



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und Carport  
bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
„Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311“**

**Wittenberger Straße 78**

**46485 Wesel**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 25.11.2021 ermittelt mit

**rd. 462.000,- €**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N ( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

- Bewertungsobjekt : das mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW- Doppelgarage und Carport bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311“**
- Postalische Anschrift : Wittenberger Straße 78  
46485 Wesel
- Auftraggeber : Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Wesel vom  
**14. September 2021**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 210085AW
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 014 K 023/21
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :  
→ Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 21. September 2021  
→ qualifizierter Bebauungsplan Nr. 6aO der Stadt Wesel mit Rechtskraft vom 24. August 1968  
→ fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wesel vom 21. Februar 2022  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich Finanzen und Controlling - Team Steuern und Abgaben, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 21. September 2021  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz, bezüglich des Denkmalschutzes vom 21. September 2021  
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Wesel, Fachbereich Soziales, vom 23. September 2021

- Grundbuchauszug vom 14. September 2021 in unbeglaubigter Ablichtung
- Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel aus dem Jahre 2021
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel (Stand 01. Dezember 2021)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 25. November 2021
- etc.

Besichtigungstermin : 25. November 2021

Wertermittlungsstichtag : **25. November 2021**

Qualitätsstichtag : **25. November 2021**

- Allgemeine Hinweise : → Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

§ 2 (5) ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung.....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung.....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund .....	14
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung.....	14
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>16</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht .....	17
4.3.	Altlastenkataster .....	17
4.4.	Baulasten.....	17
4.5.	Denkmalschutz .....	18
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Allgemein .....	21
6.2.	Raumprogramm.....	23
6.3.	Vermarktungsfähigkeit .....	24
6.4.	Energetische Qualität .....	24
6.5.	Baubeschreibung.....	24
6.5.1.	Dreifamilienwohnhaus .....	24
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	25
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	27
6.5.1.4.	Besondere Bauteile .....	30
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen .....	30

6.5.2.	PKW-Doppelgarage.....	30
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand .....	31
6.5.2.3.	Besondere Bauteile .....	31
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen .....	31
6.5.3.	Carport.....	31
6.5.4.	Außenanlagen .....	31
6.5.5.	Baumängel und Bauschäden.....	32
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen.....</b>	<b>33</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	33
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF).....	35
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>36</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB).....	36
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21).....	36
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	36
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	37
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	37
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	38
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	38
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	39
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....</b>	<b>41</b>
9.1.	Bodenrichtwert.....	41
9.2.	Bodenwertermittlung.....	42
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>45</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	45
10.2.	Sachwertermittlung .....	48
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	49
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>53</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	53
11.2.	Ertragswertermittlung.....	55
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	56
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>58</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>60</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>61</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und  
Carport bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Obrighoven, Flur 15,  
Flurstück 311“**

**Wittenberger Straße 78**

**46485 Wesel**

**zum Wertermittlungstichtag**

**25. November 2021**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	177.000 €
----------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	464.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	460.000 €
------------------------------------	---	-----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>462.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

VIERHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND EURO

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und Carport bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„**Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311**“

Postalische Anschrift : Wittenberger Straße 78  
46485 Wesel

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 14. September 2021 in unbeglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Obrighoven, Blatt 1275**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1 : *Gemarkung : Obrighoven*  
*Flur : 15*  
*Flurstück : 311*  
*Lage : Wittenberger Straße 78*  
*Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche*  
**Fläche : 638 m<sup>2</sup>**

<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	<b>: 638 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	----------------------------

Hinweis	: Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtlichen Fläche, entnommen aus dem Internetportal <a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a> , bestätigt.  Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.
---------	--

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

Lfd. Nr. 2 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 23/21).*  
*Eingetragen am 08.07.2021.*

Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

### 2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Fachbereichs Soziales der Stadt Wesel vom 23. September 2021 sind für das hier zu bewertende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung W

<b>Gemarkung</b>	<b>: Obrighoven</b>	<b>Flur</b>	<b>: 15</b>
<b>Flurstück</b>	<b>: 311</b>	<b>Lage</b>	<b>: Wittenberger Straße 78 46485 Wesel</b>

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

**Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.**

## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.1. Lagebeschreibung

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Wesel dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Geographisch gesehen befindet sie sich mit einer Fläche von rd. 123 km<sup>2</sup> links- (24 km<sup>2</sup>) sowie rechtsrheinisch (99 km<sup>2</sup>) entlang des genannten Flusslaufes und im Mündungsbereich des Flusses Lippe in den Rhein. Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde sie zur Kreisstadt des gleichnamigen Kreises ernannt sowie die Eingemeindung der Ortschaften Obrighoven-Lackhausen, Flüren, Büderich, Ginderich, Diersfordt und Bislich in die heutige Kommune abgeschlossen. Das Weseler Stadtgebiet grenzt südlich an die Stadt Voerde, nördlich an die Stadt Hamminkeln, östlich an die Gemeinden Schermbeck und Hünxe sowie westlich an die Städte Xanten und Rheinberg und die Gemeinde Alpen an.

Bei rd. 63.000 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt der Ausländeranteil in Wesel bei rd. 10,8 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 5,9 % (Stand: November 2021) und ist somit unterhalb des Landes- (6,7 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,1 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 19. Februar 2021).

Als Logistikstandort zeichnet sich Wesel aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und der direkten Nachbarschaft zum Wesel-Datteln-Kanal aus. Der „Rhein-Lippe-Hafen Wesel“ und der „Stadthafen Wesel“ (beide auf Weseler Stadtgebiet) werden zusammen mit dem Hafen „Emmelsum“ (an der Mündung des Wesel-Datteln-Kanals auf dem Stadtgebiet von Voerde) von einem Hafenverbund aus (Delta Port GmbH & Co.KG) zentral vermarktet und betrieben. Zudem verfügt Wesel über diverse Gewerbegebiete mit einer angemessenen Ansiedlung an klein- und mittelständischen Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, ca. 5,0 km östlich des Weseler Stadtzentrums.

Mit rd. 11.300 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,8 km<sup>2</sup> bildet der die drei, von Norden nach Süden gelegenen Wohnplätze „Lackhausen“, „Obrighoven“ und „Wittenberg“ umfassende Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“ den östlichen Stadtrand Wesels zu den Nachbarkommunen Hamminkeln (Stadt) und Hünxe (Gemeinde). Während die Siedlungskerne der drei Wohnplätze jeweils stadtnah (westlich) im Stadtteil orientiert sind, befinden sich nördlich und nordöstlich landwirtschaftlich geprägte Bereiche sowie im südlichen Stadtteilgebiet ausgedehnte Waldgebiete, welche teilweise unter Naturschutz stehen.

Bei dem Wohnplatz/Ortsteil „Wittenberg“ handelt es sich mit rd. 9,9 km<sup>2</sup> um einen der flächenmäßig größeren Ortsteile des gesamten Weseler Stadtgebietes sowie um den größten innerhalb des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“. Er verfügt neben einem Siedlungskern im näheren Einzugsgebiet des „Evangelischen Krankenhauses“ mit dem Gewerbegebiet „Am Schornacker“ über das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Wesels sowie über großflächige und wenig besiedelte Waldgebiete in den sich hieran anschließenden südlichen und östlichen Wohnplatzbereichen.

Bei dem nördlich an dem zu betrachtenden Grundstücksareal angrenzenden Straßengelände „Wittenberger Straße“ handelt es sich um eine rd. 750 m lange öffentliche Verkehrsfläche, welche westlich am Kreisverkehr mit dem „Aaper Weg“ beginnt und östlich in die „RWE-Straße“ mündet.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarhausbebauung weist im Wesentlichen eine 1½ - bis 2-geschossige Wohnhausbebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch Doppelhaushälften und Reihenhäusern in offener Bauweise auf. Darüber hinaus prägen vereinzelt

4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser die bauliche Ausnutzung in der naheliegenden Nachbarschaft.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in normalem bis leicht eingeschränkten Umfang in der näheren Umgebung des Wohnplatzes „Wittenberg“, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel, in ca. 5,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „normale Wohnlage“ mit geringem bis durchschnittlichem Verkehrsaufkommen handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Obrighoven-Lackhausen
Wohnplatz	:	Wittenberg
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 63.021 (Stand 31.12.2021)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd. 11.260 (Stand 31.12.2021)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Wittenberg“	:	rd. 2.990 (Stand 31.12.2021)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd. 26,79 km <sup>2</sup>
Größe des Wohnplatzes „Wittenberg“	:	rd. 9,88 km <sup>2</sup>

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: [www.wesel.de](http://www.wesel.de), Abrufdatum 19. Februar 2021)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen zahlreichen Buslinien (79, 82, 83, 85, 89, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestellen „Wesel, Alex.-von-Humboldt-Str.“ und „Wesel, Am Buttendick“, welche sich jeweils in einer fußläufigen Entfernung von rd. 150 m (1 Minuten) befinden, zugänglich.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich in rd. 5,0 km Entfernung vom Bewertungsobjekt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbar.

Weitere Stadtteilbahnhöfe sind darüber hinaus in den Weseler Wohnplätzen „Blumenkamp“ und „Feldmark“ gelegen.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Struktur, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Wesel“ zu Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 4 km Entfernung, die Autobahnanschlussstelle „Scherbeck“ zur BAB A 31

(Emden – Bottrop) ist in ca. 20 km Entfernung vorhanden. Beide Anschlussstellen sind über die naheliegende (rd. 650 m) Bundesstraße Nr. 58, welche die linksrheinischen Gebiete des Kreises Wesel mit den rechtsrheinischen verbindet, erreichbar.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 55 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach ca. 30 km von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft aus zu erreichen.

### 3.) größere Städte in der Umgebung

Wesel (Innenstadt) :	rd. 5 km	Voerde	:	rd. 12 km	
Dinslaken	:	rd. 20 km	Xanten	:	rd. 20 km
Oberhausen	:	rd. 25 km	Bocholt	:	rd. 30 km
Duisburg	:	rd. 40 km	Moers	:	rd. 45 km
Krefeld	:	rd. 55 km	Düsseldorf	:	rd. 65 km
Dortmund	:	rd. 80 km			

### **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 5,0 km entfernten Zentrum von Wesel mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

Discounter, Fachmärkte, etc. verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und sind in ausreichender Anzahl existent.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im näheren Umkreis innerhalb des Weseler Wohnplatzes „Wittenberg“ in leicht eingeschränktem Umfang gegeben.

### **3.4. Schulische Versorgung**

Die Stadt Wesel verfügt mit zwei Gymnasien, einer Gesamtschule, zwei Real- sowie zwei Hauptschulen über ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen. Ferner existieren vierzehn Grundschulen sowie dreiunddreißig Kindertageseinrichtungen. Ein Berufskolleg, Schulen für geistig- und sprachbehinderte sowie schwerhörige und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

Während sich die weiterführenden Schulen eher im Innenstadtbereich sowie deren näherer Umgebung befinden, verteilen sich die Grundschulen und Kindergärten über das gesamte Stadtgebiet mit den dazugehörigen Ortsteilen.

In einem Umkreis von rd. 2 km um das Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

### **3.5. Grundstücksform und -größe**

Das zu betrachtenden Grundstück befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311“.

Es grenzt nördlich auf einer Länge von rd. 16,9 m an das öffentliche Straßengelände „Wittenberger Straße“ an, ist rechteckig zugeschnitten und weist eine Größe von 638 m<sup>2</sup> auf.

Bei den baulichen Anlagen des Verfahrensgrundstücks handelt es sich im Wesentlichen um ein Dreifamilienwohnhaus und eine PKW-Doppelgarage. Darüber hinaus befindet sich straßenseitig vor der PKW- Doppelgarage ein Carport sowie gartenseitig eine Holzgartenlaube.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Holzgartenlaube in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt ist, da es sich nicht um ein Bauwerk mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, welches ausreichend beständig und standfest ist, handelt. Entsprechend des § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung unterliegen derartig untergeordnete Aufbauten nicht der Einmessungspflicht.

Das Wohnhaus verfügt über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt, ist im Mittel rd. 5,1 m entfernt von der straßenseitigen sowie grenzständig entlang der östlichen Grundstücksgrenze gelegen und weist zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von rd. 4,0 m auf. Die PKW- Doppelgarage ist ebenfalls rechteckig zugeschnitten, grenznah entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet und beginnt mit der rückwärtigen Gebäudeabschlusswand des Wohnhauses. Über einen gleichartigen Grundrisszuschnitt verfügt der Carport, welcher den Bereich zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Wohnhaus vollständig ausschöpft.

Die Nachbarhausbebauung weist schwerpunktmäßig eine 1 ½- bis 2-geschossige Bauweise in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern in aufgelockelter und offener Bauweise auf. Lediglich vereinzelt sind 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, teilweise mit erdgeschossigen Ladenlokalen, in der naheliegenden Nachbarschaft existent.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und –größen des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

### **Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW**

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

### **Ausmaße des Verfahrensgrundstücks**

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 311	16,9 m	37,6 m	638 m <sup>2</sup>

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

#### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

## Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt<sup>1.)</sup>.

### 1.) Feststellung von Grenzen

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5). .....

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

## 3.6. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Wohnhausgrundstücks ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während die Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster versiegelt und zum Gebäude leicht ansteigend angelegt ist, ist die Gebäudevorfäche mit einer Rasenfläche als auch vereinzelt Ziergewächsen gärtnerisch hergerichtet sowie entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem Holzzaun eingefriedet.

Rückwärtig schließt sich dem Wohngebäude ein plattierter Terrassenbereich (Fliesenbelag), welcher teilweise mittels der Balkone des Obergeschosses überdacht ist, als auch der Hausgarten des Verfahrensgrundstücks an. Weitere Plattierungen (überwiegend Waschbetonplatten) sowie gärtnerische Einrichtungen, bestehend aus einer Rasenfläche, Blumenbeeten nebst Ziergewächsen, etc. zeichnen insgesamt die Gestaltung des Hausgartenbereiches aus. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Hausgarten rd. 80 cm unterhalb des Terrassenniveaus gelegen ist, so dass sich eine leichte Abboschung an der Terrasse in südlicher Richtung, angelegt als Blumenbeet, anschließt. Erforderliche Stufen sind ebenfalls im Bereich der Garage existent.

Ferner sind teilweise Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen als auch



Gebäudevorfläche



Hausgarten



Gartenlaube

Außenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang sowie eine Holzgartenlaube rückwärtig der PKW- Doppelgarage vorhanden. Weitere topografische sowie wertrelevante Einrichtungen existieren darüber hinaus nicht.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen individuell hergerichtet sind und insgesamt einen gepflegten Erhaltungszustand aufweisen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

### 3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich um eine ruhige Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, handelt und das Verkehrsaufkommen, welches schwerpunktmäßig vom Wohn- und Anliegerverkehr gebildet wird, gering bis durchschnittlich erscheint.

### 3.9. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Bei dem angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Wittenberger Straße“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche verfügt über eine asphaltierte Oberfläche, beidseitig plattierte Gehwege sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Darüber hinaus sind markierte Stellplätze für den ruhenden Verkehr entlang der Straßenführung vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 21. September 2021 wurde für das zur Bewertung anstehende Grundstück folgende Auskunft erteilt:

- 1.) Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- 2.) Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.

- 3.) Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.

Beitragspflichtige Straßen- oder Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren für die „Wittenberger Straße“ nicht geplant.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass diese Auskunft unverbindlich sei, sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage stütze und keinen Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt bedeute.

**Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.**

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : <b>Obrighoven</b>	<b>Flur</b> : <b>15</b>
<b>Flurstück</b> : <b>311</b>	<b>Lage</b> : <b>Wittenberger Straße 78 46485 Wesel</b>

im Geltungsbereich des rechtskräftigen sowie qualifizierten <sup>1.)</sup> Bebauungsplans Nr. Nr. 6aO „Hof Engelman“ der Stadt Wesel. Der seit dem 24. August 1968 rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den Bereich des zur Bewertung anstehenden Areals folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR), gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- GFZ 0,7; gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- Nur Hausgruppen zulässig; gemäß § 22 (1) BauNVO
- Dachneigung: 45°
- Die überbaubare Fläche <sup>2.)</sup> im Bereich des verfahrensgegenständigen Wohnhauses beginnt mit einem mittleren Abstand von rd. 9,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und weist eine Tiefe von rd. 21,0 m auf. Die straßen- und gartenseitigen Begrenzungen sind als Baugrenzen deklariert.
- Weitere Angaben sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Wesel zu entnehmen.

#### 1.) qualifizierter Bebauungsplan

##### § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

#### 2.) überbaubare Fläche

##### § 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche“

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
- (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- (4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
- (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **§ 3 BauNVO „Reine Wohngebiete“**

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

## **4.2. Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

## **4.3. Altlastenkataster**

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 25. November 2021 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.**

## **4.4. Baulasten**

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam. **Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich 1 - Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung - T.15 Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 21. Februar 2021 sowie den vorliegenden Unterlagen ist im Baulastenverzeichnis zu lastenden des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : Obrighoven	<b>Flur</b> : 15
<b>Flurstück</b> : 311	<b>Lage</b> : <b>Wittenberger Straße 78</b> <b>46485 Wesel</b>

**keine** Eintragung verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.**

## § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
  1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
  2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Wesel „Fachbereich 1 –Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung- Team 15 – Bauordnung und Denkmalschutz“ teilte am 21. September 2021 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

### Mieter und Pächter

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft ist gegenwärtig teilweise selbstgenutzt sowie teilweise vermietet bzw. leerstehend. Die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen augenscheinlich **nicht** festgestellt.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und Carport wie folgt bebaut:

#### Allgemeine Angaben

- Dreifamilienwohnhaus:**
- Massivbauweise
  - 2-geschossig
  - vollständig unterkellert
  - Flachdach
  - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II

- PKW-Doppelgarage:**
- Massivbauweise
  - 1 -geschossig
  - nicht unterkellert
  - Flachdach
  - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

#### wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

#### **Wohnhaus und Garage:**

- Bauvorhaben: • „**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Doppelgarage**“
- Baugenehmigung: • 16/71 vom 18. Januar 1971
- Baubeginn: • 06. März 1971
- Rohbauabnahme: • 28. Juli 1971
- Schlussabnahme: • 16. Dezember 1971
- Baujahr:** • **1971**

#### **PKW-Carport:**

- Bauvorhaben: • „**Neubau eines Carports**“
- Baugenehmigung: • 434/00 vom 14. November 2000
- Abweichungsbescheid: • 08. November 2000 (Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung)
- Schlussabnahme: • 10. Januar 2001
- Baujahr:** • **2001**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311“.

Der 638 m<sup>2</sup> große Grundbesitz ist rechteckig zugeschnitten und im Wesentlichen mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und Carport bebaut.

Das 2-geschossige Wohngebäude wurde im Jahre 1971 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und beherbergt eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheiten im Obergeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich zahlreiche Abstellräume als auch die üblichen Funktionsräume, eine Kellerbar sowie ein weiteres WC.

Zentrale Wohnungsdielen erschließen im Wesentlichen die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume,

so dass das Raumprogramm (Anzahl der Räume, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) innerhalb der Wohneinheiten als übersichtlich und funktional sowie im Erdgeschoss als äußerst großzügig zu klassifizieren ist. Sogenannte Durchgangsräume <sup>1.)</sup> als auch gefangene Räume <sup>2.)</sup>, aufgrund derer sich nutzungsbedingte Einschränkungen ergeben würden, bestehen nicht. Die natürliche Belichtung und Belüftung der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräume ist aufgrund des Umstandes, dass ausreichend Fenster und Fenstertüren existent sind, als gut zu klassifizieren.

Die Hauptgewerke des gesamten Bauwerkes sind in solider Bauweise erstellt und werden durch angemessene Ausbaugewerke in normaler Qualität und Ausführung der Bauzeit geprägt. Regelmäßig erfolgte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeichnen den Gebäudezustand ebenfalls entsprechend aus.

Obwohl bereits teilweise Modernisierungsmaßnahmen (Renovierungsarbeiten, Sanierung der Bäder im Obergeschoss, etc.) durchgeführt worden sind, ist eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nicht vertretbar bzw. gegeben.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs (wie auch im vorliegenden Fall), namentlich wenn ausschließlich z. B. die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sind grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend zu berücksichtigen.

Mit Ausnahme von den üblichen Schönheitsreparaturen (Maler- und Anstreicherarbeiten), welche innerhalb der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt verbleiben, wurden lediglich geringfügige Mängel und Schäden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung an den baulichen Anlagen festgestellt, welche über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen nicht durchgeführt worden sind. Allgemeine Schönheitsreparaturen sind in der Regel unberücksichtigt zu belassen, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der gegenwärtig gepflegte Zustand des Gebäudes den bereits genannten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie dem allgemeinen Umgang geschuldet ist.

Nachteilig ist dennoch der Umstand gegeben, dass die Heizungsanlage ein Baujahr von 1986 und folglich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Alter über 30 Jahren aufweist.

Entsprechend des § 72 Abs. 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), rechtskräftig seit dem 01. November 2020, dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden, so dass auf dieser Grundlage zeitnah ein Austausch erforderlich ist. Auch wenn gleich zum Wertermittlungsstichtag die Anlage vollständig funktionsfähig ist, würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den Austausch der Heizungsanlage kalkulieren sowie bei seinem Kaufpreisangebot entsprechend einbeziehen.

Die zugehörige PKW-Doppelgarage ist zeitgleich mit dem Wohngebäude in ebenfalls massiver Bauweise erstellt worden und weist insgesamt eine bauzeittypische Qualität und Ausführung auf. Im Rahmen der erfolgten örtlichen Besichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass leichte Feuchtschäden, insbesondere an den Außenwänden bestehen, so dass ein diesbezüglicher

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.</li><li>2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.</li></ol> |
|---|

Abschlag für deren Beseitigung im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen ist.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen (Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden, Erneuerung der Heizungsanlage, etc.) wird ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)" <sup>1.)</sup> berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Der Hausgartenbereich ist insgesamt individuell als auch nutzungsadäquat gestaltet und weist einen gepflegten Erhaltungszustand auf. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss: Treppenhaus der Einheit 1, Kellerbar, Flur 1, Abstellraum 1, Tankraum, Heizungskellerraum, Abstellraum 2, Flur 2, Abstellraum 3, Flur 3, WC, allgemeines Treppenhaus, Flur 4, Abstellraum 4, Waschkeller, Mieterkeller 1 und Mieterkeller 2

Erdgeschoss:

Einheit Nr. 1: Diele, Büro, Flur 1, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Flur 2, Abstellraum, Elternzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer und Terrasse

Obergeschoss:

Einheit Nr. 2: Diele, Kinderzimmer, Badezimmer, Küche, Elternzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum und Loggia

Obergeschoss:

Einheit Nr. 3: Diele, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Loggia

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

## 6.3. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als gut ein, diesbezügliche wesentliche Nachteile sind nicht zu erwarten.

## 6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist vermutlich kein Energieausweis vorhanden; dem Unterzeichnenden wurde zumindest weder ein bedarfsorientierter noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen der GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dieses auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten **unberücksichtigt**, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 25. November 2021 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

### 6.5.1. Dreifamilienwohnhaus

#### 6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- |                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| Fundament           | : | Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Kelleraußenwände    | : | Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung  |
| Feuchtigkeitsschutz | : | Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein   |

- Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dämmung : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen besteht eine 2 cm starke Kerndämmung (Styroporeinlage) in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verkleinert.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Flachdach, welches als 2-schaliges Kaldach mit Hohlraum in Holzkonstruktion, gemäß statischen Erfordernissen, in bauzeittypischer Ausführung und Qualität gefertigt ist.
- Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Senkkästen nebst Laubfangkörben und innenliegenden Fallrohren.
- Decken : Die Decke des Keller- und des Erdgeschosses ist als Stahlbetondecke in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt.
- Geschosstreppen : Im allgemeinen Treppenhaus befindet sich eine Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, welche vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss führt. Die Tritt- und Setzstufen als auch die Zwischenpodeste sind mit einem Natursteinbelag ausgestattet und ein Metallstabgeländer nebst Mipolamhandlauf ist im erforderlichen Umfang existent. Ferner sind die Stufen zwischen Erd- und Obergeschoss ergänzend mit Stufenmatten ausgestattet.
- Innerhalb der Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss) führt ebenfalls eine Stahlbetontreppe zum Kellergeschoss. Die Tritt- und Setzstufen sind dort ebenfalls mit einem Natursteinbelag ausgestattet und es ist ein Metallgeländer mit Metallhandlauf montiert.

## 6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“.)
- Elektro-Installation : Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in normaler Qualität und mittlerer Bestückung.

- Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen lediglich in einem geringfügigen Umfang auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
- Ferner sind eine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion sowie eine Satellitenanlage für den Fernseh- und Radioempfang vorhanden.
- Heizungsanlage : Im Heizungskellerraum ist eine Ölzentralheizung der Firma „Viessmann“, Baujahr 1986, installiert.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Radiatoren, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind.
- Im Badezimmer der Einheit Nr. 3 ist ein Sprossenheizkörper in Leiterform existent.
- Für den Ölvorrat sind im Tankkellerraum drei ovale Batteriebehälter aus 3 mm dickem Stahlblech aus dem Jahre 1971 vorhanden, welche jeweils ein Fassungsvermögen von 2.000 l aufweisen.
- Ferner verfügt die Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss) über einen offenen Kamin für Festbrennstoffe; eine Anbindung an die Heizungsanlage besteht jedoch nicht.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt für die Einheit Nr. 1 (Erdgeschoss) zentral über die vorgenannte Heizungsanlage und für die Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 im Obergeschoss dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer der Firma „Stiebel Eltron“, welche in den jeweiligen Bädern der Wohneinheiten installiert sind.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großen Aufwand möglich.
- 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.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen gemäß DIN 4108, „Wärmeschutz im Hochbau“, in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Küchen : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

## 6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden** : **Kellergeschoss:** Im Kellergeschoss ist der Estrichbelag teilweise unbehandelt belassen sowie teilweise mit einfachen Fliesen- und Teppichbelägen ausgestattet. Im Bereich des kellergeschossigen WC's befindet sich ein einfacher Fliesenmosaik.
- Erdgeschoss:** Bei den Fußbodenoberbelägen im Bereich des Erdgeschosses handelt es sich schwerpunktmäßig um Teppichbeläge in mittlerer Qualität und Ausführung. Fliesenfußbodenbeläge in vorgenannter Güte sind sowohl in der Küche als auch im Badezimmer vorzufinden.
- Obergeschoss:** Im Obergeschoss sind die Räumlichkeiten im Wesentlichen mit einem Teppichfußbodenbelag in mittlerer Qualität und Ausführung ausgestattet, lediglich in den Küchen und in den Bädern sind Fliesenbeläge existent. Das Wohnzimmer der Einheit Nr. 3 verfügt über einen PVC-Fußbodenbelag.
- Wandbehandlung** : **Kellergeschoss:** Die Wandflächen der kellergeschossigen Räumlichkeiten sind überwiegend verputzt und deckend gestrichen, teilweise mit Tapetenbelägen beklebt und im Bereich des WC's sind die Wandflächen bis zu einer Raumhöhe von rd. 1,5 m mit einem Fliesenbelag ausgestattet sowie oberhalb der Plattierung verputzt und tapeziert. Es besteht eine einfache Qualität und Ausführung.
- Erdgeschoss:** In den Räumlichkeiten des Erdgeschosses sind die Wandflächen im Wesentlichen verputzt sowie mit individuellen Tapetenbelägen als auch mit Raufasertapeten bzw. Strukturtapeten beklebt sowie deckend gestrichen.
- Im Bereich des Gäste-WC's sind die Wandflächen bis zu einer Raumhöhe von rd. 1,5 m mit einem Fliesenbelag ausgestattet sowie oberhalb der Plattierung verputzt und mit individuellen Tapeten beklebt.
- Die Wandflächen im Badezimmer der Einheit Nr. 1 sind deckenhoch mit einem Fliesenbelag nebst umlaufenden Bordüre ausgestattet.
- Ein Fliesenspiegel ist in der Küche vorhanden.
- Insgesamt besteht eine mittlerer Qualität und Ausführung, die Fliesenbeläge weisen eine Überalterung auf.
- Obergeschoss:** Die Wandflächen in den Räumlichkeiten des Obergeschosses sind verputzt sowie im Wesentlichen

mit Raufasertapeten bzw. mit Strukturtapeten beklebt als auch deckend gestrichen.

Teilweise sind individuelle Tapetenbeläge existent und in den Bädern sind die Wandflächen jeweils mit einem deckenhohen Wandfliesenbelag nebst umlaufender Bordüre ausgestattet.

Fliesenspiegel sind in den jeweiligen Küchen der Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 ebenfalls existent. Insgesamt besteht eine mittlerer Qualität und Ausführung.

- Deckenbehandlung : Kellergeschoss: Die Deckenflächen des Kellergeschosses sind teilweise unbehandelt belassen und lediglich deckend gestrichen als auch teilweise verputzt und ebenfalls deckend gestrichen. Es besteht eine einfache Qualität und Ausführung.
- Erdgeschoss: Im Bereich des Erdgeschosses sind die Decken teilweise verputzt und deckend gestrichen als auch teilweise mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls deckend gestrichen. Eine Holzdecke ist im Bereich des Gäste-WC's vorhanden. Insgesamt besteht eine mittlere Qualität und Ausführung.
- Obergeschoss: Die Deckenflächen der Räumlichkeiten des Obergeschosses sind überwiegend mit Holzverkleidungen ausgestattet und im Badezimmer der Einheit Nr. 3 ist die Decke mit Dekorrasterplatten bestückt. Insgesamt besteht eine mittlere Qualität und Ausführung.
- allgemeines Treppenhaus : Im Bereich des allgemeinen Treppenhauses ist ein Naturstein-Fußbodenbelag vorhanden, die Wandflächen sind verputzt und mit individuellen Tapetenbelägen beklebt und die Deckenflächen sind verputzt und deckend gestrichen bzw. im Obergeschosse mit Dekorrasterplatten ausgestattet.
- Fenster : Bei den Fenstern im Kellergeschoss handelt es sich überwiegend um einfachverglaste Holzfenster als auch teilweise um Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech.
- In den Wohngeschossen befinden sich ein- und zweiflügelige Holzfenster mit Einfachverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Glasbausteine mit Kippflügeln sind im Bereich des allgemeinen Treppenhaus existent.
- Zu den Loggien bzw. zur Terrasse führen einflügelige Fenster-Türelemente mit Einfachverglasung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- In der Decke des Badezimmers der Einheit Nr. 3 ist eine Lichtkuppel aus Kunststoff als Fensterelement vorzufinden.
- Fenstergitter : Die Holzfenster des Kellergeschosses sind außenseitig mit Metallgitter ausgestattet.

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

- Rollladen : Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden aus Kunststoff nebst Handgurten und elektrischen Gurtwicklern bestückt; im Obergeschoss sind derartige Einrichtungen nicht existent.
- Türen : Eingangstüren: Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztüre mit feststehendem Seitenteil. Das Seitenteil ist mit einer Glasfüllung ausgestattet, beinhaltet die Briefeinwurfkästen und verfügt außenseitig über ein Metallgitter.
- Kellertüre: Zum Heizungskellerraum führt eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge in bauzeittypischer Ausführung und Qualität und der Tankraum ist mit einer gleichartigen Türe, jedoch in kleinformatiger Ausführung, erreichbar.
- Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss einfache sowie bauzeittypische Röhrenspantüren mit Stahl-/Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren. Ferner ist eine Kunststofffalttüre im Kellergeschoss existent.
- Wohnungseingangstüren: Bei der Wohnungseingangstüre zur Wohneinheit Nr. 1 handelt es sich um eine Holzkassettentüre mit Holzzarge und Aluminium-Drückergarnitur.
- Zu den Wohneinheiten im Obergeschoss führen bauzeittypische Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren nebst außenseitigem Knauf.
- Innentüren: Bei den Innentüren der Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss) handelt es sich um Holzkassetten Türen mit Holzzargen und Aluminium-Drückergarnituren. Teilweise sind die Türblätter mit Lichtausschnitten ausgestattet.
- Innerhalb der Wohneinheiten im Obergeschoss sind bauzeittypische Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren vorhanden. Auch hier sind die Türblätter teilweise mit einem Lichtausschnitt bestückt.
- Sanitärinstallation : Das kellergeschossige WC ist mit einem Waschtisch nebst Zweigriffarmatur und einem Stand-WC mit Kunststoffspülkasten bestückt. Es besteht eine bauzeittypische Ausführung und Qualität.
- Im Gäste-WC der Einheit Nr. 1 (Erdgeschoss) sind ein Waschtisch mit Eingriffarmatur (Kaltwasser) sowie ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten installiert und das Badezimmer verfügt über zwei Waschtische, jeweils mit Einhebelmischbatterie, eine Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie, eine Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie und ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten. Auch in diesem Bereich weisen die sanitären Einrichtungen eine bauzeittypische Ausführung und Qualität auf.
- Das Badezimmer der Einheit Nr. 2 (Obergeschoss) ist mit einem Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, einem Stand-WC mit

Kunststoffspülkasten und einer Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie ausgestattet.

Ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten und eine Eckdusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie als auch Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind im Badezimmer der Einheit Nr. 3 (Obergeschoss) vorhanden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Belüftung mittels der bereits aufgeführten Lichtkuppel erfolgt, welche mit einer Kurbel zu betätigen ist.

Die sanitären Einrichtungen in den Bädern der Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 weisen eine mittlere Qualität und Ausführung auf.

Ferner sind Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten als auch ein Ausgussbecken im Waschkellerraum vorhanden.

#### 6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : → Kellerlichtschächte  
→ Eingangspodest  
→ Eingangsüberdachung  
→ Loggien im Obergeschoss mit Fliesenfußbodenbelag und Metallbrüstung nebst Kunststoffbohlen

#### 6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : → offener Kamin  
→ Fenstergitter  
→ Zweiarmmarkise im Erdgeschoss  
→ Zweiarmmarkise im Obergeschoss  
→ Theke in der Kellerbar  
→ zusätzliches WC im Kellergeschoss

### 6.5.2. PKW-Doppelgarage

#### 6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen

Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen

Fassade : Die Fassadenflächen sind verkleinert.

Innenwände : Innenwände sind nicht vorhanden.

Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über Flachdach aus Stahlbeton.

Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet und verfügt über eine Kiesschüttung.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und innenliegendem Fallrohr.

## 6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang vorhanden; die Leitungen sind auf Putz verlegt (Feuchtrauminstallation).

Beheizung : Es sind zwei Plattenheizkörper in der PKW-Doppelgarage installiert.

Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Wand- und Deckenflächen sind verputzt und deckend gestrichen und der Estrichbelag verfügt über einen Schutzanstrich. Es besteht eine einfache Qualität.

Fenster : Rückwärtig sind zwei Holzfenster mit Einfachverglasung sowie seitlichen Glasbausteinen vorhanden.

Tor : Straßenseitig befinden sich zwei handelsübliche Sektionaltore mit elektrischem Kettenantrieb.

Türen : Gartenseitig ist eine Kunststoffblocktüre mit Kunststofffüllung in normaler Qualität und Ausführung vorhanden.

## 6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

## 6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : → Waschtisch mit Zweigriffarmatur und Untertischgerät

## 6.5.3. Carport

Bauweise: : → Baujahr 2001  
→ Holzbalkenkonstruktion  
→ Eindeckung mit Kunststoffdoppelstegplatten  
→ Punktfundamente entlang der Grundstücksgrenze  
→ Betonsteinpflasterung  
→ etc.

## 6.5.4. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen, Einfriedungen, Außenbeleuchtungen  
→ Ver- und Entsorgungsleitungen  
→ Holzgartenlaube  
→ etc.

## 6.5.5. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden,  
Baumängel

: Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Zustandsbesonderheiten (Mängel bzw. Schäden) festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Erneuerung der Heizungsanlage aufgrund gesetzlicher Bestimmungen
- Feuchtschäden an den Außenwänden der PKW-Doppelgarage nebst innenseitigen Putz- und Farbabplatzungen
- Überprüfung der Fenster und Fenstertüren sowie ggf. Erneuerung der Fensterdichtungen sowie Wartungsarbeiten
- Kleinreparaturen
- etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

### Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 25. November 2021 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

### 7.1. Wohnflächenberechnung

#### Wohnfläche Einheit Nr. 1:

1.) Diele:	3,60 m	x	3,07 m						
	-	1,65 m	x	1,45 m	=	8,66 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 8,66 m <sup>2</sup>
2.) Büro:	2,48 m	x	4,16 m	=	10,32 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	10,32 m <sup>2</sup>
3.) Flur 1:	1,16 m	x	1,70 m	=	1,97 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,97 m <sup>2</sup>
4.) Gäste-WC:	2,81 m	x	1,09 m	=	3,06 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,06 m <sup>2</sup>
5.) Küche:	2,87 m	x	3,64 m	=	10,45 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	10,45 m <sup>2</sup>
6.) Wohn-/Esszimmer:	11,38 m	x	4,46 m						
	-	0,61 m	x	2,24 m	=	49,39 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 49,39 m <sup>2</sup>
7.) Flur 2:	2,83 m	x	0,95 m						
	+	1,08 m	x	1,79 m	=	4,62 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 4,62 m <sup>2</sup>
8.) Abstellraum:	1,74 m	x	1,05 m	=	1,83 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,83 m <sup>2</sup>
9.) Elternzimmer:	5,01 m	x	3,46 m	=	17,33 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	17,33 m <sup>2</sup>
10.) Badezimmer:	2,64 m	x	2,70 m	=	7,13 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	7,13 m <sup>2</sup>
11.) Kinderzimmer:	3,09 m	x	3,93 m	=	12,14 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	12,14 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ohne Terrasse = 126,90 m<sup>2</sup>**

12.) Terrasse:	4,60 m	x	4,03 m						
	+	2,99 m	x	3,26 m	=	28,29 m <sup>2</sup>			
anrechenbarer Anteil:	15%	x	126,90 m <sup>2</sup>	=	19,04 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	4,76 m <sup>2</sup>
		28,29 m <sup>2</sup>	-	19,04 m <sup>2</sup>	=	9,25 m <sup>2</sup>	x	0,25	
							x	0,40	= 0,93 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche der Einheit Nr. 1 insgesamt = 132,59 m<sup>2</sup>**

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Wohnfläche Einheit Nr. 2:

1.) Diele:	6,31 m	x	1,18 m	=	7,45 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	7,45 m <sup>2</sup>	
2.) Kinderzimmer:	2,47 m	x	4,18 m	=	10,32 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	10,32 m <sup>2</sup>	
3.) Badezimmer:	2,78 m	x	1,75 m	=	4,87 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	4,87 m <sup>2</sup>	
4.) Küche:	2,81 m	x	2,98 m	=	8,37 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	8,37 m <sup>2</sup>	
5.) Elternzimmer:	4,45 m	x	2,77 m							
	+	1,35 m	x	3,20 m	=	16,65 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	16,65 m <sup>2</sup>
6.) Wohnzimmer:	7,62 m	x	4,47 m							
	-	0,31 m	x	0,87 m	=	33,79 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	33,79 m <sup>2</sup>
7.) Abstellraum:	0,98 m	x	0,99 m	=	0,97 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	0,97 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche ohne Loggia = 82,42 m<sup>2</sup>**

8.) Loggia:	2,36 m	x	4,62 m	=	10,90 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	2,73 m <sup>2</sup>
anrechenbarer Anteil:	15%	x	82,42 m <sup>2</sup>	=	12,36 m <sup>2</sup>				
(max. 15 % der WF o. Loggia)									

**Wohnfläche der Einheit Nr. 2 insgesamt = 85,15 m<sup>2</sup>**

## Wohnfläche Einheit Nr. 3:

1.) Diele:	1,07 m	x	1,82 m							
	+	1,61 m	x	0,93 m	=	3,44 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,44 m <sup>2</sup>
2.) Küche:	2,69 m	x	2,72 m	=	7,32 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	7,32 m <sup>2</sup>	
3.) Schlafzimmer:	3,91 m	x	3,20 m	=	12,51 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	12,51 m <sup>2</sup>	
4.) Wohnzimmer:	3,50 m	x	4,93 m	=	17,26 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	17,26 m <sup>2</sup>	
5.) Badezimmer:	3,31 m	x	1,88 m	=	6,22 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	6,22 m <sup>2</sup>	
6.) Abstellraum:	1,08 m	x	0,97 m	=	1,05 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,05 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche ohne Loggia = 47,80 m<sup>2</sup>**

7.) Loggia:	7,76 m	x	1,28 m	=	9,93 m <sup>2</sup>					
anrechenbarer Anteil:	10%	x	47,80 m <sup>2</sup>	=	4,78 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	1,20 m <sup>2</sup>	
			9,93 m <sup>2</sup>	-	4,78 m <sup>2</sup>	=	5,15 m <sup>2</sup>	x	0,25	
							x	0,40	=	0,52 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche der Einheit Nr. 3 insgesamt = 49,52 m<sup>2</sup>**

## 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

### Wohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	15,00 m	x	13,00 m	
	- 2,40 m	x	4,57 m	
	- 1,40 m	x	7,71 m	= 173,24 m <sup>2</sup>
2.) Erdgeschoss:	15,00 m	x	13,00 m	= 195,00 m <sup>2</sup>
3.) Obergeschoss:	15,00 m	x	13,00 m	= 195,00 m <sup>2</sup>

---

<b>BGF "Wohnhaus"</b>	<b>= 563,24 m<sup>2</sup></b>
-----------------------	-------------------------------

---

### PKW-Doppelgarage:

1.) Erdgeschoss	7,49 m	x	5,74 m	= 42,99 m <sup>2</sup>
-----------------	--------	---	--------	------------------------

---

<b>BGF "PKW-Doppelgarage"</b>	<b>= 42,99 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	------------------------------

---

### Carport:

1.) Erdgeschoss	3,90 m	x	5,80 m	= 22,62 m <sup>2</sup>
-----------------	--------	---	--------	------------------------

---

<b>BGF "Carport"</b>	<b>= 22,62 m<sup>2</sup></b>
----------------------	------------------------------

---

## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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."*

### 8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

### 8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

### **8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### **8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)**

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

### **8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

### **8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## **8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich im Wesentlichen um ein **Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage**, wobei die Wohneinheit im Erdgeschoss (Einheit Nr. 1) aufgrund der Gartennutzung und der wohnungsinternen Geschosstreppe zum Kellergeschosses mit dort gelegener Kellerbar schwerpunktmäßig für eine Eigennutzung konzipiert ist.

Aufgrund dessen wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens der Verkehrswert sowohl vom Sachwert als auch vom Ertragswert, unter Würdigung der derzeitigen Marktlage und Güte der zur Verfügung stehenden Daten, abgeleitet.

## 9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

### 9.1. Bodenrichtwert

#### Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

#### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2021 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**240 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Wesel
Ortsteil:	• Obrighoven
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• I
Tiefe:	• 35,0 m
Beitragszustand:	• erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und Kanalschlussbeitragsfrei nach KAG
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

#### Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.11.2021
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,62
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= Endhaus
Grundstücksfläche (f)	= 638 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 37,6 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	25.11.2021	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart		Endhaus	× 0,95	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 234,84 €/m <sup>2</sup>	E3
GFZ	0,31	0,62	× 1,18	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	638	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E5
Vollgeschosse	1	2	× 1,00	E6
Tiefe (m)	35	37,6	× 1,00	E7
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 277,11 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 277,11 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 638 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 176.796,18 € <u>rd. 177.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2021 insgesamt

**177.000,00 €**

## 9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		25.11.2021	
BRW-Stichtag	-	01.01.2021	
Zeitdifferenz	=	0,90	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	2,86	%/Jahr
insgesamt		2,57	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03**

### E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

### E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten

Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

## E4

Der Bodenrichtwert weist in seinen beschreibenden Merkmalen **keine** Geschossflächenzahl (GFZ) aus, gibt jedoch die Anzahl der Geschosse mit „1“ an. Bei einer 1-geschossigen Bebauung beträgt die GFZ im vorliegenden Fall rd. 0,31 und bei der tatsächlich realisierten 2-geschossigen Bauweise 0,62.

Bedingt durch den Umstand, dass der zuständige Gutachterausschuss keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ermittelt hat, erfolgt die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter  
Einwohnerzahl: 63.000

	GFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	0,62	0,85
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,31	0,72

**Anpassungsfaktor** (GFZ) =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,18$

## E5

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

## E6

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

## E7

Das Grundstück weicht bezüglich seiner mittleren Tiefe (37,6 m) lediglich geringfügig von dem beschreibenden Merkmal "Tiefe" des Richtwertgrundstückes ab (35,00 m), so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

## Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher alllastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 10. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 durchschnittlichen 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 Gebäudestandard. 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>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

#### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards 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 (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der 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.

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus	PKW-Doppelgarage	Carport
<b>Berechnungsbasis</b> <sup>1.)</sup>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	563,24 m <sup>2</sup>	42,99 m <sup>2</sup>	22,62 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex</b> <sup>2.)</sup> (BPI) 25.11.2021 (2010 = 100)	146,9	146,9	146,9
<b>Normalherstellungskosten</b> <sup>3.)</sup>			
• NHK im Basisjahr (2010)	829,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	190,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.217,80 €/m <sup>2</sup> BGF	712,47 €/m <sup>2</sup> BGF	279,11 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	685.913,67 €	30.629,09 €	6.313,47 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile <sup>4.)</sup>	5.650,00 €		
• besondere Einrichtungen <sup>5.)</sup>	12.250,00 €	750,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	703.813,67 €	31.379,09 €	6.313,47 €
<b>Regionalfaktor</b> <sup>6.)</sup>	1,00	1,00	1,00
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>7.)</sup>	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>8.)</sup>	30 Jahre	30 Jahre	40 Jahre
• prozentual	62,50 %	62,50 %	33,33 %
• Faktor	0,375	0,375	0,6667
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	263.930,13 €	11.767,16 €	4.209,19 €
• besondere Bauteile <sup>4.)</sup>			
• besondere Einrichtungen <sup>5.)</sup>			
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	263.930,13 €	11.767,16 €	4.209,19 €

**vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt** **279.906,48 €**

**vorläufiger Sachwert der Außenanlagen** <sup>9.)</sup> + **19.593,45 €**

**vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen** = **299.499,93 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **177.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert** = **476.499,93 €**

**Sachwertfaktor** <sup>10.)</sup> (Marktanpassung) × **0,96**

**marktübliche Zu- oder Abschläge** <sup>11.)</sup> + **23.825,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** = **481.264,93 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** <sup>12.)</sup> – **17.000,00 €**

**(marktangepasster) Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2021** = **464.264,93 €**

**rd. 464.000,00 €**

## 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) bzw. des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

### 2.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 3.) Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 4.) besondere Bauteile

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

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen Bauteile der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

## Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kellerlichtschächte	1.000,00 €	
Eingangspodest	400,00 €	
Eingangsüberdachung	750,00 €	
Loggien	3.500,00 €	
<b>Summe</b>	<b>5.650,00 €</b>	

## 5.) **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

## Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
offener Kamin	4.500,00 €	
Fenstergitter	1.500,00 €	
Zweiarmmarkise im Erdgeschoss	1.500,00 €	
Zweiarmmarkise im Obergeschoss	1.500,00 €	
Theke in der Kellerbar	750,00 €	
zusätzliches WC im Kellergeschoss	2.500,00 €	
<b>Summe</b>	<b>12.250,00 €</b>	

## Gebäude: PKW-Doppelgarage

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Waschtisch mit Zweigriffarmatur und Untertischgerät	750,00 €	
<b>Summe</b>	<b>750,00 €</b>	

## 6.) **Regionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

## 7.) **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Sachwertfaktors des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

## 8.) **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## 9.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbekken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 7 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht. Die Holzgartenlaube ist mit dem vorgenannten Wertansatz abgegolten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (279.906,48 €)	19.593,45 €
<b>Summe</b>	<b>19.593,45 €</b>

## 10.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind.

Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Wesel bei typischen Kauffällen von reinen Wohngebäuden den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,232 \times \ln(x) + 3,9955$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 476.499,93 € ein Sachwertfaktor von rd. 0,96 (entspricht einem Abschlag von 4 %).

## 11.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Bezugnehmend auf die gegenwärtige Situation auf dem Immobilienmarkt und den damit einhergehenden Preissteigerungen, insbesondere im Bereich der Baumaterialien und Bauleistungen, sowie dem Umstand, dass die abgeleitete Funktion für die Ermittlung des Sachwertfaktors auf Kaufpreisen aus den Jahren 2019 und 2020 fußt, erachtet der Unterzeichnende einen Zuschlag im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 in Höhe von 23.825 € (entspricht rd. 5,0 % des vorläufigen Sachwertes) für angemessen.

## 12.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängel und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
• Erneuerung der Heizungsanlage	-8.000,00 €	
• Feuchtschäden an den Außenwänden der PKW-Doppelgarage nebst innenseitigen Putz- und Farbabplatzungen	-3.000,00 €	
• Überprüfung der Fenster und Fenstertüren sowie ggf. Erneuerung der Fensterdichtungen und Wartung	-2.000,00 €	
• Kleinreparaturen	-4.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-17.000,00 €</b>

## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige 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 vorläufigen 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. 2 ImmoWertV 21)**

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 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

## 11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	132,59		7,80	1.034,20	12.410,40
	2	Wohnung OG	85,15		7,10	604,57	7.254,84
	3	Wohnung OG	49,52		7,50	371,40	4.456,80
PKW-Doppelgarage	4	Garage		2,00	30,00	60,00	720,00
Carpport	5	Stellplatz	1,00		15,00	15,00	180,00
<b>Summe</b>			<b>268,26</b>	<b>2,00</b>		<b>2.085,17</b>	<b>25.022,04</b>

**Rohrertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**25.022,04 €**

### Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	298,00 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben)	pauschal	=	298,00 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben)	pauschal	=	298,00 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben)	pauschal	=	70,00 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben)	pauschal	=	15,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben):	132,59 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	=	1.551,30 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	85,15 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	=	996,26 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	49,52 m <sup>2</sup>	x	11,70 €/m <sup>2</sup>	=	579,38 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben)			pauschal	=	90,00 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben)			pauschal	=	20,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 25.022,04 € = 500,44 €

<b>Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup></b>	-	<b>4.716,38 €</b>
--	---	-------------------

<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>20.305,66 €</b>
------------------------------	---	--------------------

### Reinertragsanteil des Bodens

**3,25 % von 177.000,00 € (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> × Bodenwert)**

- **5.752,50 €**

### Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **14.553,16 €**

### Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **3,25 %** Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>  
und n = **30** Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

× **18,982**

### vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **276.248,08 €**

### Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **177.000,00 €**

### vorläufiger Ertragswert

= **453.248,08 €**

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>453.248,08 €</b>
-----------------	----------	---------------------

<b>Übertrag</b>	=	<b>453.248,08 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>23.825,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert <sup>7.)</sup></b>	=	<b>477.073,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup></b>	-	<b>17.000,00 €</b>
<b>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2021</b>	=	<b>460.073,08 €</b>
	rd.	<b>460.000,00 €</b>

## 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### 3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### 4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden, entsprechend dem Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, die im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 18,85 % des Rohertrages.

### 5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze

gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie

- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes (Sprengnetter Marktdatenportal) bestimmt.

## 6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Bezugnehmend auf die gegenwärtige Situation auf dem Immobilienmarkt und den damit einhergehenden Preissteigerungen, insbesondere im Bereich der Baumaterialien und Bauleistungen, sowie dem Umstand, dass der abgeleitete Liegenschaftszinssatz auf Kaufpreisen aus den Jahren 2019 und 2020 fußt, erachtet der Unterzeichnende einen weiteren Zuschlag im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 in Höhe von 23.825,00 € (entspricht rd. 5,0 % des vorläufigen Sachwertes) für angemessen.

## 8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Ferner wird diesbezüglich auf „12.“ in Abschnitt „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Gutachtens verwiesen.

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft „Wittenberger Straße 78 in 46485 Wesel“ befindet sich Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311“. Es ist rechteckig zugeschnitten, weist eine Größe von 638 m<sup>2</sup> auf und im Wesentlichen mit einem Dreifamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das im Jahre 1971 errichtete Wohnhaus ist vollständig unterkellert, beherbergt drei Wohneinheiten und ist bezüglich seiner Hauptgewerke als bauzeittypisch zu deklarieren; die Ausbaugewerke befinden sich in einem insgesamt gepflegten Zustand, sind jedoch in Teilbereichen leicht überaltert und somit nicht mehr zeitgemäß. Bei den zugehörigen Nebengebäuden handelt es sich einerseits um eine PKW-Garage, welche als Doppelgarage konzipiert ist und zeitgleich mit dem Wohngebäude errichtet wurde sowie einen Carport in einfacher Konstruktion aus dem Jahre 2001.

Mängel und Schäden, welche innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren gesonderte berücksichtigt worden sind, wurden lediglich in einem geringen Umfang festgestellt und sind innerhalb dieser Abhandlung aufgeführt.

Ferner wird bezüglich der jeweiligen Gebäudezustände auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb sowohl an den in die **Sachwertermittlung** als auch an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 25. November 2021 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>464.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>460.000 €</b>

Bedingt durch die Tatsache, dass mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb, **entsprechend dem Verhältnis der Roherträge** (siehe „11.2. Ertragswertermittlung“ dieses Verkehrswertgutachtens), dem **Sachwert** das Gewicht 0,53 (c) und dem **Ertragswert** das Gewicht 0,47 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,47 (a) \times 0,90 (b) = 0,423$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,53 (c) \times 1,00 (d) = 0,530$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[464.000,00 \text{ €} \times 0,530 + 460.000,00 \text{ €} \times 0,423] \div 0,953 = \text{rd. } 462.000,00 \text{ €}$$

**Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und Carport bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 311“ und der postalischen Anschrift „Wittenberger Straße 78 in 46485 Wesel“ zum Wertermittlungsstichtag 25. November 2021 auf:**

**462.000 €**

(in Worten: VIERHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND EURO)

## 13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 23. Februar 2022



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)



.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### 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 Schadenersatzansprüche 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 1.000.000,00 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.

**14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 62**

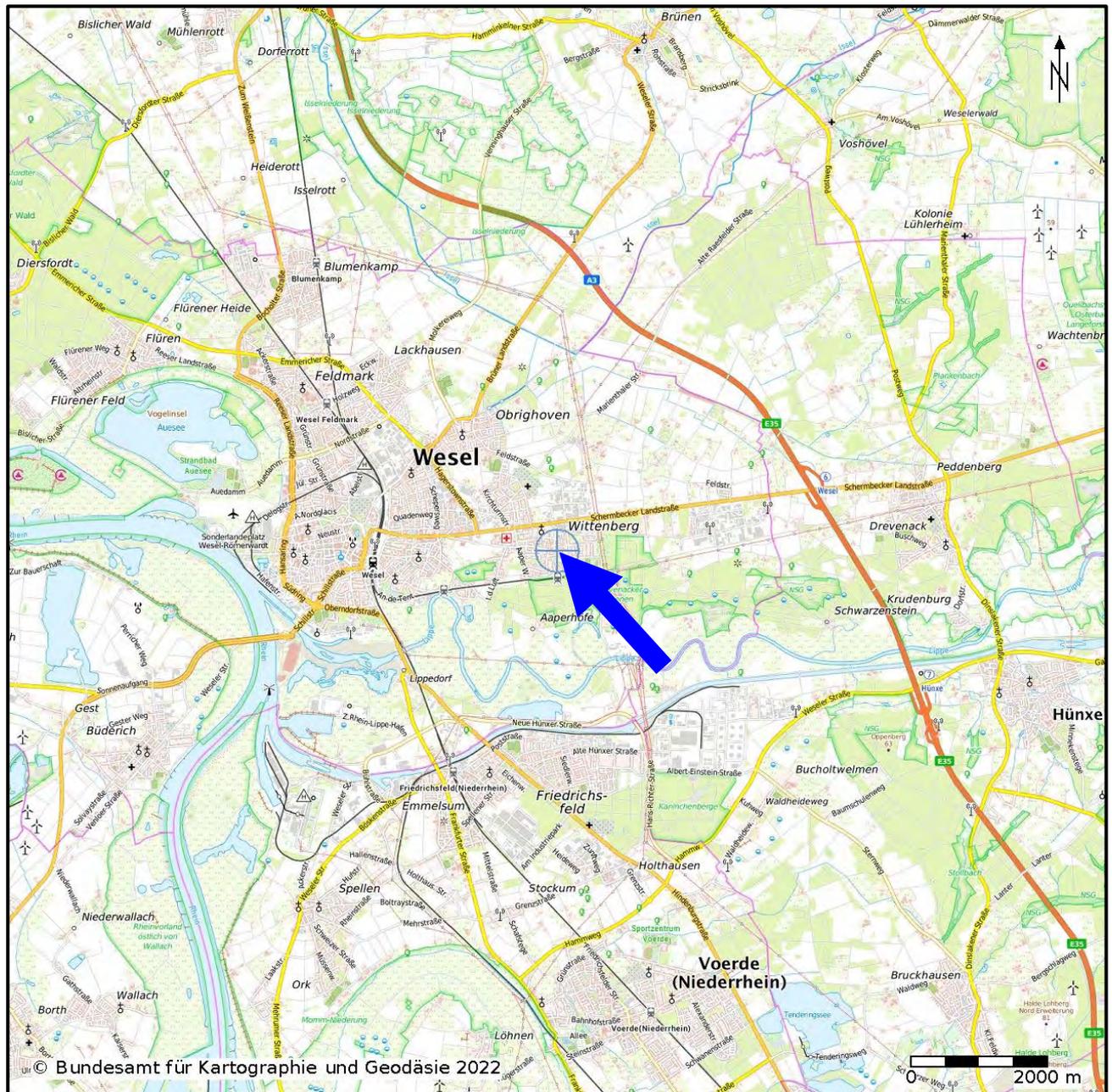
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 64**

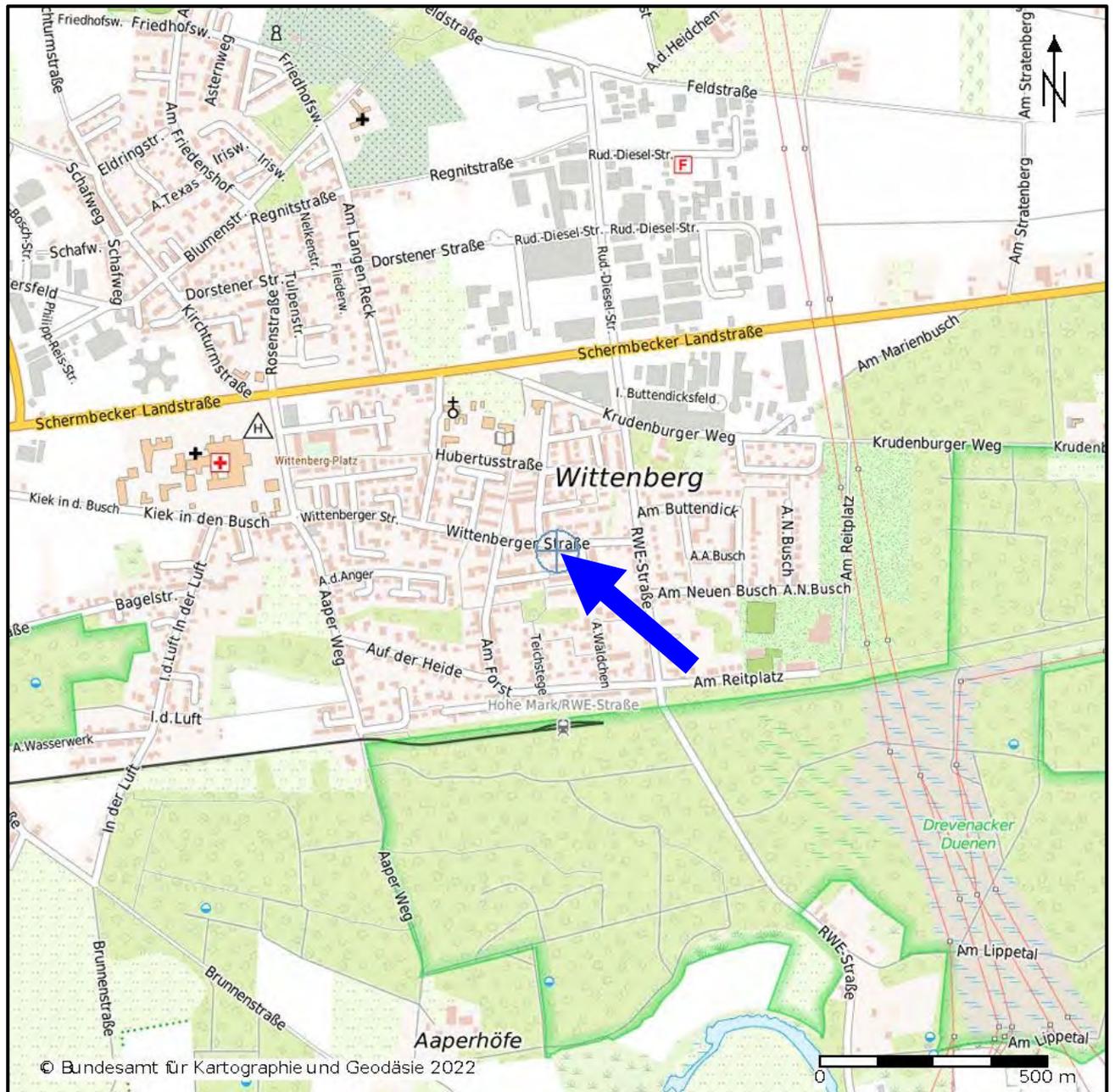
**Anlage 3: Bauzeichnungen ..... 65**

**Anlage 4: Fotonachweis ..... 68**

**Anlage 5: Literaturverzeichnis ..... 78**

## Anlage 1: Übersichtskarten

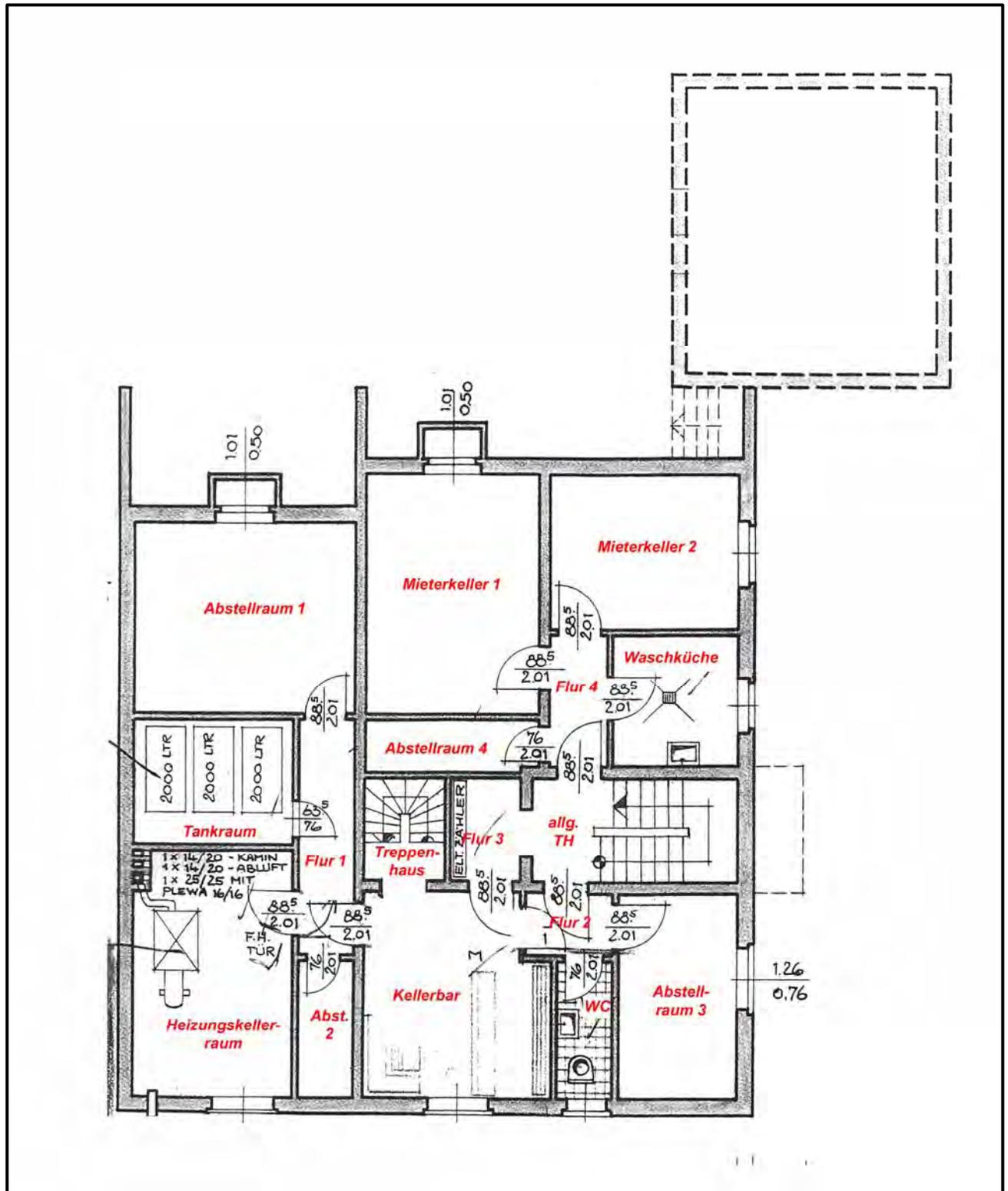




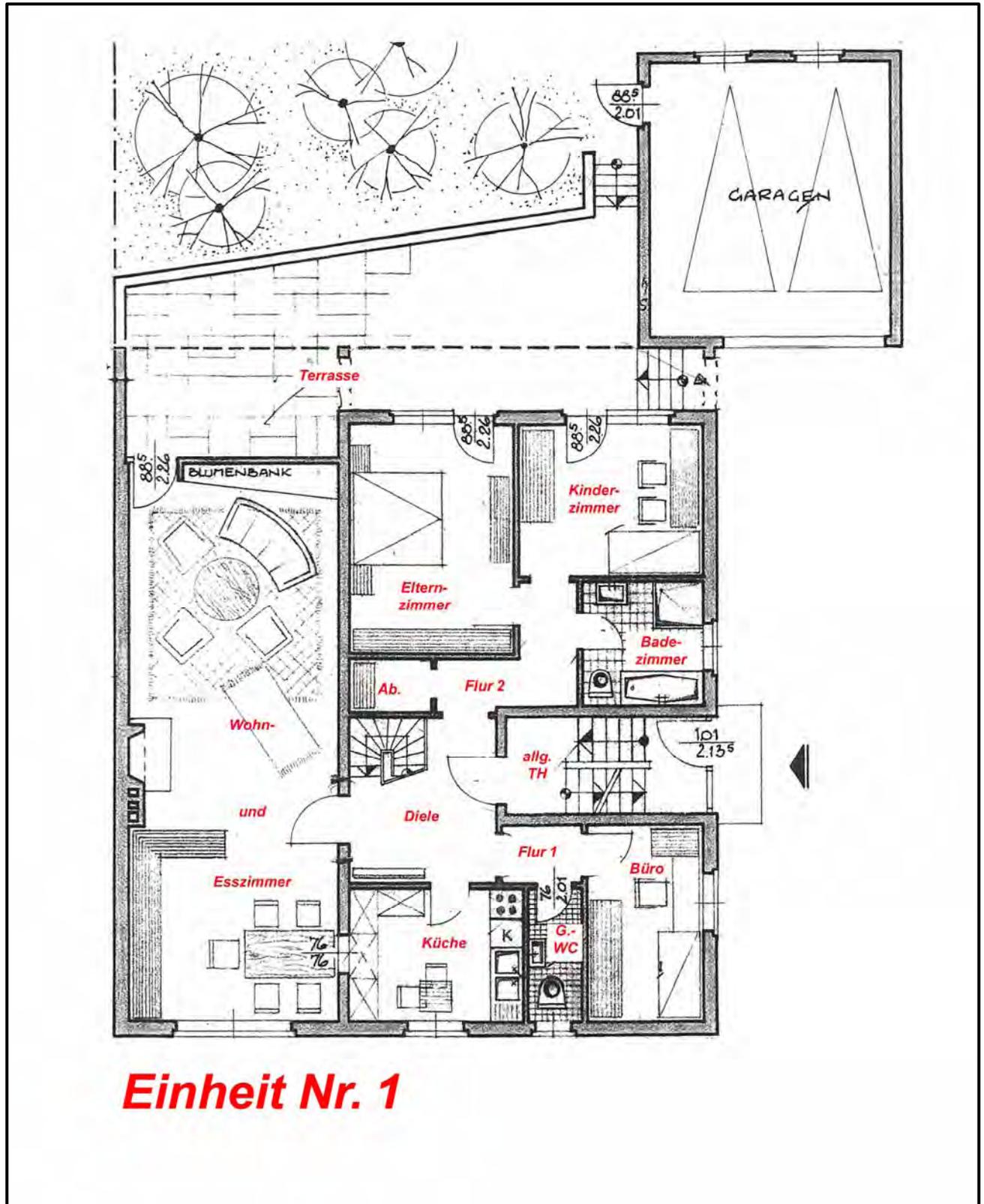
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

## Anlage 3: Bauzeichnungen

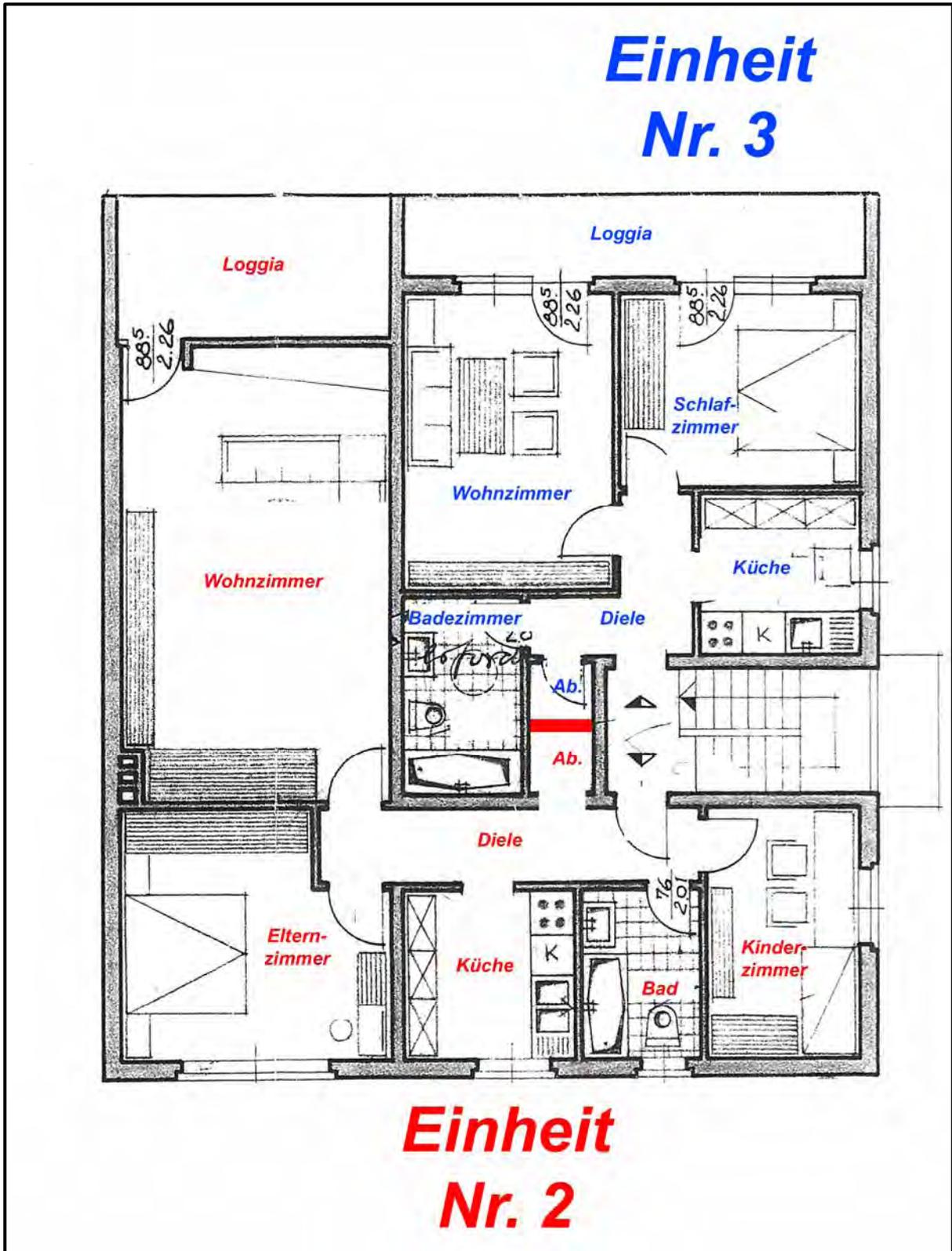


-Kellergeschoss-



**Einheit Nr. 1**

**-Erdgeschoss-**



-Obergeschoss-

**Anlage 4: Fotonachweis**



Straßenansicht



Eingangsbereich



Gartenansicht



Heizungsanlage



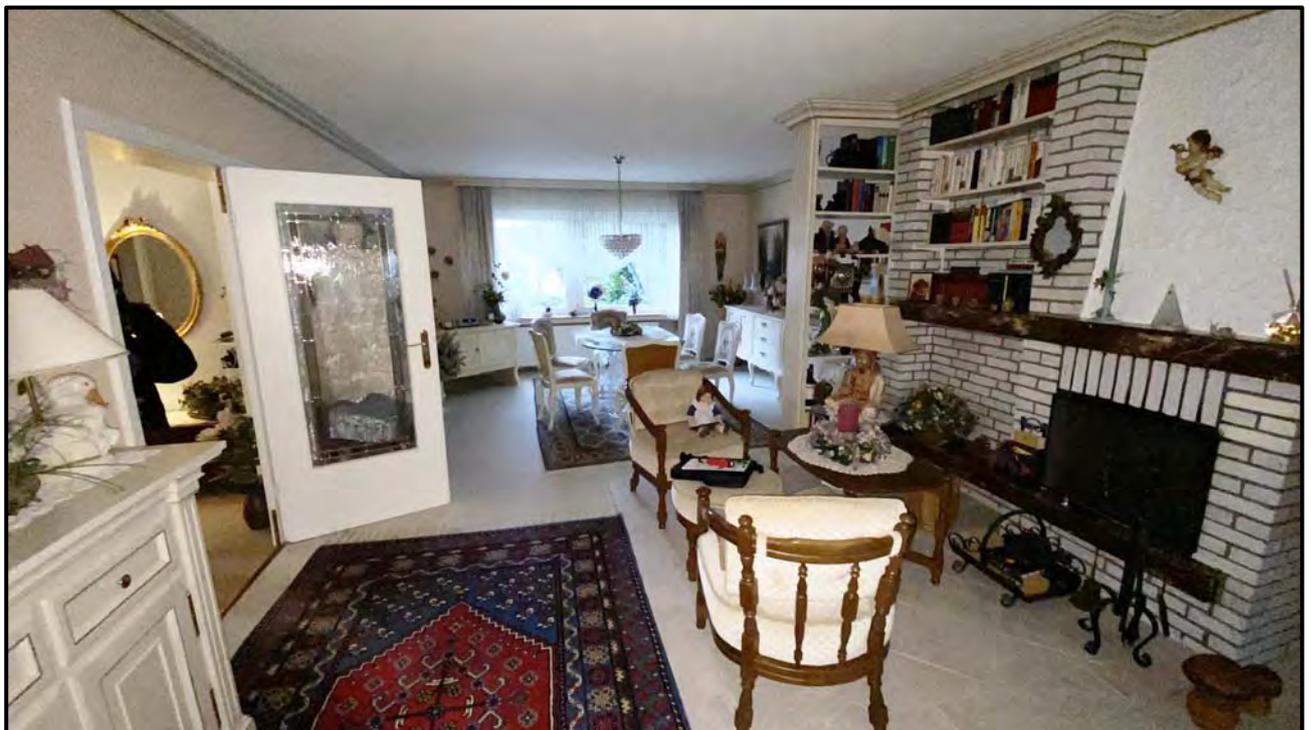
Kellerbar



Mieterkeller



Einheit Nr. 1: „Diele“



Einheit Nr. 1: „Wohn- und Esszimmer“



Einheit Nr. 1: „Gäste-WC“



Einheit Nr. 1: „Badezimmer“



Einheit Nr. 2: „Diele“



Einheit Nr. 2: „Küche“



Einheit Nr. 2: „Schlafzimmer“



Einheit Nr. 2: „Wohn- und Esszimmer“



Einheit Nr. 3: „Wohnzimmer“



Einheit Nr. 3: „Badezimmer“



Einheit Nr. 3: „Küche“



Carport und PKW-Doppelgarage



PKW-Doppelgarage

## Anlage 5: Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.