung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände / Fassade		1				23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und Türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung		1				9%
sonstige technische Ausstattung			1			6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	Zweifamilienhaus nein	1,05
----------------------------------------	-----	-----	-----	-----	------	---------------------------------	------

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2015) (=100). Da es sich bei den NHK und dem Baupreisindex um zwei unterschiedliche Basisjahre handelt, muss der Baupreisindex des Wertermittlungsstichtags und der durchschnittliche Baupreisindex für 2010 ins Verhältnis gesetzt werden. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 1,0 im Grundstücksmarktbericht 2023 auf Seite 46 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). Es wurden keine wertrelevanten Zu- bzw. Abschläge ermittelt.

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude:

Besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	1.500,00
Dachgaube	2.000,00
Kamin	2.000,00
Summe	5.500,00

Der Zustand der besonderen Bauteile konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht werden. Die Kelleraußentreppe war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht einsehbar und wird nur aufgrund der Darstellung in den Bauakten an dieser Stelle wertrelevant berücksichtigt.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert sachverständlich geschätzt. Bei dem gegebenen Objekt wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorliegen.

Außenanlagen

Außenanlagen gewöhnlicher Herstellungsart werden häufig pauschal bewertet. Für die Außenanlagen sind pauschal 4 % des Bauwerts am Wertermittlungsstichtag angesetzt worden. Dies entspricht 6.854,22 €.

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. Zur Wahrung der Modellkonformität des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt.

Restnutzungsdauer

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Angaben zu möglichen Modernisierungen getätigt werden, die eventuell die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich somit aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alters des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall somit 40 Jahre.

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 wird auf Seite 49 des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht:

$$MAF = 9,066 - 0,620 * \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

MAF = Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Für das aktuelle Objekt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von 1,41. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts und der zeitlichen Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,41 in der Wertermittlung sachverständlich 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.

Teile des Grundstücks sowie das Einfamilienhaus konnten nicht von innen besichtigt werden. Wegen des ungewissen Ausbauzustands wird daher als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

ein Risikoabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen Sachwerts in Abzug gebracht. Dies entspricht 22.820,96 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Risikoabschlag: prozentuale Schätzung: -10% von 228.209,60 €	22.820,96
Summe	22.820,96

Aufgrund des Gebäudealters könnten diverse Modernisierungen (u.a. Heizungsanlage) anstehen. Über die Heizungsanlage und einem eventuell vorliegenden Modernisierungsstau liegen keine weiteren Unterlagen vor. Dies wird hier nur nachrichtlich wiedergegeben. Solche Investitionskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.

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 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. 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

Hinweis: Der Grundstücksmarktbericht 2024 wird erst im Laufe des Jahres veröffentlicht. Die Daten des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Grundstücksmarktbericht 2023 unter Berücksichtigung der sachverständigen Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche [m ²]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				€/m ² bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Doppelhaushälften		120		7,50	900,00	10.800,00
Garage			1	50,00	50,00	600,00
						Summe:
						11.400,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Netto-kaltmieten)	11.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	- 2.385,00 €
jährlicher Reinertrag	= 9.015,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
0,785 % von 50.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	- 392,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.622,50 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)	
bei p = 0,785 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	x 34,2146
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 295.015,39 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 50.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 345.015,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.820,96 €
Ertragswert	= 322.194,43 €
	rd. 322.000,00 €

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 nach Grundstücksmarktbericht 0,785 %, 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 Mietspiegel der Stadt Wesel für Wohnungen, gebaut zwischen 1980-1989, in der mittleren Klassifizierungsstufe und einer Wohnfläche über 90 m² zwischen 6,89 €/m² Wohnfläche und 7,24 €/m² Wohnfläche. Aufgrund der Lage, Qualität und des Baujahrs des Bewertungsobjekts kann eine monatliche Nettokaltmiete von 7,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich angesehen werden. Gemäß Mietspiegel wird dadurch zudem

ein Zuschlag für Einfamilienhäuser mit Gartennutzung berücksichtigt. Ein Mietvertrag des Bewertungsobjekts lag dem Sachverständigen nicht vor.

PKW-Stellplätze

Gemäß Mietspiegel wurde für den Garagenstellplatz eine monatliche Miete von 50,00 € marktüblich angesetzt.

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden der Bauakte entnommen. Sie konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Die Wohnfläche beträgt laut Wohnflächenberechnung ca. 120 m².

Rohertrag

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. 2.385 €. Dies entspricht 21 % des Rohertrags.

BWK-Anteil Doppelhaushälfte	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.656,00
Mietausfallwagnis	2	----	228,00
Garage			
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Summe			2.385,00 € (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 0,785 % 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.

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 01.01.2023 abgeleitet. Auf Seite 38 des Grundstücksmarktberichts 2023 gibt der Gutachterausschuss an, dass der Immobilienrichtwert nicht für folgende Objekte gilt: Neubauten, Erbbau-rechte 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 der Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):			
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2790 €/m ²		
Gemeinde	Wesel		
Immobilienrichtwertnummer	2102		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-6 %
Baujahr	1968	1984	6 %
Wohnfläche	91-120 m ²	120 m ²	0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0 %
Grundstücksgröße	201-500 m ²	263 m ²	0 %
Boden-/Lagewert	180 €/m ²	185 €/m ²	0 %
Garage/ Stellplatz	vorhanden	vorhanden	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		2.780 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		330.000 €	

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 Preis-vergleichen 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. **299.000 €**,
der **Ertragswert** wurde mit rd. **322.000 €** 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 Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 mit rd. 299.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 322.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 46483 Wesel, Hugo-Becker-Straße 21

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Ifd. Nr.</u>
Wesel	XXXX	XXXX

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Wesel	14	998

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2024 mit rd.

299.000,00 €

in Worten: Zweihundertneunundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Dies entspricht ca. 2.492 €/m² Wohnfläche.

Borken, den 12. Januar 2024

gez.

Peter Mensing, B. Eng.

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

-Im Originalgutachten unterschrieben-

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

WoFlV: 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

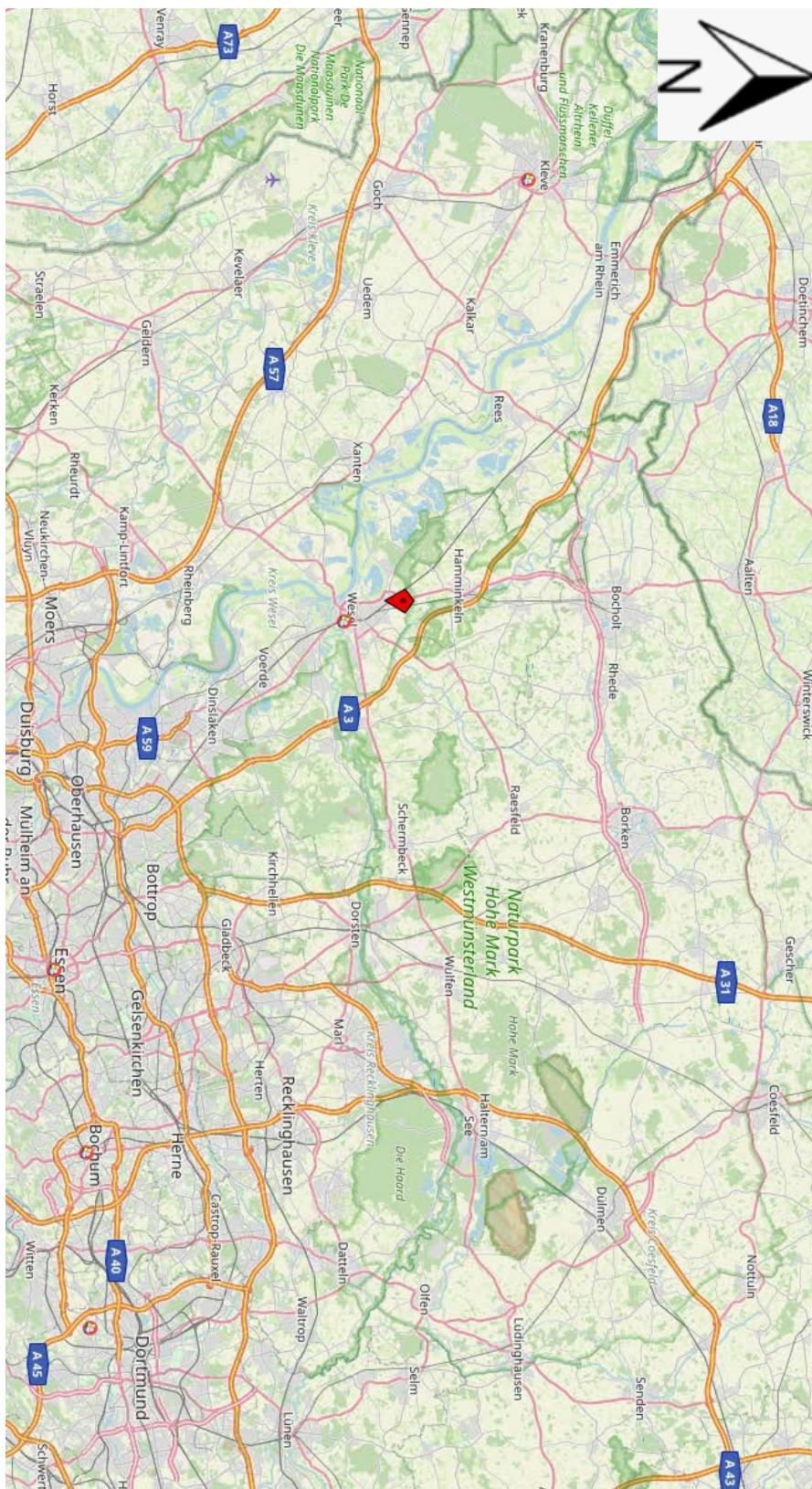
5.2 Literatur

- [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 2023 für die Stadt Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Wesel
- [10] Bebauungsplan Nr. 42 „Heinrich-Bernts-Straße“

6 Verzeichnis der Anlagen

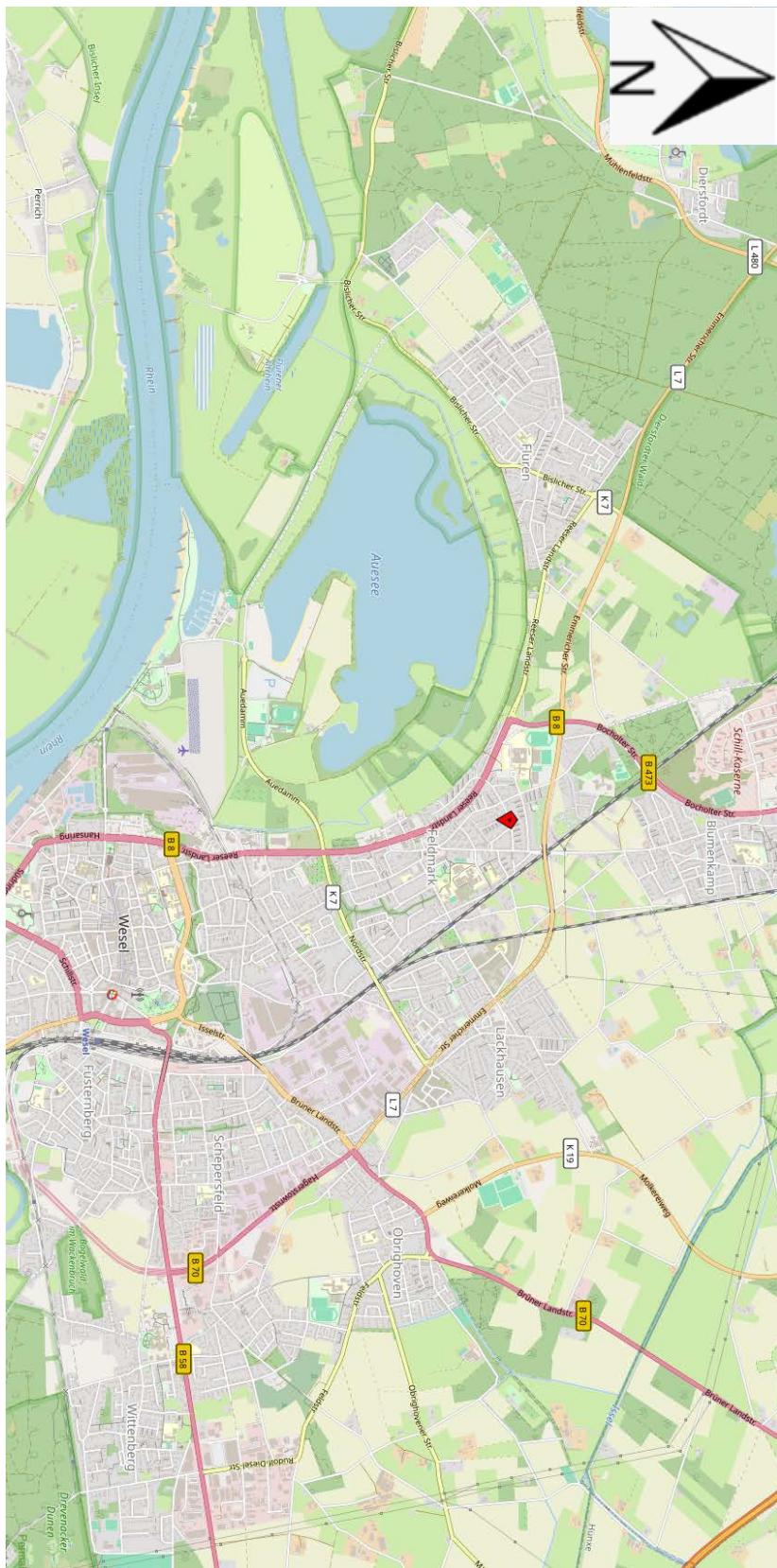
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos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

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap



Lizenierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt, nicht maßstabsgetreu

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap



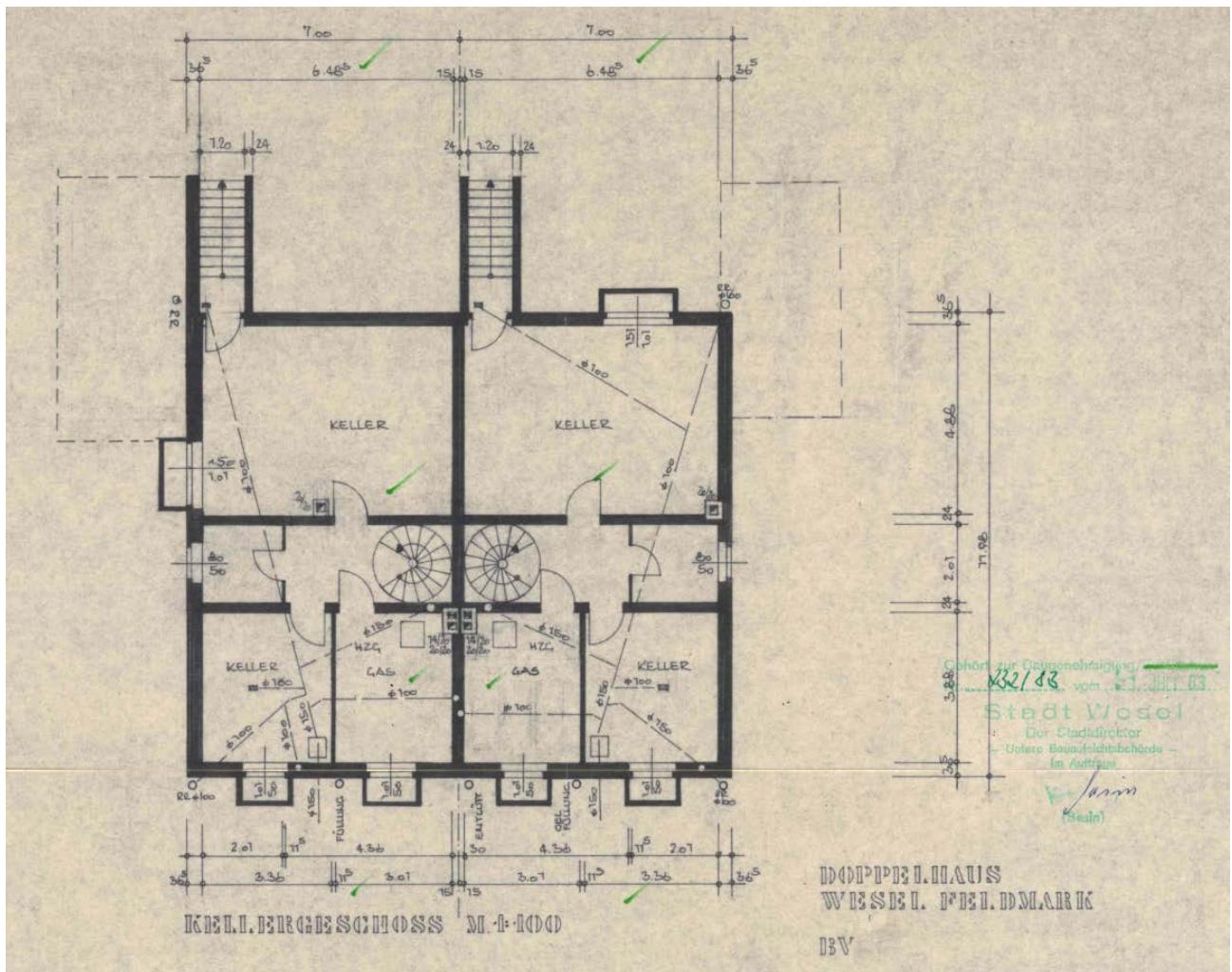
Lizenzyierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt, nicht maßstabsgetreu

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte

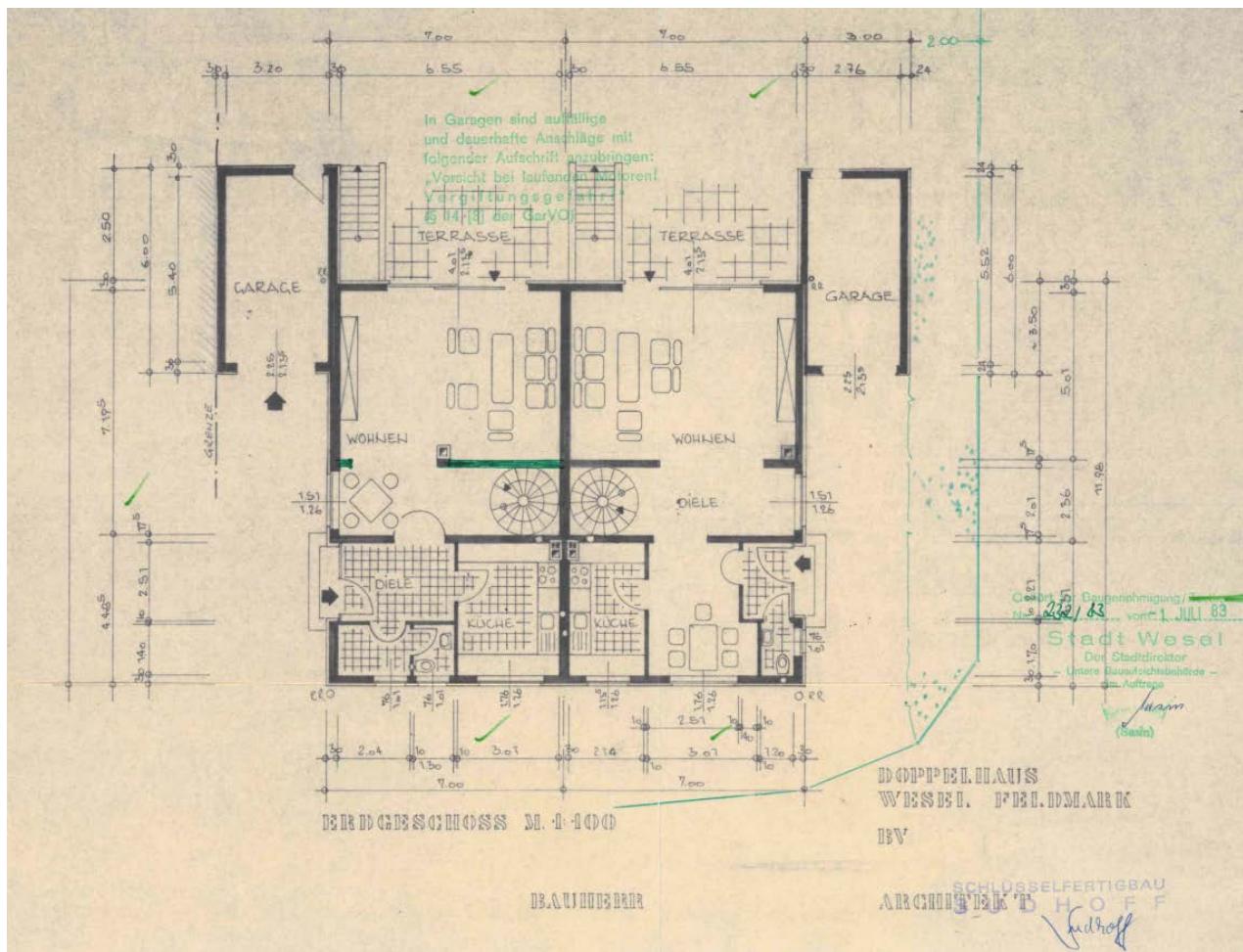


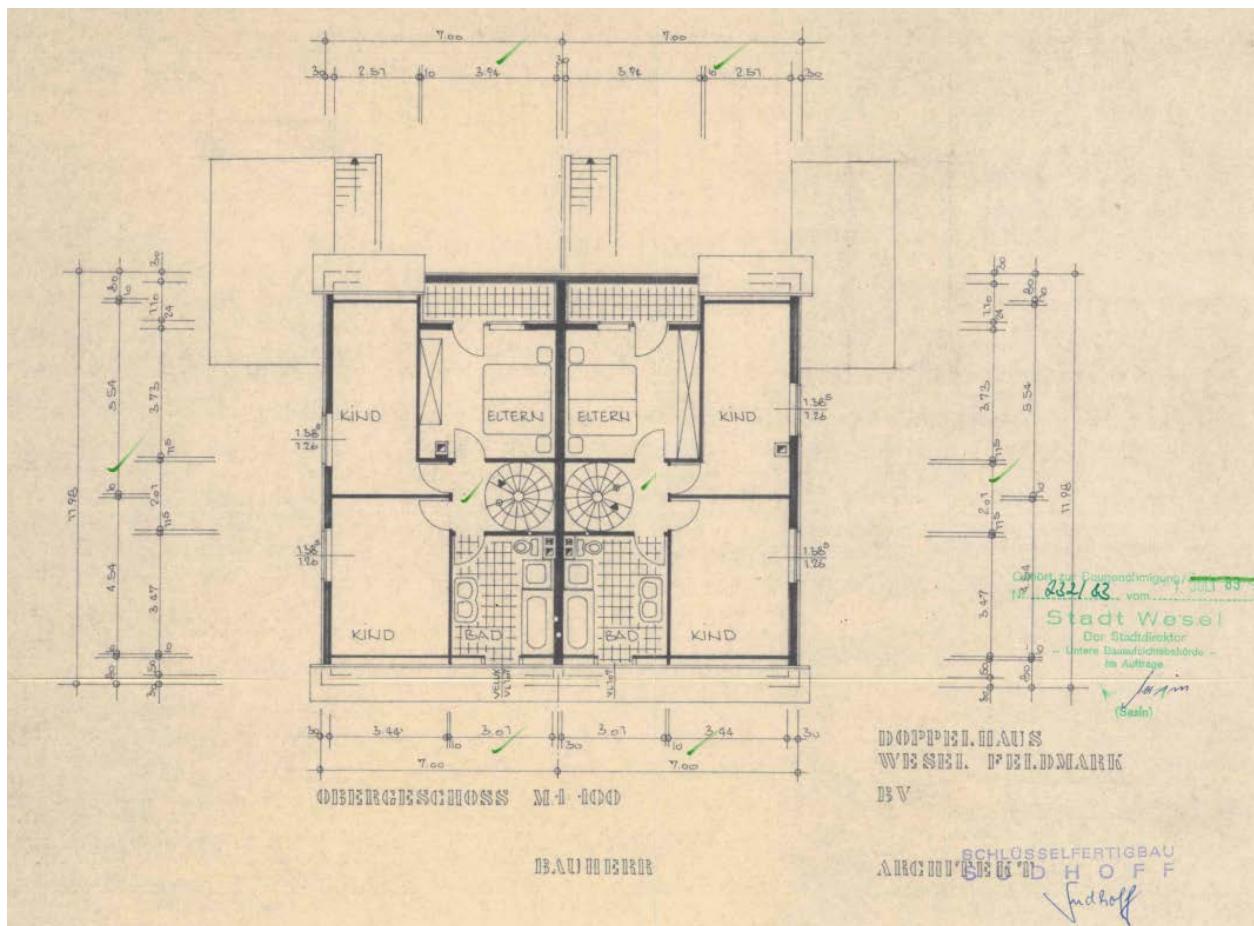
nicht maßstabsgetreu!

Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

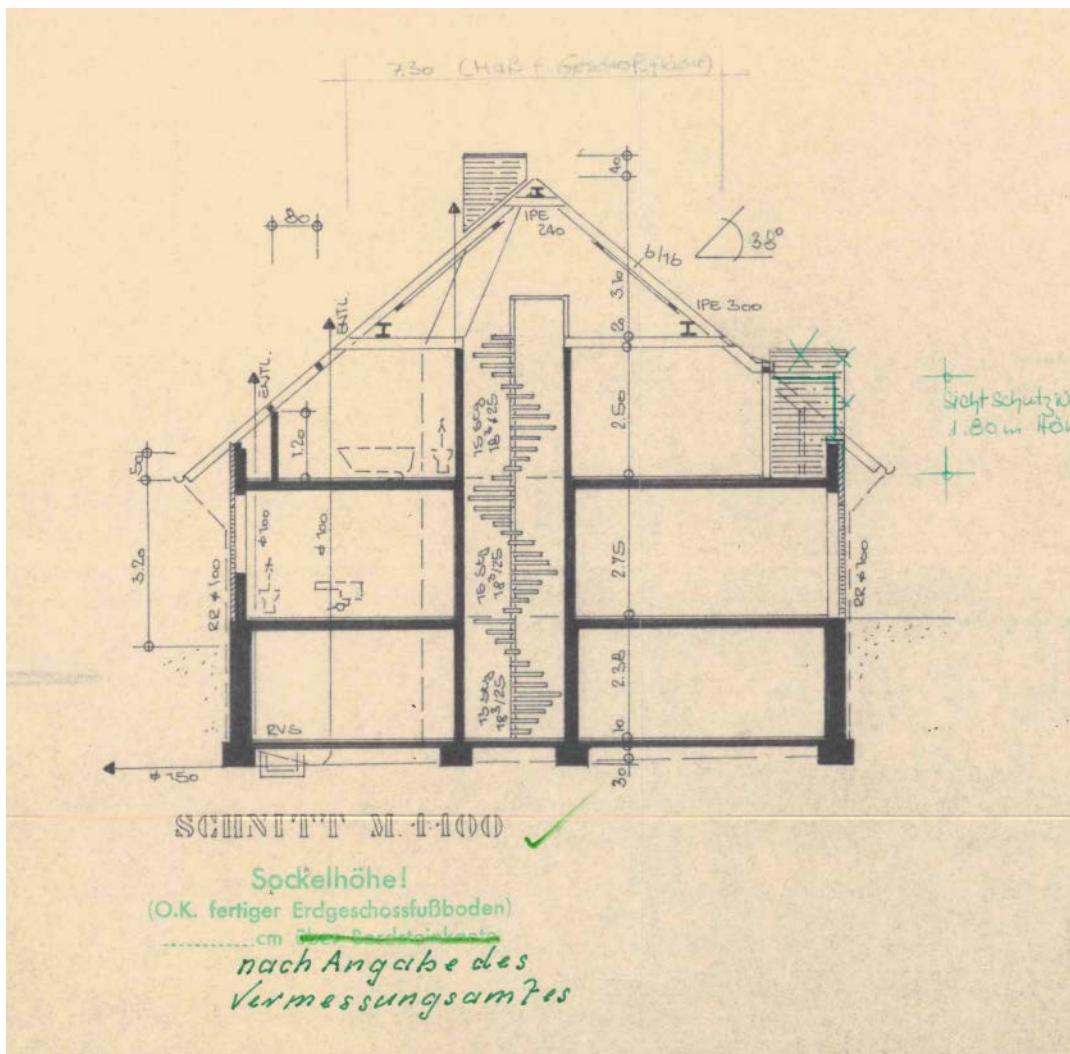


Grundriss Kellergeschoss

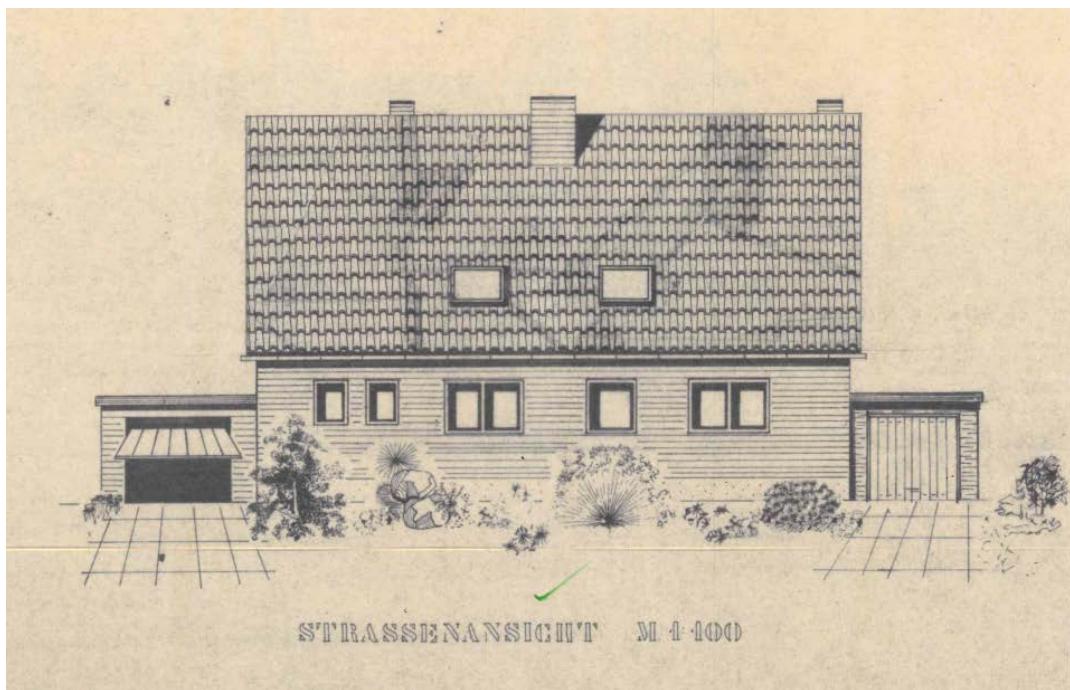




Grundriss Obergeschoss



Schnitt des Gebäudes



Straßenansicht

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Für die Wertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Neubaugebiet Wesel-Feldmark, Heinrich-Bernts-Straße

Doppelhäuser

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 für die rechte Hälfte

Erdgeschoß:

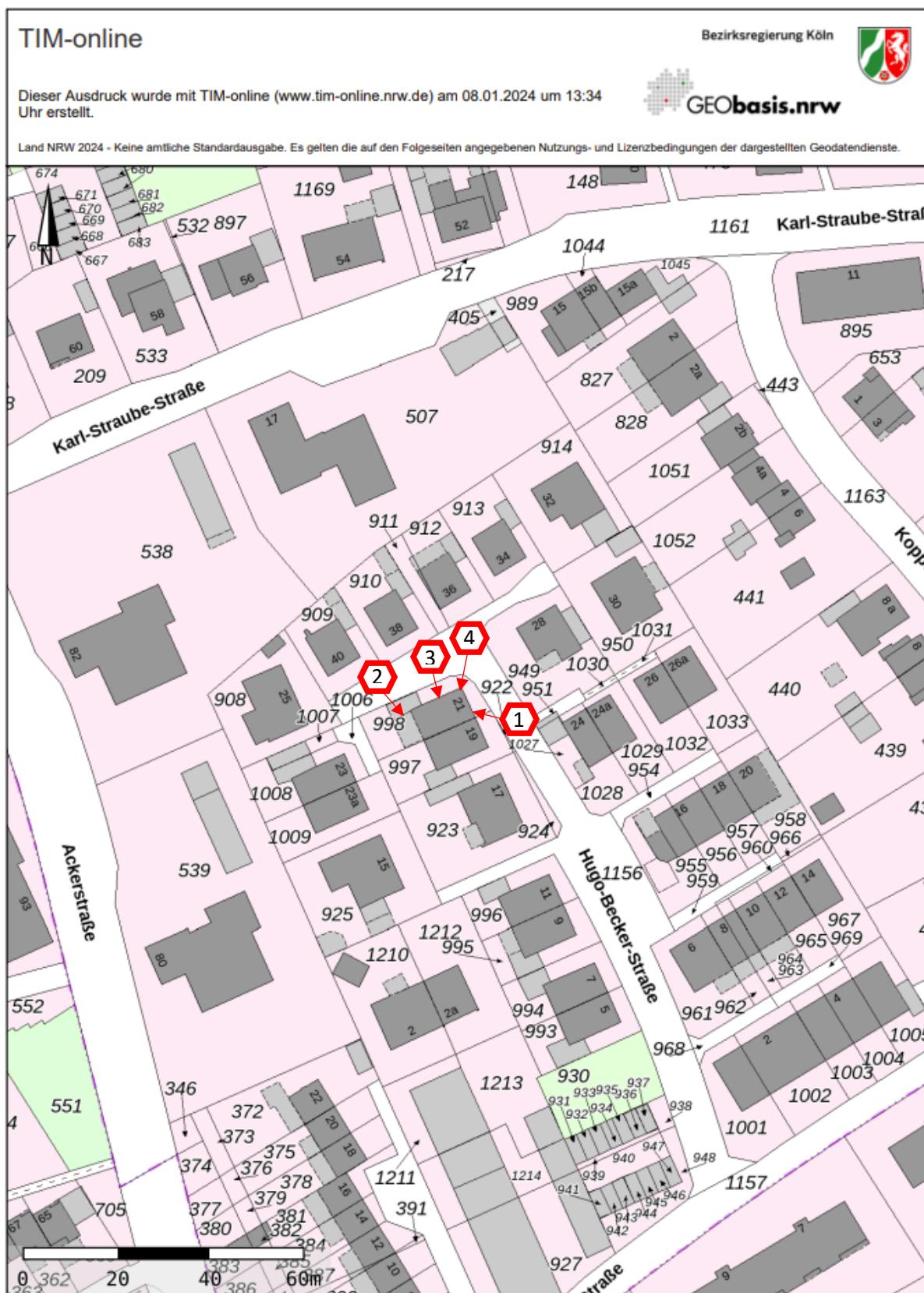
Wohnen:	$(6.55 \times 5.01 + 3.00 \times 0.17^5) \times 0.97 = 32.35 \text{ qm}$
Diele:	$(6.55 \times 2.01 - \frac{2.00 \times 2.00}{4} \times 3.14) \times 0.97 = 9.73 \text{ qm}$
Essen:	$(4.01 \times 2.51 + 1.70 \times 0.50) \times 0.97 = 10.59 \text{ qm}$
Küche:	$(4.01 \times 2.14 - 0.60 \times 0.35) \times 0.97 = 8.12 \text{ qm}$
WC:	$1.70 \times 1.20 \times 0.97 = 1.98 \text{ qm}$
Windfang:	$2.21 \times 1.70 \times 0.97 = 3.64 \text{ qm}$
Zwischensumme Erdgeschoß	= 66.41 qm 66.41 qm

Obergeschoß:

Eltern:	$3.94 \times 3.73 \times 0.97 = 14.26 \text{ qm}$
Kind I:	$\left[(5.54 - 0.90) \times 2.51 + 0.90 \times 2.51/2 + 0.95 \times 0.93 \right] \times 0.97 = 13.26 \text{ qm}$
Kind II:	$\left[(4.54 - 0.90) \times 3.44 + 0.90 \times 2.51/2 \right] \times 0.97 = 13.24 \text{ qm}$
Bad:	$\left[(3.47 - 0.90) \times 3.01 + 0.90 \times 3.01/2 - 0.60 \times 0.35 \right] \times 0.97 = 8.61 \text{ qm}$
Flur:	$(3.01 \times 2.01 - \frac{2.00 \times 2.00}{4} \times 3.14) \times 0.97 = 2.82 \text{ qm}$
Loggia:	$3.94 \times 1.10 \times 1/4 = 1.08 \text{ qm}$
Zwischensumme Obergeschoß	= 53.27 qm <u>53.27 qm</u>
Gesamtwohnfläche	= 119.68 qm =====
aufgerundet	= 120.00 qm =====

Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt 66,41 m² und für das Obergeschoss 53,27 m². Dies ergibt eine Gesamtwohnfläche von ca. 120 m².

Anlage 6: Fotoübersichtsplan



Anlage 7: Fotos aus dem Ortstermin

Folgende Aufnahmen stammen aus dem Ortstermin am 08.01.2024:



Foto 1: Straßenansicht des Doppelhauses



Foto 2: Garage und Einfriedung des Grundstücks



Foto 3: Straßenansicht Eingangsbereich



Foto 4: Straßenansicht