



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) nebst  
PKW-Garage bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“**

**Höhenweg 20**

**46499 Hamminkeln**



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks  
wurde zum Stichtag 13. März 2025 ermittelt mit

**rd. 332.000,- €**  
**(ohne Innenbesichtigung)**

**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 Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“**

Postalische Anschrift : Höhenweg 20  
46499 Hamminkeln

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. Oktober 2024**

**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240083AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 014 K 027/24

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 25. November 2024  
→ qualifizierter Bebauungsplan Nr. 9 mit der Bezeichnung „Kappertsberg“ der Stadt Hamminkeln  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamminkeln vom 16. Januar 2025  
→ schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Hamminkeln vom 27. Mai 2025  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Hamminkeln bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge (Anliegerbescheinigung) vom 05. Februar 2025  
→ schriftliche Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes der Stadt Hamminkeln vom 16. Januar 2025  
→ Grundbuchauszug vom 20. November 2024 in unbeglauriger Ablichtung  
→ Bauakte der Stadt Hamminkeln

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel aus dem Jahr 2025
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Hamminkeln sowie Mietspiegel vergleichbarer Kommunen
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. März 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 13. März 2025

Wertermittlungsstichtag : **13. März 2025**

Qualitätsstichtag : **13. März 2025**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage konnte nicht durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen auf eine äußere Innaugenscheinnahme aus dem Blickwinkel des Zufahrtsbereichs beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein mangel- und schadensfreier Zustand für die nicht besichtigteten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

#### 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 Grundbuchs 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 Grundbuchs. 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
1.	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	6
2.	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	7
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
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung.....	8
3.	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung.....</b>	9
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.	Überbau .....	13
3.7.	Topografie.....	14
3.8.	Baugrund .....	15
3.9.	Immissionen.....	15
3.10.	Erschließung .....	15
4.	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht .....	18
4.3.	Denkmalschutz .....	19
4.4.	Altlastenkataster .....	19
4.5.	Baulasten .....	19
5.	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation.....</b>	21
6.	<b>Objektbeschreibung .....</b>	22
6.1.	Allgemein .....	22
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	24
6.3.	Raumprogramm .....	24
6.4.	Energetische Qualität .....	24
6.5.	Baubeschreibung .....	25
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus .....	25
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	25
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	28
6.5.1.4.	Besondere Bauteile .....	29
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen .....	29

---

6.5.2.	PKW-Garage .....	29
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	29
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand .....	29
6.5.2.3.	Besondere Bauteile .....	30
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen .....	30
6.5.3.	Außenanlagen .....	30
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	30
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen.....</b>	<b>32</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	32
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	33
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>34</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	34
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	34
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	34
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	35
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	35
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	36
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	36
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	37
<b>9.</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>39</b>
9.1.	Bewertungsteilbereiche .....	39
9.2.	Bodenrichtwerte .....	39
9.2.1.	Wohnbaufläche .....	39
9.2.2.	Hausgartenfläche.....	40
9.3.	Bodenwertermittlungen.....	40
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	40
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“ .....	42
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>44</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	44
10.2.	Sachwertermittlung .....	47
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	48
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>52</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	52
11.2.	Ertragswertermittlung.....	54
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	55
<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 ERMITTELTN WERTE

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) nebst  
PKW-Garage bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“**

**Höhenweg 20**

**46499 Hamminkeln**

**zum Wertermittlungsstichtag**

**13. März 2025**

**(ohne Innenbesichtigung)**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21) (104.000 € + 5.400 €)	=	109.400 €
---	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	332.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	341.000 €
------------------------------------	---	-----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>332.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTZWEIUNDDREISSIGTAUSEND EURO

**2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN**

(Privat-Rechtliche Situation)

**2.1. Grundstück**

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katasterlichen Bezeichnung  
**„Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“**

Postalische Anschrift : Höhenweg 20  
46499 Hamminkeln

**2.2. Grundbuchangaben**

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 20. November 2024 in unbeglau-  
bigter Ablichtung.

**2.2.1. Bestandsverzeichnis**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Brünen, Blatt 916**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

Ifd. Nr. 1 :	Gemarkung : Brünen
	Flur : 19
	Flurstück : 669
	Lage : Höhenweg 20
	Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
	<b>Fläche : 796 m<sup>2</sup></b>

<b>anrechenbare Gesamtfläche :</b>	<b>796 m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	--------------------------

Hinweis : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal [www.ge-oportal-niederrhein.de](http://www.ge-oportal-niederrhein.de), 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 Liegenschaftskatasterinformations-  
systems (ALKIS) und der amtlichen Basis-Karte (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:

Ifd. Nr. 3 : Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 27/24).*

*Eingetragen am 16.10.2024.*

**Bedeutung der in Abteilung II verzeichneten Eintragung**

zur lfd. Nr. 3

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist wertneutral innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu behandeln.

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

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

**2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

**2.2.5. Bodenordnungsverfahren**

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständige Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

**2.3. Wohnungsbinding/öffentliche Förderung**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Wohnungsbindungsstelle der Stadt Hamminkeln vom 27. Mai 2025 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung :	Brünen	Flur :	19
Flurstück :	669	Lage :	Höhenweg 20 46499 Hamminkeln

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

Die Stadt Hamminkeln liegt rechtsrheinisch am unteren Niederrhein unweit der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 27.800 Einwohnern (Stand 31.12.2024) sowie einer Fläche von rd. 164,53 km<sup>2</sup> eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebiets in sieben Ortsteile (Brünen mit Marienthal, Dingden, Hamminkeln, Loikum, Mehrhoog, Ringenberg und Wertherbruch) handelt es sich bei Hamminkeln um die nördlichste Kommune des Kreises, welche sehr ländlich geprägt ist und aufgrund ihrer Ausdehnung die flächengrößte Stadt des Kreises und mit einer der flächengrößten im gesamten Bundesland darstellt.

Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte sind der Ortsteil „Dingden“ als auch der Ortsbereich „Hamminkeln“ selbst. Hier konzentrieren sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch der Einzelhandel.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,4 % (Stand März 2025) unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,4 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 22. Mai 2025).

Die Bevölkerungsentwicklung von Hamminkeln ist seit Beginn der 80er Jahre positiv verlaufen. Im Zeitraum von 1980 bis 2003 ist der Bevölkerungsanteil um 24 % auf derzeit rd. 27.800 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024) angestiegen.

Den größten Zuwachs erlebte die Stadt in der Zeit von 1980 bis 1995 mit rd. 21 %, während in dem folgenden Zeitraum eine Zuwachsrate von 2,1 % zu verzeichnen war. Bedingt durch diesen stetigen Zuwachs wurde Hamminkeln im Jahre 1995 von der Gemeinde zur Stadt ernannte. Für die weitere Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2040 einen ganz leicht positiven Trend.

Der ursprünglich wirtschaftlich rein ländliche Charakter der Kommune hat sich gewandelt und verfügt heute ebenfalls über eine angemessene Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hamminkeler Stadtteil „Brünen (mit Marienthal)“, hier am östlichen Rand des Ortsteilzentrums „Brünen“ selbst sowie rd. 7,0 km östlich des Stadtzentrums von Hamminkeln.

Im Osten des Stadtgebiets Hamminkelns gelegen verfügt der Ortsteil „Brünen (mit Marienthal)“ über eine Gesamtfläche von rd. 46 km<sup>2</sup> sowie über Kommunalgrenzen zu der Nachbarstadt Wesel sowie der Nachbargemeinde Schermbeck.

Als flächenmäßig größter Ortsteil Hamminkelns sind die beiden Ortsteilzentren „Brünen“ und „Marienthal“ mit einer Entfernung von rd. 5 km nicht direkt aneinander angrenzend gelegen, wobei sich „Marienthal“ direkt am Flusslauf der „Issel“ befindet, welcher auch gleichzeitig die kommunale Grenze zur Nachbargemeinde Schermbeck darstellt.

Das Ortsteilzentrum „Brünen“ wird durch den Verlauf der Bundesstraße Nr. 70 („Weseler Straße“) in zwei flächenmäßig gleichgroße Teile aufgeteilt, wobei sich der historisch gewachsene Ortskern mittig des Ortsteils um diesen Straßenverlauf herum befindet.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft im Ortsteilzentrum von „Brünen“, schwerpunktmaßig jedoch im Zentrum von Hamminkeln in rd. 7,0 km vorhanden.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück grenzt nordwestlich an einen als Sackgasse ausgebildeten, öffentlich gewidmeten Stichweg der Straße „Höhenweg“ an. Bei dem „Höhenweg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer ausgewiesenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, die im

Südwesten an die Erschließungsstraße „Rohstraße“ anbindet und sich in nordöstlicher Richtung über eine Länge von etwa 500 m erstreckt. Die Straßenführung endet in einem winkelförmig angelegten Wendehammer, dessen Form an einen umgekehrten Buchstaben „L“ erinnert. Unter Inanspruchnahme der „Rohstraße“ als auch des öffentlichen Straßengeländes „Bransberg“, welche nahezu mittig des Streckenverlaufs des „Höhenweges“ gequert wird, besteht eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 70 („Weseler Straße“) im Norden, welche als bedeutende innerörtliche Verkehrsachse fungiert. Auf diese Weise lassen sich umliegende Orte wie Wesel, Hamminkeln und Raesfeld in kurzer Fahrzeit erreichen.

Die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft besteht überwiegend aus 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise.

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 Verkehrsaufkommen und ländlichem Charakter handelt.

#### Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Hamminkeln
Einwohnerzahl insgesamt	:	rd. 27.803 (Stand 31.1 Dezember 2024)
Stadtteil:	:	Brünen (mit Marienthal)
Einwohnerzahl i. Stadtteil „Brünen (m. Marienthal)“	:	rd. 3.986 (Stand 31. Dezember .2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 164,53 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Brünen (mit Marienthal)“	:	rd. 46 km <sup>2</sup>

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis:  
„Einwohnerstatistik des Kreises Wesel für das Jahr 2024“)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 62, 72) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden Wesel, Schermbeck und Borken ist anhand der Haltestelle „Hamminkeln, Brünen Berg“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 500 m befindet, zugänglich.

Ferner ist im Hamminkelner Stadtteil „Dingden“ sowie im Stadtteil „Mehrhoog“ als auch im Zentrum von Hamminkeln jeweils ein Bahnhof vorhanden, von welchem Regionalexpresszüge mit Verbindungen nach Emmerich, Oberhausen, Wesel und Bocholt regelmäßig verkehren. Der Bahnhof „Hamminkeln“ ist mit dem PKW in rd. 7,0 km

### 2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrt „Hamminkeln“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnhem - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 14 km Entfernung (rd. 15 Minuten Fahrzeit mit dem PKW) vorhanden.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 65 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 50 km von der verfahrensgegeständigen Liegenschaft aus zu erreichen.

**3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:**

Hamminkeln	:	rd. 7 km	(Stadtzentrum)
Wesel	:	rd. 10 km	
Bocholt	:	rd. 20 km	
Dinslaken	:	rd. 20 km	
Borken	:	rd. 20 km	
Rees	:	rd. 30 km	
Dorsten	:	rd. 30 km	
Oberhausen	:	rd. 35 km	
Emmerich	:	rd. 40 km	
Gladbeck	:	rd. 40 km	
Duisburg	:	rd. 45 km	
Düsseldorf	:	rd. 70 km	

**3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Geschäfte des täglichen Bedarfs mit einer normal bis breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 7,0 km entfernten Zentrum der Stadt Hamminkeln als auch im rd. 10 km entfernten Stadtzentrum von Wesel mit seinen Fußgänger- und Einkaufszonen sowie Einkaufspassagen.

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf sind darüber hinaus in den umliegenden Verbrauchermärkten und als auch in den Nachbarstädten und Nachbargemeinden gegeben.

Innerhalb des Hamminkelner Ortsteilzentrums „Brünen“ sind ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten in mäßigem Umfang („Weseler Straße“), entsprechend einer ländlichen Infrastruktur, existent.

**3.4. Schulische Versorgung**

Das Schulsystem der Stadt Hamminkeln verfügt über vier Grundschulen, welche sich über alle Ortsteile verteilen sowie eine Gesamtschule. In unmittelbarer Nähe zur Stadt Hamminkeln sind verkehrsgünstig mehrere Gymnasien und Gesamtschulen in Bocholt, Rees und Wesel erreichbar.

Kindergärten sind ebenfalls im Hamminkelner Stadtgebiet in ausreichender Anzahl gegeben. Im Ortsteil „Brünen“ selbst befinden sich in einem Umkreis von rd. 2 km vom Bewertungsobjekt u. a. zwei Kindergärten („Mühlenbergkinder Brünen“ und „Evangelischer Kindergarten Brünen“) sowie eine Grundschule („Hermann-Landwehr-Schule Brünen“).

**3.5. Grundstücksform und –größe**

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Gebietes, das als verkehrsberuhigter Bereich mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen ist. Es trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“ und weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 796 m<sup>2</sup> auf. Die Flächengeometrie stellt sich als leicht trapezförmig dar; im nordwestlichen Bereich grenzt das Grundstück auf einer Länge von etwa 5,8 m unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche „Höhenweg“ an, wodurch eine gesicherte und direkte Erschließung gewährleistet ist.

Die vorhandene Bebauung umfasst ein freistehendes Einfamilienwohnhaus in regulärer Baukörpergeometrie sowie eine seitlich, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig

angeordnete PKW-Garage, deren Grundfläche einen rechteckigen Zuschnitt aufweist.

Das Wohngebäude ist auf dem Grundstück so positioniert, dass zur nordwestlichen Grundstücksgröße ein seitlicher Abstand von ca. 3,0 m sowie zur nordöstlichen Grenze ein Abstand von ca. 4,5 m eingehalten wird. Im südostlich orientierten, rückwärtigen Grundstücksbereich wurde der Hauptbaukörper um einen geschlossenen Wintergartenanbau erweitert, der als untergeordnete bauliche Ergänzung zu werten ist und die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes vergrößert.

Unmittelbar an das rückwärtige Ende der Garage schließt sich eine weitere bauliche Anlage an, bei welcher es sich vermutlich um eine einseitig offene Überdachung handelt, die in einfacher Holzkonstruktion errichtet wurde. Da dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Zugang zum Bewertungsgrundstück gewährt wurde und somit insbesondere dieser rückwärtige Bereich keiner näheren Untersuchung unterzogen werden konnte, erfolgt die nachfolgende Bewertung unter der Annahme, dass es sich hierbei um eine untergeordnete, konstruktiv einfache und wirtschaftlich nicht erhebliche bauliche Einrichtung handelt. Sollte sich im Zuge vertiefender Untersuchungen oder weitergehender Feststellungen eine abweichende Sachlage in Bezug auf Konstruktion, Umfang oder Nutzungscharakter ergeben, ist aus gutachterlicher Sicht eine entsprechende Fortschreibung der Bewertung und der zugrunde gelegten Annahmen erforderlich.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die Katasterunterlagen erkennen lassen, dass diese Überdachung nicht bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranreicht, sondern in einem Abstand von etwa 30 cm davor endet. Die südlich angrenzende Überdachung des Nachbargrundstücks (Flurstück 533) überschreitet hingegen geringfügig die gemeinsame Grundstücksgrenze und ragt in das Bewertungsgrundstück hinein. Infolgedessen liegt der rechtliche Tatbestand eines Überbaus gemäß § 912 BGB vor, wobei die bauliche Einrichtung des Nachbarn ursächlich für die grenzüberschreitende Nutzung ist. Auf die damit verbundenen rechtlichen und bewertungsrelevanten Implikationen wird in Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Gutachtens ergänzend eingegangen.

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich darüber hinaus ein Gewächshaus, welches in der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht eingetragen ist. Da es sich hierbei nicht um ein dauerhaft standfestes Gebäude mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzräumen handelt, unterliegt diese bauliche Anlage gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Nordrhein-Westfalen (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung nicht der Einmessungspflicht.

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

**Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Weitere außergewöhnliche oder bewertungsrelevante Besonderheiten hinsichtlich Grundstückszuschnitt, -größe oder sonstiger nutzungsrelevanter Merkmale wurden im Rahmen der – infolge des eingeschränkten Zugangs – nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung sowie auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt und bleiben innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt.

### Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 669	nordöstlich: 24,5 m südwestlich: 9,5	46,5 m	796 m <sup>2</sup>

### 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.

### Grenzverhältnisse

Es liegen geregt 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

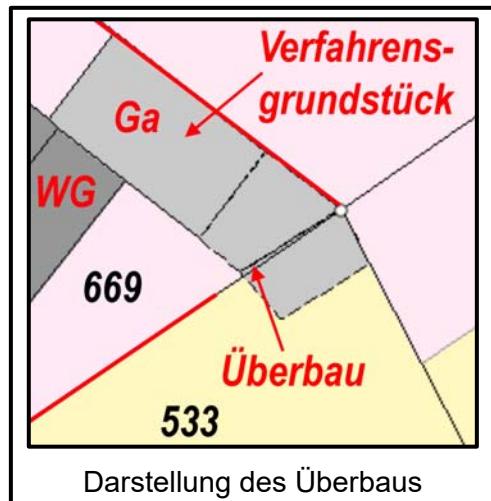
###### § 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

- (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. Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass sich ein geringfügiger Teil der auf der südlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 533“ befindlichen Überdachung über die bestehende Grundstücksgrenze hinweg auf das Bewertungsgrundstück erstreckt.

Als sogenanntes „Stammgrundstück“ ist das benachbarte Flurstück 533 zu betrachten; der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 669), welches zwar rechtswidrig, aber nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich überbaut worden ist, hat den Überbau zu dulden, sofern er diesem nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB). Der hinübergebaute Gebäudeteil ist nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks und bleibt wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Stammgrundstücks.



Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine dreieckige Fläche, deren Größe ( $0,30 \text{ m} \times 4,5 \text{ m} / 2$ ) allenfalls mit rd.  $1 \text{ m}^2$  (vorbehaltlich einer vermessungstechnischen Grenzuntersuchung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur) angenommen wird, welche der Überbau in Anspruch nimmt.

Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche und des relativ niedrigen Bodenrichtwerts zum Errichtungszeitpunkt (geschätzt vor 15 Jahren) der Überdachung ergibt sich selbst bei einer strikt verkehrswertorientierten Berechnung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile keine Wertminderung, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung als relevant einzustufen wäre sowie die üblichen Rundungsgrößen wesentlich überschreiten würde.

**Zusammenfassend verbleibt somit festzustellen, dass auf eine Berücksichtigung des Werteinflusses durch den bestehenden Überbau der angrenzenden Überdachung aufgrund des vorgenannten Zusammenhangs verzichtet wird.**

## 3.7. Topografie

Soweit im Rahmen der äußerst eingeschränkt ermöglichten Ortsbesichtigung feststellbar war, ist die Oberfläche des Bewertungsgrundstücks weitgehend eben ausgestaltet und weist im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken eine normale Höhenlage ohne auffällige topografische Abweichungen auf.

Die Garagenvorfläche sowie die Zufahrt zum Wohnhaus sind mit Betonsteinpflaster befestigt und in einem Nutzung entsprechenden Ausbauzustand hergestellt, was eine sachgerechte Erschließung und Zugänglichkeit gewährleistet.

Nach Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen ist der im südwestlichen Grundstücksbereich gelegene Hausgarten überwiegend als Rasenfläche angelegt, wobei dieser zusätzlich über Bäume, Sträucher sowie weitere Ziergewächse verfügt, die im Wesentlichen in Form von Randzonenbepflanzungen angeordnet wurden. Ergänzend hierzu sind gepflasterte Wegeflächen sowie ein unmittelbar südwestlich an das Wohngebäude angrenzender, ebenfalls gepflasterter Terrassenbereich vorhanden, der sich funktional und gestalterisch in die gärtnerische Gesamtgestaltung einfügt.



Garagenvorfläche



Wohnhauszuwegung

Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich ortsübliche Einfriedungen, welche die Grundstückslage ordnungsgemäß markieren; darüber hinaus konnten Außenbeleuchtungseinrichtungen festgestellt werden, welche dem üblichen Umfang einer wohnbaulichen Nutzung entsprechen.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird – unter Berücksichtigung der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit – eine ortsübliche und durchschnittliche Hausgartengestaltung unterstellt. Besondere, den Grundstückswert über das übliche Maß hinaus erhöhende Außenanlagen oder sonstige bauliche Einrichtungen konnten nicht festgestellt werden und bleiben innerhalb der Wertermittlung daher unberücksichtigt.

Ergänzend ist abschließend anzumerken, 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.

## 3.8. 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

## 3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen – insbesondere in Form von Lärm-, Abgas- oder Geruchseinwirkungen – welche unter Berücksichtigung der vorliegenden Wohnlage als untypisch und damit wertrelevant einzustufen wären, konnten anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. März 2025 nicht festgestellt werden. Insbesondere lagen keine Hinweise auf störende Einflüsse durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen, durch infrastrukturelle Einrichtungen (z. B. Stromtrassen, Trafostationen, Sendemasten) oder durch sonstige immissionsrelevante Anlagen im unmittelbaren oder mittelbaren Umfeld vor.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche ist insgesamt als gering zu bewerten und wird im Wesentlichen durch den Anliegerverkehr bestimmt. Da es sich bei der angrenzenden Straße um eine Sackgassenerschließung handelt, ist Durchgangsverkehr nicht vorhanden, was sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität auswirkt. Zudem ist die öffentliche Verkehrsfläche mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h verkehrsberuhigt ausgewiesen, was die Immissionslage zusätzlich begünstigt.

Die Gesamtsituation lässt daher unter städtebaulichen, funktionalen und immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf eine überwiegend ruhige Wohnlage mit durchschnittlich bis guter Aufenthaltsqualität schließen. Eine Minderung des Verkehrswertes aufgrund immissionsbedingter Standortnachteile ist vor diesem Hintergrund nicht zu veranlassen.

## 3.10. Erschließung

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

Bei der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Höhenweg“ handelt es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche ist als Sackgasse hergerichtet, verfügt über eine asphaltierte Oberfläche, einen einseitig gepflasterten Gehweg sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Die Stadt Hamminkeln, Fachdienst „Steuern und Abgaben“ teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 05. Februar 2025 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- *Das Grundstück liegt in einem Baugebiet, für das eine Firma gemäß Vertrag die Erschließung übernommen hatte. Die Firma hat als Erschließungsträger entsprechend der Vertragsvereinbarungen die zu errichtenden Anlagen – Entwässerungsanlage (Mischwasserkanal) und den Straßenausbau - endgültig hergestellt. Somit wird seitens der Stadt Hamminkeln eine Beitragserhebung für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Anschlussmöglichkeit an die städtische Mischwasserkanalisation **nicht mehr erfolgen**.*
- *Straßenbaumaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach den §§ 8 ff. des Kommunalabgabengesetzes NRW in Verbindung mit der städtischen Beitragssatzung auslösen könnten, sind **zurzeit nicht vorgesehen**.*

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 schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bauleitplanung und Tourismusförderung (FB 61)“ der Stadt Hamminkeln vom 15. Januar 2025 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	:	<b>Brünen</b>	<b>Flur</b>	:	<b>19</b>
<b>Flurstück</b>	:	<b>669</b>	<b>Lage</b>	:	<b>Höhenweg 20 46499 Hamminkeln</b>

im Geltungsbereich des rechtskräftigen sowie qualifizierten <sup>1.)</sup> Bebauungsplans Nr. 9 mit der Bezeichnung „Kappertsberg“. Der seit dem 23. November 1977 rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den Bereich des zur Bewertung anstehenden Areals folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,5, gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- o, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BauNVO
- Dachneigung: 35°
- Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen begrenzt, welche mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßengrenze beginnt und bis zu einem Abstand von 3,0 m an die südöstliche Grundstücksgrenze heranragt. In südwestlicher Richtung beträgt die Tiefe rd. 16,0 m, beginnend in einer Entfernung von rd. 4,0 m zur Straßengrenze. Ferner wird diesbezüglich auf den vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Hamminkeln verwiesen.
- Weitere Angaben sind ebenfalls aus dem vorgenannten Bebauungsplan der Stadt Hamminkeln zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Festsetzungen.

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

#### 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.) Baugebiet

##### "§ 4 Allgemeine Wohngebiete"

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen."

## 4.2. Bauordnungsrecht

Nach Auswertung der amtlichen Bauakte wurde für den „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, PKW-Garage und PKW-Einstellplatz“ am 15. Juni 1984 eine Baugenehmigung unter dem Aktenzeichen A150/84 durch das zuständige Bauordnungsamt des Kreises Wesel ausgesprochen.

Die Genehmigung zum „Anbau eines Wintergartens“ wurde unter dem Aktenzeichen 01117/87 am 13. April 1987 durch den Kreis Wesel bewilligt. Die abschließende Bauzustandsbesichtigung nach vollständiger Ausführung der Maßnahme erfolgte am 19. Mai 1988.

Am 17. September 1993 wurde darüber hinaus ein Umbau des Dachgeschosses einschließlich der Errichtung von zwei Dachgauben bauordnungsrechtlich zugelassen (Aktenzeichen 08969/93). Aus der Aktenlage geht allerdings hervor, dass diesbezüglich weder ein Baubeginn angezeigt noch eine Fertigstellungsanzeige übermittelt wurde.

Gemäß einem behördlichen Vermerk gilt die betreffende Genehmigung seit dem 16. November 1995 infolge Fristablaufs als erloschen. Gleichwohl belegen aktuelle Luftbildauswertungen, dass an der rückwärtigen Dachfläche zwei Dachgauben errichtet wurden, wobei eine entsprechende Genehmigung für die tatsächlich ausgeführte Bauweise innerhalb der Bauakte nicht nachgewiesen ist.

Zudem weist die amtliche Liegenschaftskarte einen Anbau an die vorhandene PKW-Garage aus, zu dem sich in den vorliegenden Bauunterlagen ebenfalls keine bauordnungsrechtlichen Nachweise finden lassen.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird hinsichtlich der vorgenannten, formell nicht belegten Bauteile – insbesondere der Dachgauben und des Garagenanbaus – unterstellt, dass diese baulichen Maßnahmen grundsätzlich genehmigungsfähig sind, da sie nach Lage und Umfang typischen Ausführungsformen im wohnbaulichen Bestand entsprechen und keine offenkundigen Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften erkennen lassen. Die tatsächliche rechtliche Legalisierung ist jedoch noch nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund dieser Ungewissheit wurde im Rahmen der Wertermittlung eine sachverständige Wertminderung angesetzt, welche die im Zuge eines behördlichen Legalisierungsverfahrens anfallenden Kosten sowie das damit verbundene Risiko eines eingeschränkten Bestandsschutzes berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt somit unter der Prämisse der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit, gleichzeitig jedoch unter Berücksichtigung des finanziellen Aufwands und der rechtlichen Unsicherheit, welche mit der formellen Legalisierung der betroffenen baulichen Anlagen einhergehen.

Zusammenfassend erfolgt die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens auf Grundlage des tatsächlich vorgefundenen, baulich realisierten Zustandes unter Einbeziehung der in der amtlichen Bauakte dokumentierten Inhalte.

Für solche baulichen Anlagen, deren Genehmigungslage nicht abschließend belegt werden konnte – insbesondere im Hinblick auf die Dachgauben und den Anbau an die PKW-Garage – wird aus sachverständiger Sicht unterstellt, dass diese grundsätzlich genehmigungsfähig sind und deren formelle sowie materielle Rechtmäßigkeit im Zuge eines behördlichen Legalisierungsverfahrens herstellbar wäre.

Gleichzeitig wurde zur Abbildung des bestehenden bauordnungsrechtlichen Risikos sowie der damit einhergehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungssituation ein wertmindernder Abschlag angesetzt. Dieser berücksichtigt sowohl mögliche Aufwendungen für die nachträgliche Legalisierung als auch eventuelle Einschränkungen im baulichen Bestandsschutz.

Im Übrigen wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass hinsichtlich der baulichen Anlagen keine brandschutztechnischen oder sonstigen öffentlich-rechtlich relevanten Missstände vorliegen und dass erforderliche Nachweise und Bescheinigungen – mit Ausnahme der im Gutachten benannten Lücken – im Regelfall vorhanden bzw. beschaffbar sind.

### 4.3. 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 (Ensembleschutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersten 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Hamminkeln vom 16. Januar 2025 handelt 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). Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

### 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. März 2025 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.**

### 4.5. 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, Weiteregerechte, 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.

# 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)

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Hamminkeln, Fachbereich „Bauordnung (FB 63)“, vom 16. Januar 2025 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden

Gemarkung :	Brünen	Flur :	19
Flurstück :	669	Lage :	Höhenweg 20 46499 Hamminkeln

keine Eintragungen verzeichnet.

## § 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. Baulisten 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.

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### **Existiert ein Gewerbebetrieb?**

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich **nicht** existent.

### **Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör**

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) **nicht** festgestellt.

### **Sonstiges Zubehör**

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

### **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

### **Baulastenauskunft**

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### **Überbauten oder Eigenüberbauten**

Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die auf der südlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 533“ bestehende Überdachung in einem äußerst geringfügigen Umfang über die gemeinschaftliche Grundstücksgrenze hinausragt und damit objektiv den Tatbestand eines sogenannten Überbaus im Sinne des § 912 BGB erfüllt. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

### **Mietverhältnis**

Das verfahrensgegenständige Wohngebäude wird offensichtlich vom Eigentümer selbst genutzt, so dass Mietverhältnisse offensichtlich nicht bestehen bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt sind.

### **Denkmalschutz**

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### **Altlasten**

Siehe hierzu „4.4. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### **Objektanschrift**

Die postalische Objektanschrift ist mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges übereinstimmend.

## 6. OBJEKTBESCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) nebst PKW-Garage wie folgt bebaut:

#### allgemeine und statistische Angaben

**Wohnhaus:**

- Fertigbauweise
- Fertighausfirma: „SchwörerHaus“
- 1½-geschossig
- Satteldach mit Dachaufbauten
- vollständig unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung: A150/84 vom 15. Juni 1984
- Fertigstellung: 01. Dezember 1984
- **Baujahr: 1984**
- **Wintergartenanbau: 1988**

**PKW-Garage:**

- Massivbauweise
- 1 -geschossig
- Flachdach
- nicht unterkellert
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- **Baujahr: 1984**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Hamminkeler Stadtteil „Brünen“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“. Der 796 m<sup>2</sup> große Grundbesitz ist leicht trapezförmig zugeschnitten und im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Bei dem in 1½-geschossiger Bauweise errichteten Wohngebäude handelt es sich um ein Fertighaus der Fertighausfirma: „SchwörerHaus“ aus dem Jahre 1984, welches vollständig unterkellert ist. Während das Kellergeschoss aus Betonfertigteilen besteht, sind die Wände des Aufbauhauses aus einer Holzrahmenkonstruktion gefertigt.

Das Raumprogramm des Wohngebäudes stellt sich – basierend auf den vorliegenden Unterlagen – insgesamt als übersichtlich gegliedert und funktional nutzbar dar. Es entspricht in seiner Ausgestaltung dem wohnwirtschaftlichen Standard, wie er für den zur Errichtungszeit typischen Wohnhausbau als üblich und angemessen anzusehen ist.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Hauptaufenthaltsräumen – wie Wohn- und Essbereich – auch zwei Schlafräume sowie ein an der südöstlichen Gebäudeseite situierter, im Jahr 1988 errichteter Wintergarten, welcher als bauliche Erweiterung des ursprünglichen Grundrisses zu werten ist. Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Schlafräume sowie ein Badezimmer, welche über einen zentral verlaufenden Flur erschlossen werden und im Kellergeschoss sind die typischen Funktions- und Abstellräume eines Einfamilienhauses dieser Baualtersklasse vorzufinden. Zudem ist im Keller- geschoss ergänzend ein Wasch- und Trockenraum vorhanden, der – ebenso wie die übrigen Kellerbereiche – über einen zentralen Flur zugänglich ist.

Die Grundrissgestaltung aller Geschossebenen ist insgesamt als zweckmäßig, übersichtlich und der wohnbaulichen Nutzung entsprechend als angemessen zu bewerten.

Sogenannte Durchgangsräume<sup>1.)</sup> bzw. gefangene Räume<sup>2.)</sup>, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Die natürliche Belichtung innerhalb der Wohnräume ist, soweit durch die äußere Inaugenscheinnahme als auch anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ableitbar, insgesamt als normal zu beurteilen.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich, soweit ersichtlich, in seinen Hauptgewerken im Wesentlichen in einem bauzeittypischen Erhaltungszustand, weist jedoch gleichfalls Mängel und Schäden auf, welche bereits straßenseitig festgestellt werden konnten und auf einen gewissen Instandhaltungsrückstand schließen lassen.

Da dem Sachverständigen weder eine Innenbesichtigung noch eine **allseitige** Betrachtung der baulichen Anlage gestattet wurde, beruhen die bauzustandsbezogenen Feststellungen auf einer lediglich teilweisen Sichtprüfung des Objekts. Zur Berücksichtigung der festgestellten Substanzmängel sowie der daraus abgeleiteten und sachverständlich vertretbaren Annahme, dass auch an den nicht einsehbaren Außenbauteilen vergleichbare oder weitergehende Missstände vorhanden sein könnten, wird innerhalb dieses Gutachtens ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Gebäudesachwertes des Wohnhauses angesetzt. Dieser berücksichtigt darüber hinaus auch die voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen für die bauordnungsrechtliche Legalisierung einzelner, derzeit nicht formell genehmigter Gebäudeteile.

Für den nicht zugänglichen Innenbereich wird in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren unterstellt, dass sich der Ausstattungsstandard auf dem zur Bauzeit üblichen Niveau bewegt, der Ausbau- und Pflegezustand als durchschnittlich einzuordnen ist und keine erheblichen Mängel oder Schäden vorliegen. Diese Annahmen erfolgen ausdrücklich unter dem Vorbehalt ihrer tatsächlichen Überprüfung.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, ergänzende Untersuchungen durchzuführen, um insbesondere die Ausführung und den Erhaltungszustand der nicht einsehbaren Haupt- und Ausbaugewerke fachgerecht zu bewerten. Sollte sich dabei eine abweichende Sachlage ergeben, wäre aus gutachterlicher Sicht eine entsprechende Anpassung der getroffenen Annahmen sowie eine Korrektur bzw. Modifizierung des ermittelten Verkehrswertes unumgänglich.

Der vorgenannte Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren innerhalb der "Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)"<sup>3.)</sup> berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadengutachten handelt.

- 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.
- 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.

#### 3.) § 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. Bodenschätzten 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.

Die an den Wohnhausanbau angrenzende PKW-Garage ist in massiver Bauweise erstellt und weist, gemäß äußerer Inaugenscheinnahme, keine Besonderheiten auf.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist insgesamt individuell gestaltet, teilweise im erforderlichen Umfang versiegelt und wird insgesamt bezüglich seiner Ausführung als durchschnittlich gewertet. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Abschließend verbleibt anzumerken, dass sich neben der an der PKW-Garage angrenzenden Überdachung ein Gewächshaus auf der Verfahrensfläche befinden, welche innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren pauschaliert berücksichtigt wird.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft wird durch den Unterzeichnenden lagebedingt grundsätzlich als gegeben eingeschätzt. Die ruhige Wohnlage bei gleichzeitig normaler infrastruktureller Versorgung mit ländlichem Charakter stellt insbesondere für eigennutzungsorientierte Erwerber eine marktübliche Ausgangslage dar, die eine ordnungsgemäße Verwertbarkeit grundsätzlich ermöglicht.

Nachteilig bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem verfahrensgegenständigen Wohngebäude um ein Fertighaus (Aufbauhaus) aus dem Jahr 1984 handelt, welches bereits straßenseitig erkennbare Anzeichen eines fortgeschrittenen Instandhaltungsrückstandes aufweist. Die Bausubstanz entspricht – soweit einsehbar – nicht mehr durchgängig einer mängelfreien Beschaffenheit, sodass ein Sanierungsbedarf in mehreren Bereichen anzunehmen ist.

Zudem ist festzuhalten, dass für einzelne bauliche Ausführungen keine Genehmigungsnachweise vorliegen, weshalb von einer fehlenden formellen Legalität auszugehen ist, was wiederum die Notwendigkeit nachträglicher bauordnungsrechtlicher Legalisierungsmaßnahmen begründet.

Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der genannten Aspekte eine leicht eingeschränkte, aber grundsätzlich gegebene Marktgängigkeit, wobei die vorhandenen baulichen und rechtlichen Unsicherheiten im Einzelfall einen preisdämpfenden Einfluss auf das Käuferverhalten haben können.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.).

## 6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohnhauses stellt sich gemäß Aktenlage wie folgt dar:

Kellergeschoss :	Treppenhaus/Kellerflur, Wasch- und Trockenraum, Gerätekeller, Vorratskeller 1, Hobbykeller und Vorratskeller 2
Erdgeschoss :	Eingangsdiele, Gäste-WC, Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wintergarten (nicht beheizt)
Dachgeschoss :	Flur, Badezimmer, Schlafzimmer 1 mit Dachterrasse und Schlafzimmer 2 (Schreibzimmer)

## 6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die

EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach 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.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständlich auf "E" (130 -159 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. März 2025 (lediglich äußere Inaugenscheinnahme vom Blickwinkel des Zufahrtsbereichs) 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 erfahrungsgemäß Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

### 6.5.1. Einfamilienwohnhaus

#### 6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten, ebenfalls massiv sowie bewehrt, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

Kelleraußenwände : Betonfertigteile (Wandstärke: 14 cm), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung

# 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)

- Feuchtigkeitsschutz : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.
- Kellerinnenwände : Betonfertigteile (Wandstärke: 10 cm und 14 cm), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Holzrahmen-Fertigbauteile mit einer Gesamtwandstärke von 20 cm und Zwischenpfosten in folgender Ausführung (gemäß Bauakte, Aufbau von innen nach außen):
  - Gipskartonplatten
  - Spanplatten 16 mm
  - Dampfsperre aus Polyäthylenfolie
  - Holztragwerk mit Dämm-Matten (90 mm) aus Mineralfasern
  - Spanplatten 16 mm
  - Hartschaumplatten mit armlierter Klebeschicht
  - Schutzprofil aus Aluminium
  - SpaltklinkerIm Bereich des Dachgeschosses sind die Außenwände gleichartig gefertigt, jedoch außenseitig nicht mit Spaltklinkern ausgestattet, sondern mit Profilholzbrettern verkleidet.
- Dämmung : Siehe Rubrik „Außenwände“.
- Innenwände : Die Innenwände sind in Analogie zu den Außenwänden gefertigt, beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt und weisen eine Wandstärke von überwiegend 12 cm, sowie teilweise 10 cm auf.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
- Dachgauben : Das Wohnhaus verfügt rückwärtig über zwei Dachgauben, welche konstruktiv an das Dachgebälk montiert sowie als Satteldachgauben gefertigt sind.
- Dämmung : Es wird unterstellt, dass hinter den Verkleidungen der Dachflächen im Bereich der Dachschrägen eine Dämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden ist.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Kastenrinnen mit Anschluss an Fall- und Standrohre, welche an einem Entwässerungssystem angebunden sind.
- Decken : Während das Kellergeschoss über eine Stahlbetondecke (Deckenstärke 18 cm) verfügt, sind alle weiteren Decken als Holzbalkendecken (Deckenstärke 21 cm) gefertigt.
- Geschosstreppen : Während das Kellergeschoss, lt. Baubeschreibung der Bauakte, mittels einer Stahlbetontreppe erschlossen ist, ist das Dachgeschoss mittels einer Treppe in Holzkonstruktion zugänglich. Weitere Angaben sind diesbezüglich nicht möglich!

Zudem ist im Zufahrtsbereich zur PKW-Garage eine Kelleraußen-treppe aus Beton vorhanden, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet sind. Ein Holzgeländer mit Metallpfosten als auch ein Holzhandlauf ist im erforderlichen Umfang existent.

#### 6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“.)
- Elektro-Installation : Es wird unterstellt, dass eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Qualität und mittlerer Be-stückung besteht.  
Für den Bereich des Kellergeschosses wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens angenommen, dass die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz (Feuchtraumin-stallation) verlegt sind.
- Heizungsanlage : Keine Angaben möglich! Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird die Existenz einer Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und Heizkörpern mit Thermostatventilen im erforderlichen und funktionsfähigen Zustand unterstellt.
- Warmwasseraufbereitung : Es wird unterstellt, dass die Warmwasseraufbereitung mittels der vor- genannten Heizungsanlage erfolgt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unter- zeichnenden nicht bekannt.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- 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 und Energieeinsparung in Gebäuden“ (vormals „Wär-meschutz im Hochbau“, allgemein auch „bautechnischer Wärme-schutz“ genannt)), in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind vermutlich nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nach-rüstung wäre grundsätzlich möglich, jedoch vermutlich lediglich mit großem Aufwand realisierbar.  
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.

- Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.  
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöbelung 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 : Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz üblicher Bodenbeläge unterstellt.
- Wandbehandlung : Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz üblicher Wandbeläge unterstellt.
- Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz üblicher Deckenbeläge unterstellt.
- Fenster : Es sind ein- und zweiflügelige Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung vorhanden.  
Im Kellergeschoss sind Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech existent bzw. werden als vorhanden unterstellt.
- Rollladen : Keine Angaben möglich! Die Fenster des im Rahmen der örtlichen Besichtigung einsehbaren Bereiches sind offensichtlich nicht mit Rollläden ausgestattet.
- Türen : Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um eine Holztür mit Lichtausschnitt und Holzzarge in bauzeitlicher Ausführung und Qualität.  
Kellertüre: Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz von bauzeittypischen Kellerinnentüren innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.  
Eingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztür mit feststehendem Seitenteil. Im Bereich des Seitenteils sind Lichtausschnitte und das Klingelfeld integriert.  
Innentüren: Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz von bauzeittypischen Innentüren innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz von bauzeittypischen sanitären Einrichtungen innerhalb des erdgeschossigen Gäste-WC's und des Badezimmers im Dachgeschoss unterstellt.

**6.5.1.4. Besondere Bauteile**

- Besondere Bauteile : ➔ Kellerlichtschächte  
➔ Kelleraußentreppe  
➔ Eingangsstufen und Eingangspodest  
➔ Eingangsüberdachung  
➔ Dachterrasse  
➔ 2 Dachgauben  
➔ unbeheizter Wintergarten in Holzkonstruktion

Weitere besonderen Bauteile sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

**6.5.1.5. Besondere Einrichtungen**

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

**6.5.2. PKW-Garage****6.5.2.1. Gebäudekonstruktion**

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente im Bereich der Außenwände sowie bewehrte Bodenplatte in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verklinkert.
- Dachkonstruktion : Die Garage verfügt über ein Flachdach, welches aus Stahlbeton erstellt ist.
- Dacheindeckung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachfläche mit Bitumenbahnen abgedichtet ist.
- Dachentwässerung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Entwässerung der Dachfläche mittels eines Senkkastens mit Laubengangrohr und einem innenliegenden Fallrohr erfolgt.

**6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand**

- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass elektrische Installationseinrichtungen wie Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind.
- Beheizung : Es wird unterstellt, dass die Garage nicht beheizt ist.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Fußböden : Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz eines Estrichs mit Schutzanstrich unterstellt.

---

Wandbehandlung	:	Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz eines Fungenglattstriches nebst Farbanstrich unterstellt.
Deckenbehandlung	:	Keine Angaben möglich! Es wird die Existenz eines einfachen Deckenanstriches unterstellt.
Fenster	:	Keine Angaben möglich!
Tor	:	Straßenseitig ist ein einfaches Stahlschwingerstor vorhanden.
Türe	:	Straßenseitig ist eine Holztür mit Lichtausschnitt vorhanden.

#### 6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Einrichtungen : Besondere Bauteile sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

#### 6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

### 6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen : ➔ versiegelte Flächen  
➔ Einfriedungen  
➔ Außenbeleuchtungen  
➔ Ver- und Entsorgungsleitungen  
➔ Überdachung rückwärtig der PKW-Garage  
➔ Gewächshaus  
➔ etc.

#### 6.5.4. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden,  
Baumängel, etc. : Anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. März 2025 konnten die zur Bewertung anstehenden baulichen Anlagen lediglich vom öffentlichen Zufahrtsbereich aus in Augenschein genommen werden. Ein weiterführender Zugang zum Grundstück sowie eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes und der zugehörigen PKW-Garage wurden vom anwesenden Eigentümer ausdrücklich und unmissverständlich untersagt, sodass keine vollumfängliche örtliche Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgen konnte.

Trotz dieses eingeschränkten Besichtigungsumfangs konnten bereits anhand der straßenseitigen Einsichtnahme einzelne Mängel an der äußeren Gebäudehülle festgestellt werden, aus denen sachverständig auf einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand zu schließen ist. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass bestimmte Bauteile baulich verändert bzw. errichtet wurden, ohne dass hierfür nachweislich eine erforderliche Baugenehmigung vorliegt. Insofern ist im Rahmen der

Wertermittlung von einem bauordnungsrechtlichen Nachbesserungsbedarf auszugehen, welcher die Durchführung nachträglicher Legalisierungsverfahren erforderlich macht.

Für die nicht zugänglichen Innenbereiche wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ein mängelfreier Ausbauzustand, eine der Bauzeit entsprechende Ausstattungsqualität sowie eine schadensfreie Nutzung unterstellt. Diese Annahmen erfolgen ausdrücklich unter dem Vorbehalt tatsächlicher Abweichungen, die mangels Einsichtnahme nicht abschließend beurteilt werden konnten.

Zur vorsorglichen Berücksichtigung der erkennbaren Substanzmängel an den einsehbaren Bauteilen sowie des bauordnungsrechtlichen Risikos durch formell nicht genehmigte Baumaßnahmen erfolgt innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren eine pauschale Wertminderung in Höhe von 10 % des ermittelten Gebäudesachwertes des Wohnhauses. Eine detaillierte Auflistung vorhandener Mängel und Schäden innerhalb der Baubeschreibung bleibt infolge der verweigerten Innen- und Teil-Außenbesichtigung ausgeschlossen.

Es wird daher ausdrücklich empfohlen, dass ein potenzieller Interessent vor einer Vermögensdisposition eine vollumfängliche Innen- und Außenbesichtigung vornimmt und etwaige festgestellte Mängel und Schäden entweder im Rahmen einer ergänzenden Bewertung wertmindernd in Anrechnung bringt oder die innerhalb dieses Gutachtens vorgenommene pauschale Wertminderung entsprechend anpasst bzw. konkretisiert.

- 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 schädlingsfreie 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 Bautenschutzwesens 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 (z. B. Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

### 7.1. Wohnflächenberechnung

#### Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	1,73 m	x	2,89 m	=	5,29 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	5,29 m <sup>2</sup>
2.) Gäste-WC:	1,09 m	x	1,48 m	=	1,61 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,61 m <sup>2</sup>
3.) Flur:	1,09 m	x	3,43 m						
	+ 0,61 m	x	0,78 m	=	4,21 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	4,21 m <sup>2</sup>
4.) Wohn-/Esszimmer:	4,06 m	x	6,09 m						
	+ 2,84 m	x	3,14 m						
	+ 0,86 m	x	3,49 m						
	+ 1,85 m	x	2,49 m						
	+ 0,45 m	x	1,28 m	=	41,83 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	41,83 m <sup>2</sup>
5.) Küche:	2,24 m	x	2,64 m	=	5,91 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	5,91 m <sup>2</sup>
6.) Badezimmer:	1,70 m	x	3,68 m						
	+ 0,61 m	x	0,80 m	=	6,74 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	6,74 m <sup>2</sup>
7.) Kinderzimmer:	2,55 m	x	4,90 m	=	12,50 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	12,50 m <sup>2</sup>
8.) Schlafzimmer:	4,08 m	x	4,50 m						
	+ 0,60 m	x	2,55 m	=	19,89 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	19,89 m <sup>2</sup>
9.) Wintergarten:	10,90 m	x	3,00 m	=	32,70 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	8,18 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

10.) Flur:	1,13 m	x	4,36 m	=	4,93 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	4,93 m <sup>2</sup>
11.) Badezimmer:	1,83 m	x	1,89 m	=	3,46 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,46 m <sup>2</sup>
12.) Schlafzimmer 1:	3,81 m	x	5,98 m						
	+ 2,19 m	x	2,08 m						
	- 3,81 m	x	0,40 m						
	- 3,81 m	x	0,40 m						
	- 2,19 m	x	0,40 m						
	+ 0,50 m	x	3,60 m	=	25,22 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	25,22 m <sup>2</sup>
13.) Schlafzimmer 2:	2,46 m	x	5,98 m						
	+ 2,06 m	x	2,08 m						
	- 2,06 m	x	0,40 m						
	- 2,06 m	x	0,40 m						
	- 2,46 m	x	0,40 m						
	+ 0,50 m	x	3,60 m	=	18,16 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	18,16 m <sup>2</sup>
14.) Dachterrasse:	0,86 m	x	3,49 m	=	3,00 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	0,75 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>= 158,68 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	-------------------------------

## 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.

## **Einfamilienwohnhaus:**

1.) Kellergeschoß:	11,03 m	x	10,02 m	=	110,52 m <sup>2</sup>
2.) Erdgeschoss:	11,11 m	x	10,10 m		
	+ 3,79 m	x 1,01 m		=	116,04 m <sup>2</sup>
3.) Dachgeschoß:	11,15 m	x	10,10 m	=	112,62 m <sup>2</sup>

**BGF "Einfamilienwohnhaus"** = **339,18 m<sup>2</sup>**

## Wintergarten:

$$1.) \text{ Erdgeschoss: } 3,60 \text{ m} \times 11,11 \text{ m} = 40,00 \text{ m}^2$$

**BGF "Wintergarten"** = **40,00 m<sup>2</sup>**

## PKW-Garage:

$$1.) \text{ Erdgeschoss: } 7,85 \text{ m} \times 4,49 \text{ m} = 35,25 \text{ m}^2$$

**BGF "PKW-Garage"** = **35,25 m<sup>2</sup>**

## 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 Grundstücksmerkmale 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 Verkehrswerts 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, Bodenschätzten 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 Wertermittlungsstichtag 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 Lagerwert 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 wertbeeinflussten 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 Vergleichswertverfahren (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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist 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 Ertrags erzielung 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 um das mit einem **Einfamilienwohnhaus** (Fertighaus) nebst **PKW-Garage** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

## 9. BODENWERT

### 9.1. Bewertungsteilbereiche

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen (Modellkonformität) in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Die Aufteilung erfolgt in die Bereiche „Wohnbaufläche“ (Vorderland) und „Hausgartenfläche“ (Hinterland) und orientiert sich an dem beschreibenden Merkmal „Tiefe“ des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 35 m Tiefe)	Einfamilienwohnhaus nebst Wintergarten, PKW-Garage	646 m <sup>2</sup>
Hausgartenfläche (ab 35,0 m Tiefe)	unbebaute/Garten	150 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>796 m<sup>2</sup></b>

Hinweis:

Die ausgewiesenen Flächen wurden mithilfe des Internetportals [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de) grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Zweck hinreichend genau. Das Internetportal [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de) ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW darstellt.

### 9.2. Bodenrichtwerte

#### 9.2.1. Wohnbaufläche

##### 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 Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

##### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**160 €/m<sup>2</sup>**

##### Bodenrichtwertkriterien

- |                |              |
|----------------|--------------|
| Gemeinde/Stadt | • Hamminkeln |
| Postleitzahl:  | • 46499      |
| Gemarkung:     | • Brünen     |
| Ortsteil:      | • Brünen     |

- Entwicklungszustand: • baureifes Land  
Nutzungsart: • Mischgebiet, Wohnbaufläche  
Geschossigkeit: • I-II  
Tiefe: • 35,0 m  
Beitragszustand: • beitragsfrei  
Grundstückszuschnitt: • regelmäßig  
Bodenbeschaffenheit: • tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

### **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.

#### **9.2.2. Hausgartenfläche**

Bei Hausgartenflächen (Hinterland) handelt es sich um Flächen angrenzend zu Wohnbauflächen, die weder bebaut werden können, noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnhausgrundstücks anzusehen sind.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel sind Grundstücksteile bis 500 m<sup>2</sup>, welche über die Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes (hier: 35,0 m) hinausgehen, mit 10 % bis 35 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes des Vorderlandes zu bewerten. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen mittleren Wertansatz von 22,5 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes des Vorderlandes insgesamt für angemessene sowie für lage- und situationsgerechte.

### **9.3. Bodenwertermittlungen**

#### **9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“**

##### **Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	= 13.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 796 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 646 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 35 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	= <b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.03.2025	×	1,009

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	normale Lage	normale Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	161,44 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	796	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	1-2	1	×	1,000
Tiefe (m)	35,0	35,0	×	1,000
Zuschnitt	regelmäßig	leicht trapezförmig	×	1,000
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Bau- grund, altlastenfrei	tragfähiger Bau- grund, altlastenfrei	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>161,44 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>161,44 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	646 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>104.290,24 €</b> <u>rd. 104.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **13.03.2025** insgesamt

**104.000,00 €**

**9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E1**

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

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag	13.03.2025
BRW-Stichtag	- <u>01.01.2025</u>
Zeitdifferenz	= 0,19 Jahre
Bodenwertdynamik b	x 4,62 %/Jahr
insgesamt	0,86 %

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01**

**E2**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor 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.

**E3**

Die Tiefe des Bewertungsteilbereiches "Wohnbaufläche" entspricht die des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**E4**

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, 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 altnlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

**9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“**

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenfläche“</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	161,44 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	- 125,12 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 36,32 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 150,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 5.448,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 5.448,00 €</b>
	<b>rd. 5.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2025** insgesamt

**5.400,00 €**

**9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****Zu- u. Abschläge zum vorl. objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Anpassung an die Wertigkeit der Hausgartenfläche: (-77,50 % x 161,44 €/m <sup>2</sup> )	-125,12 €
<b>Summe</b>	<b>-125,12 €</b>

In Anlehnung an den Ausführungen in „9.2.2. Hausgartenfläche“ dieses Verkehrswertgutachtens ist der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der Vorderlandfläche für die Bewertung der Hinterlandfläche um 77,5 % zu mindern (100 % - 22,5 %).

**Anmerkungen**

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altablagentfrei 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 ( $m^2$ ) 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 „€/ $m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „€/ $m^2$  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, Eingangstreppen 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 Sachwerten“ (= 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		Einfamilienwohnhaus	PKW-Garage
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	600,00 €/m <sup>2</sup> BGF	437,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	339,18 m <sup>2</sup>	35,25 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	21.275,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	224.783,00 €	15.404,25 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI) 13.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	415.174,20 €	28.451,65 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	415.174,20 €	28.451,65 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		39 Jahre	39 Jahre
• prozentual		51,25 %	51,25 %
• Faktor	x	0,4875	0,4875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	202.397,42 €	13.870,18 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 216.267,60 €**

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup></b>	+ 10.813,38 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 227.080,98 €

<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 104.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 331.080,98 €

<b>Sachwertfaktor<sup>9.)</sup></b>	x 1,04
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>10.)</sup></b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“</b>	= 344.324,22 €

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>11.)</sup></b>	- 17.425,00 €
<b>Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“</b>	+ 5.400,00 €
<b>Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025</b>	= 332.299,22 €
	rd. 332.000,00 €

## 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Normalherstellungskosten

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.

### 2.) Berechnungsbasis

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

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge.

Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Zuschläge zu den Herstellungskosten</b>	<b>0,00€</b>
<b>Besondere Bauteile (Einzelauflistung)</b>	
▪ Kellerlichtschächte (5 Stck. x 400 €/Stck.)	2.000,00 €
▪ Kelleraußentreppe	2.500,00 €
▪ Eingangsstufen und Eingangspodium	750,00 €
▪ Eingangsüberdachung	500,00 €
▪ Dachterrasse (3,00 m <sup>2</sup> x 175 €/m <sup>2</sup> )	525,00 €
▪ 2 Dachgauben (2 Stck. x 3.500 €/Stck.)	7.000,00 €
▪ unbeheizter Wintergarten in Holzkonstruktion (rd. 40 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> )	8.000,00 €
<b>Besondere Einrichtungen</b>	<b>0,00€</b>
<b>Summe</b>	<b>21.275,00 €</b>

### 4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum

Wertermittlungsstichtag (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Dies geschieht über folgende Formel:

BPI (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100) = BPI (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr) / BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr) x BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)

Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

#### **5.) Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

#### **6.) Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

#### **7.) 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

#### **8.) 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 Schwimmbecken, 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 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (216.267,60 €)	10.813,38 €
<b>Summe</b>	<b>10.813,38 €</b>

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der geschätzte Zeitwert sowohl der rückwärtig an die PKW-Garage angrenzenden Überdachung als auch des auf dem Grundstück befindlichen Gewächshauses innerhalb der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ als sogenannte „weitere Besonderheiten“ Berücksichtigung findet, um sicherzustellen, dass deren Wertbeitrag auch im Rahmen der Ertragswertermittlung sachgerecht abgebildet wird.

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstückmarktes des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y=-0,2820 \times \ln(x) + 4,6889$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 331.080,98 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,11 (entspricht einem Zuschlag von rd. 11 %) und ein marktangepasster Sachwert in einer Höhe von 367.499,89 €.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Gutachterausschuss bei der Ableitung dieser Sachwertfaktoren keine Differenzierung nach Bauweise vornimmt. Die ermittelten Faktoren basieren auf einer Gesamtauswertung typischer Kauffälle, die sowohl Massivhäuser als auch Fertighäuser beinhalten. Letztere stellen jedoch – laut Angaben des Bundesverbands Deutscher Fertigbau – im Jahr 2023 lediglich einen Marktanteil von ca. 26 % an den genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern dar, während ca. 74 % auf konventionelle Massivbauweise entfallen.

Fachveröffentlichungen und Erfahrungswerte aus der Wertermittlungspraxis (vgl. Immobilien & bewerten, Ausgabe 3/2022) zeigen, dass bei älteren Fertighäusern – insbesondere bei Baujahren vor 1989 – marktübliche Abschläge in Höhe von rund 15 % gegenüber massiv errichteten Vergleichsobjekten anzusetzen sind.

Diese Abschläge resultieren im Wesentlichen aus einem in der Regel niedrigeren Ausstattungsniveau, bauphysikalischen Nachteilen, begrenzterer Restnutzungsdauer sowie der am Markt teils bestehenden Zurückhaltung gegenüber **älteren** Fertigbauweisen.

Zur sachgerechten Berücksichtigung dieser Gegebenheiten erfolgt im vorliegenden Gutachten die Ableitung eines gewogenen Marktanpassungsfaktors anhand der Mittelung der beiden Faktoren:

- 1,11: Sachwertfaktor laut Gutachterausschuss (überwiegend Massivhäuser)
- 0,85: pauschal geminderter Faktor laut Fachliteratur bei Fertighäusern (-15 %)

Die Gewichtung erfolgt gemäß dem dargestellten typischen Bauweiseverhältnis am Markt:

$$\text{gewichteter Marktanpassungsfaktor} = (1,11 \times 0,74) + (0,85 \times 0,26) = 1,0424 \rightarrow \text{rd. 1,04}$$

Der im vorliegenden Verkehrswertgutachten angesetzte Marktanpassungsfaktor beträgt daher **1,04**. Dieser berücksichtigt sowohl die Auswertungen des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel als auch die empirisch belegten Marktabschläge für ältere Fertighäuser auf fundierte und methodisch nachvollziehbare Weise und ist daher als sachgerecht anzusehen.

## 10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

**11.) 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.

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

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Bauschäden</b>	<b>-20.000,00 €</b>
▪ pauschale Wertminderung für Mängel, Schäden und Legalisierung (rd. 10 % x 202.397,42 € (vorläufiger Sachwert des Einfamilienwohnhauses))	-20.000,00 €
Weitere Besonderheiten	2.575,00 €
▪ geschätzter Zeitwert der Überdachung rückwärtig der PKW-Garage (rd. 14 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup> )	700,00 €
▪ geschätzter Zeitwert des Gewächshauses (rd. 25 m <sup>2</sup> x 75 €/m <sup>2</sup> )	1.875,00 €
<b>Summe</b>	<b>-17.425,00 €</b>

## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zu grunde 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 Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zu grunde zu legen.

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

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / 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 Wertermittlungssätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 Nettokalmtiete <sup>2.)</sup>		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Einfamilienwohnhaus	158,68		7,20	1.142,50	13.710,00
PKW-Garage	2	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
<b>Summe</b>			<b>158,68</b>	<b>1,00</b>		<b>1.202,50</b>	<b>14.430,00</b>

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtieten) **14.430,00 €**

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

• für Betriebskosten:		=	-,- €
i. d. R. voll umlagefähig		=	-,- €
• für Verwaltungskosten:		=	
Ifd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €
Ifd. Nr. 2 (siehe oben)	pauschal	=	47,00 €
• für Instandhaltungskosten		=	
Ifd. Nr. 1 (siehe oben): 158,68 m <sup>2</sup> x 14,25 €/m <sup>2</sup>		=	2.261,19 €
Ifd. Nr. 2 (siehe oben)	pauschal	=	125,00 €
• für Mietausfallwagnis:		=	
Ø 2,0 % von 14.430,00 €		=	288,60 €

<b>Bewirtschaftungskosten</b> <sup>4.)</sup>	<b>-</b>	<b>3.080,79 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>=</b>	<b>11.349,21 €</b>

### Reinertragsanteil des Bodens

<b>2,00 % von 104.000,00 €</b>	<b>-</b>	<b>2.080,00 €</b>
--------------------------------	----------	-------------------

(Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> × Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“)

<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>9.269,21 €</b>
---	----------	-------------------

### Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>  
und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>×</b>	<b>26,903</b>
--	----------	---------------

**= 249.369,56 €**

<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>104.000,00 €</b>
---	----------	---------------------

<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“</b>	<b>=</b>	<b>353.369,56 €</b>
--	----------	---------------------

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>353.369,56 €</b>
-----------------	----------	---------------------

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>353.369,56 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>7.)</sup></b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>353.369,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>8.)</sup></b>	<b>-</b>	<b>17.425,00 €</b>
<b>Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenfläche“</b>	<b>+</b>	<b>5.400,00 €</b>
<b>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025</b>	<b>=</b>	<b>341.344,56 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>341.000,00 €</b>

### 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1. Wohnflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

#### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Sprengnetter-Vergleichsmiete

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständlich ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis soziökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

#### 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 u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 21,3 % des Rohertrages.

## 5.) Liegenschaftszinssatz

Der gemäß Grundstücksmarktbericht für den Kreis Wesel veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in durchschnittlicher Lage beträgt 1,3 % und basiert auf der statistischen Auswertung marktüblicher Kauffälle. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser pauschale Zinssatz vornehmlich auf Objekte in konventioneller Massivbauweise mit durchschnittlicher Erhaltungsqualität und marktüblicher Ausstattung abzielt. Besondere objektspezifische Merkmale, welche mit erhöhten Ertrags- und Verwertungsrisiken verbunden sind, können sich in diesem Wert naturgemäß nicht widerspiegeln.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein im Jahre 1984 errichtetes Wohngebäude in Holzrahmenbauweise (Fertighaus), das bereits äußerlich erkennbare Instandhaltungsdefizite aufweist. Hinzu kommt, dass einzelne Gebäudeteile offenbar ohne formelle Baugenehmigung errichtet wurden, sodass auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht Unsicherheiten bestehen. Die Holzrahmenkonstruktion, wie sie in Fertighäusern dieser Baualtersklasse typisch ist, weist gegenüber der Massivbauweise eine geringere bauphysikalische Belastbarkeit auf und unterliegt aufgrund der Materialwahl und Konstruktionsweise einer stärkeren Alterungs- und Wartungsanfälligkeit. Zudem besteht am Grundstücksmarkt eine dokumentierte Zurückhaltung gegenüber älteren Fertighäusern, was sich regelmäßig in erschwerter Finanzierbarkeit, geringerer Drittverwendungsfähigkeit sowie einer insgesamt schwächeren Marktakzeptanz äußert.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus gutachterlicher Sicht eine deutlich abweichende Risikoeinschätzung gegenüber marktüblichen Massivhäusern, wie sie der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz von 1,3 % abbildet. Analog zur sachverständigen Herleitung des differenzierten Sachwertfaktors wird in diesem Fall eine objektspezifische Korrektur des Liegenschaftszinssatzes vorgenommen, um insbesondere die Zurückhaltung von Marktteilnehmern gegenüber älteren Fertighäusern angemessen zu honorieren. Demnach erscheint ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % sachgerecht und plausibel. Dieser liegt zwar deutlich über dem pauschalen Wert des Grundstücksmarktberichts, spiegelt jedoch die im vorliegenden Fall bestehenden Umstände in realistischer Weise wider.

## 6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Hauptgebäude 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

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch

eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

**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, als auch werterhöhende „weitere Besonderheiten“, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens 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 „Höhenweg 20 in 46499 Hamminkeln“ befindet sich im Ortsteil „Brünen“ der Stadt Hamminkeln, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“ und ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) und einer PKW-Garage bebaut. Das Grundstück ist leicht trapezförmig zugeschnitten, weise eine Größe von 796 m<sup>2</sup> auf und grenzt nordwestlichen an die öffentliche Verkehrsfläche „Höhenweg“ an.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1984 als sogenanntes Aufbauhaus in Holzrahmenbauweise durch die Fertighausfirma „SchwörerHaus“ errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Gesamtwohnläche von 158,68 m<sup>2</sup>. In dieser Flächenangabe ist auch der flächenanteilige Ansatz eines Wintergartenanbaus enthalten, welcher im Jahre 1988 an der südöstlichen Gebäudeseite in leichter Holzkonstruktion errichtet wurde und als untergeordnete bauliche Ergänzung des Hauptbaukörpers einzuordnen ist.

Im Bereich des Dachgeschosses befinden sich auf der südöstlichen Dachfläche zwei Dachgauben, für die nach Durchsicht der Bauakte keine Baugenehmigung vorliegt, sodass deren rechtliche Einordnung als formell nicht genehmigt zu bewerten ist; eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Prüfung bzw. Legalisierung ist daher aus derzeitiger Sicht als erforderlich anzusehen.

Bei der zugehörigen PKW-Garage handelt es sich um ein Massivbauwerk, an welchem rückwärtig offensichtlich eine Überdachung, bei der es sich mutmaßlich um eine einseitig offene Konstruktion in Leichtbauweise handelt, anschließt.

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

Ergänzend wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Gebäudeinneren sowie zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch den Eigentümer nicht gestattet wurde, sodass lediglich eine äußerliche Inaugenscheinnahme vom öffentlichen bzw. straßenseitigen Bereich aus erfolgen konnte. Aussagen zu Ausstattungsmerkmalen, technischen Einrichtungen oder dem Zustand des Innenausbaus basieren somit ausschließlich auf Dokumentenauswertung als auch der äußeren Gebäudeansicht und wurden im Rahmen der Wertermittlung unter den entsprechenden sachverständigen Annahmen getroffen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 13. März 2025 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>332.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>341.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als **Eigennutzungsobjekte** erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten **Sachwert** abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine **marktkonforme Ertragswertermittlung** (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) **erforderlichen Daten** zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

Vor dem Hintergrund, 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). Die **Aussagefähigkeit** (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** bestehenden **Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. **Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als 2,7 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.**

**Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastrotechnischen Bezeichnung „Gemarkung Brünen, Flur 19, Flurstück 669“ und der postalischen Anschrift „Höhenweg 20 in 46499 Hamminkeln“ zum Wertermittlungsstichtag 13. März 2025 auf:**

**332.000 €**

(in Worten: DREIHUNDERTZWEIUNDREISSIGTAUSEND 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 Urheberrechtschutz.

Alpen, den 27. Mai 2025



**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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

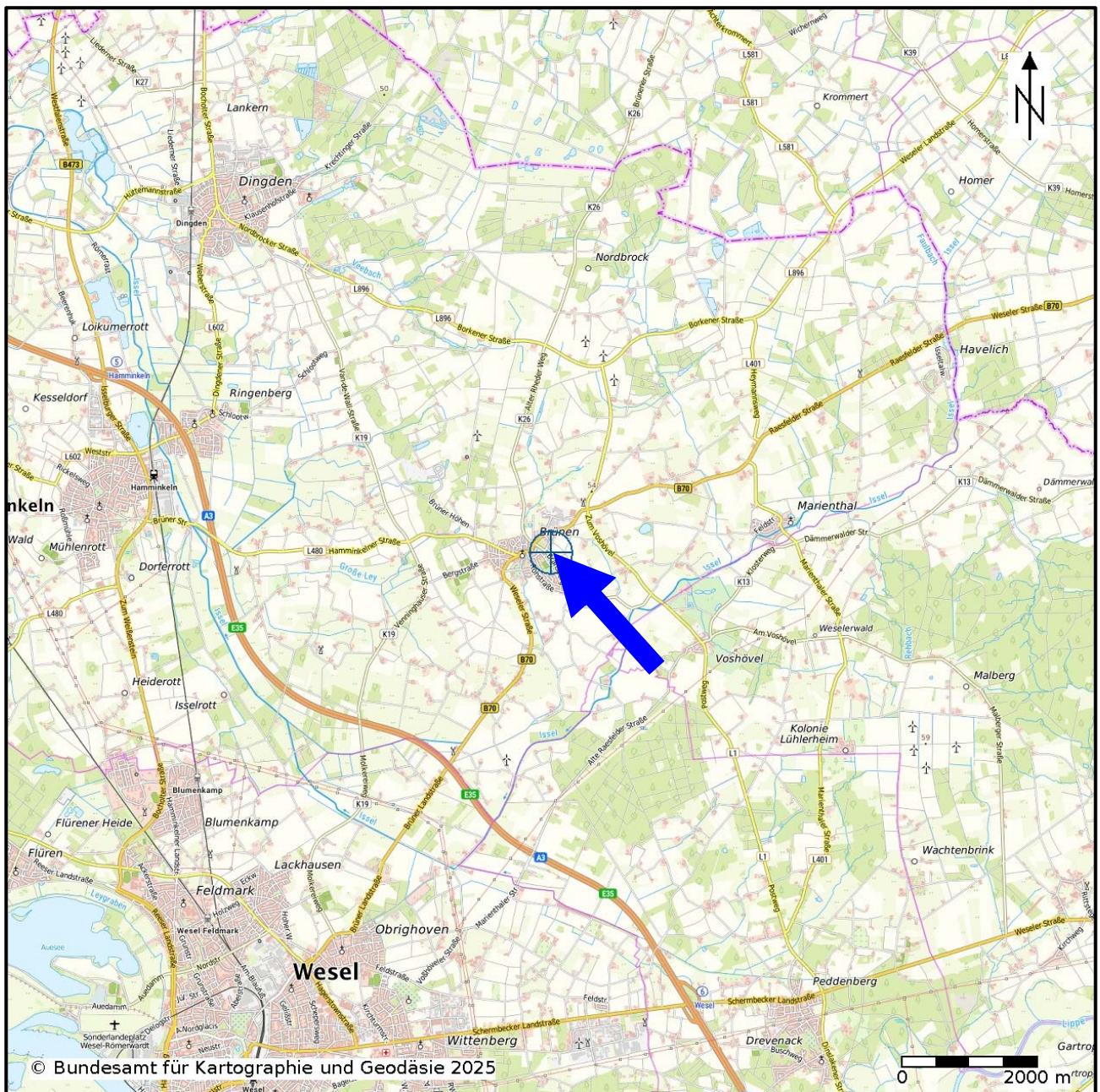
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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**

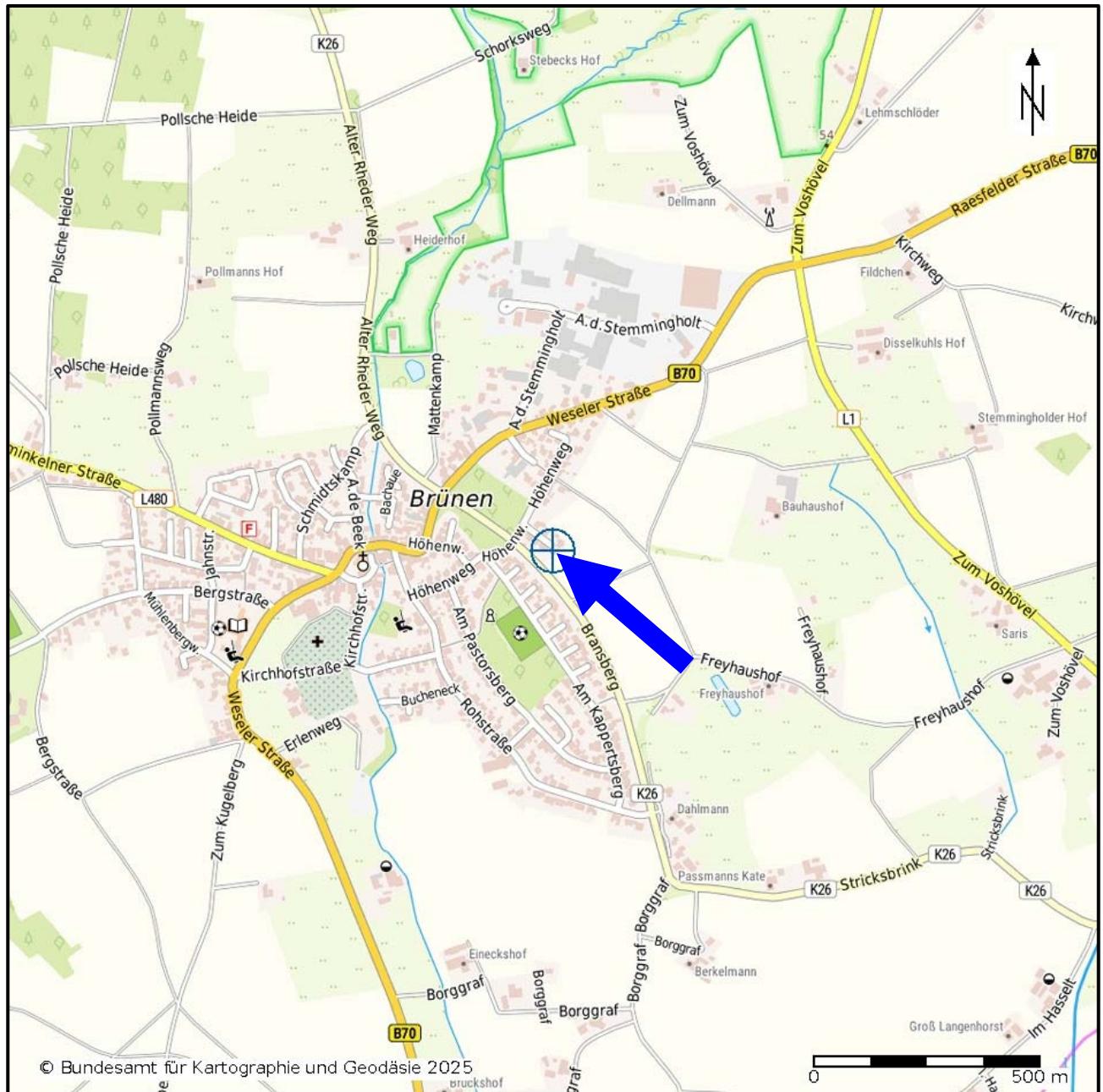
<b>Anlage 1: Übersichtskarten .....</b>	<b>62</b>
<b>Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....</b>	<b>64</b>
<b>Anlage 3: Bauzeichnungen .....</b>	<b>65</b>
<b>Anlage 4: Fotonachweis.....</b>	<b>68</b>
<b>Anlage 5: Literaturverzeichnis.....</b>	<b>70</b>

## Anlage 1: Übersichtskarten



# 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)



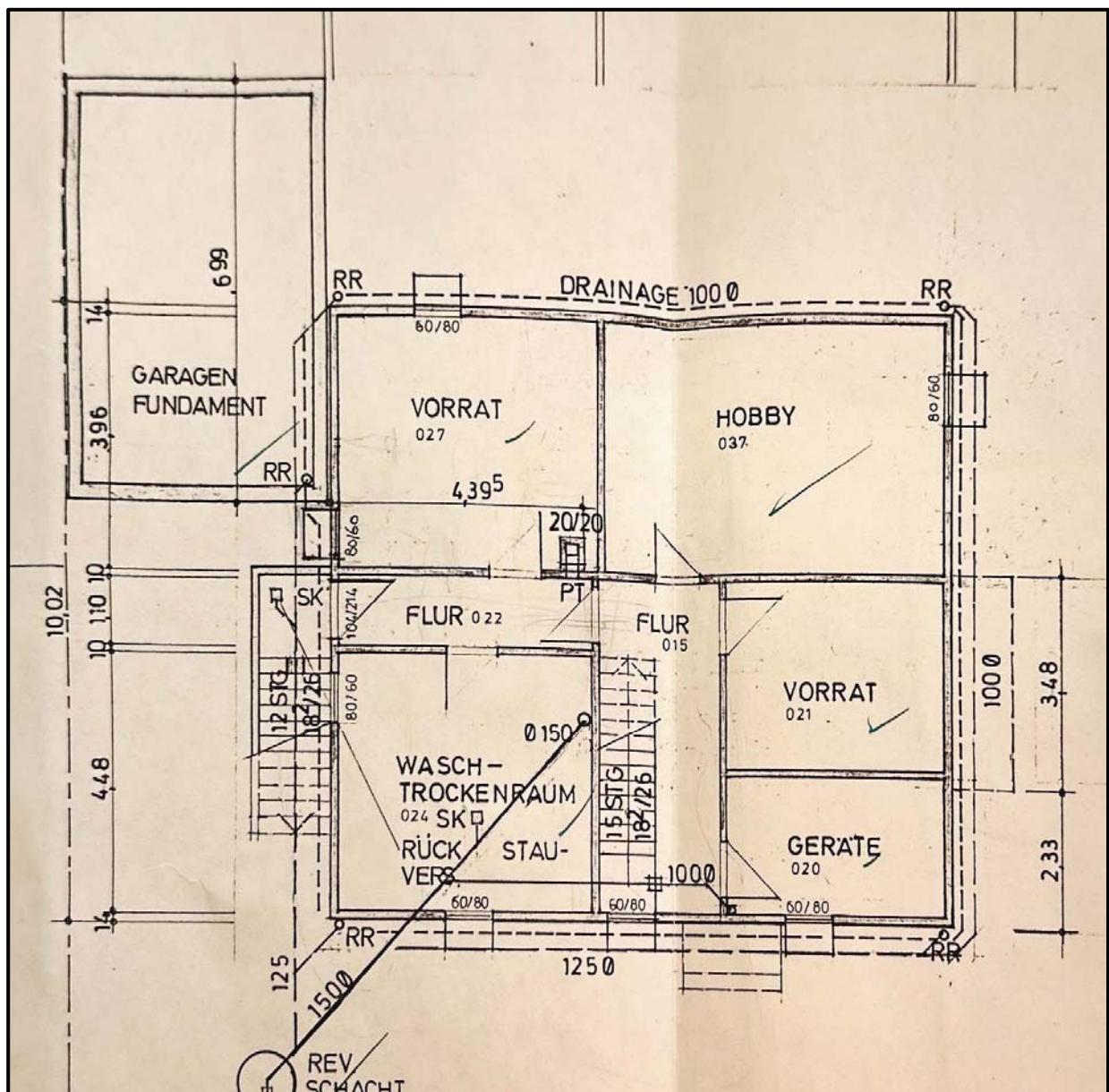
Objekt: Höhenweg 20  
46499 Hamminkeln

014 K 027/24  
240083AW

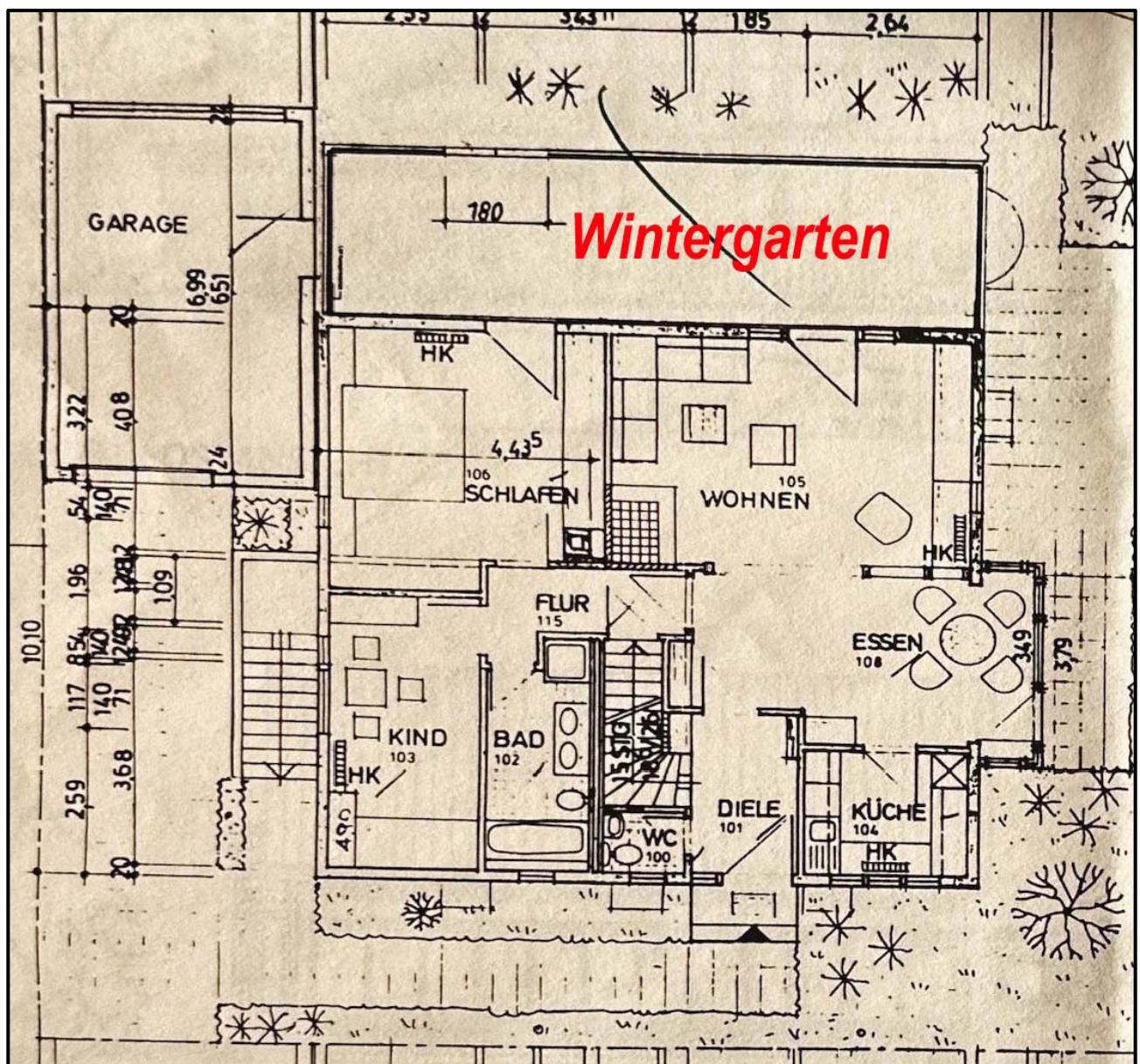
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

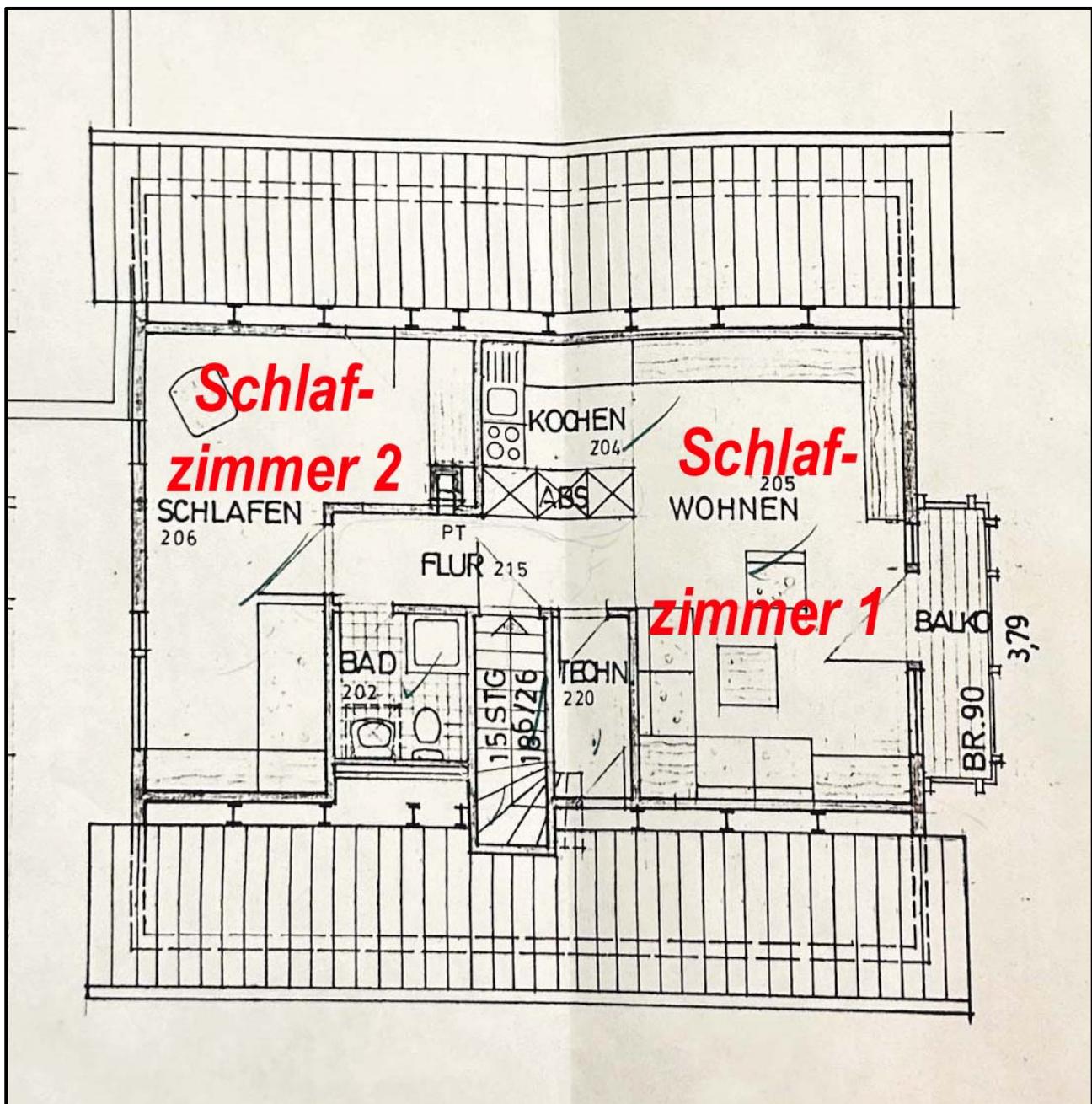
**Anlage 3: Bauzeichnungen**



**-Erdgeschoss-**



## -Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

**Anlage 4: Fotonachweis**



Straßenansicht Wohnhaus und Garage



Straßenansicht Wohnhaus



Straßenansicht Garage



Wohnhauszuwegung

## **Anlage 5: Literaturverzeichnis**

(keine abschließende Auflistung)

### **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 2025) erstellt.