Verkehrswertgutachten Az.: 260026-029
Malberger Straße 69, 46514 Schermbeck

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 030/26

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte
Alter Kasernenring 12, 46325 Borken
Telefon: +49 (0) 2861 / 92 01 35
www.swo-wertermittlung.de
Bearbeiter: Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)
Datum: 01.10.2026

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 46514 Schermbeck, Malberger Straße 69



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Flurstücke 92, 126, 127)**
wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 mit
rd. 386.500 € geschätzt.

Der **Verkehrswert der Zuwegung (Flurstück 38)**
wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 mit
rd. 1.500 € geschätzt.

Ausfertigung Internetversion

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

Inhalt

1 Allgemeine Angaben....4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 4
1.2 Angaben zum Aufraggeber und Eigentümer 4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers 5
1.5 Angaben zu den Besonderheiten des Auftrags 5
2 Grund- und Bodenbeschreibung 6
2.1 Lage 6
2.1.1 Großräumige Lage 6
2.1.2 Kleinräumige Lage 6
2.2 Gestalt und Form 6
2.3 Erschließung, Baugrund etc. 7
2.4 Privatrechtliche Situation 7
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation 8
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz 8
2.5.2 Bauplanungsrecht 9
2.5.3 Bauordnungsrecht 9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation 9
2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation 9
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 10
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung 10
3.2 Zweifamilienhaus 10
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht 10
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung 11
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) 11
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 11
3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand 11
3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes 12
3.3 Nebengebäude 13
3.4 Außenanlagen 13
4 Ermittlung des Verkehrswerts 13
4.1 Grundstücksdaten 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 13
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 13
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 13
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 14
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren 14
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 14
4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts 15
4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren 15
4.3 Bodenwertermittlung 16
4.4 Sachwertermittlung 17
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 17
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 18
4.4.3 Sachwertberechnung 21
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 22

4.5 Verkehrswertableitung 25
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung 25
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses 26
4.5.3 Verkehrswert 26
5 Rechtsgrundlagen und Literatur 28
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 28
5.2 Literatur 28
6 Verzeichnis der Anlagen 29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück im Außenbereich
Objektadresse:	Malberger Straße 69, 46514 Schermbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Damm, Blatt [redacted]
Katasterangaben:	Gemarkung Damm, Flur 1, Flurstück 38 Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 92 Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 126 Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 127

1.2 Angaben zum Aufraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wesel Herzogenring 33 46483 Wesel
Eigentümer:	[redacted] geb. am [redacted]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung Verfahren (Az.): 14 K 30/26
Wertermittlungsstichtag:	18.08.2026
Qualitätsstichtag:	18.08.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	18.08.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer der zuständige Zwangsverwalter der Sachverständige ein Mitarbeiter des Sachverständigen
Herangezogene Unterlagen:	vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 29.05.2026 vom Sachverständigen beschafft: • Flurkartenauszug • Bodenrichtwerte • Grundstücksmarktbericht 2026, Kreis Wesel • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.07.2026 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 02.09.2026 • Flächennutzungsplan

- Wertgutachten aus den Jahren 2002 und 2004 (durch den Eigentümer übergeben)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 24.06.2026 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.
Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:
a) In der Wertschätzung ist separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.
b) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
c) Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern.
d) Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.
e) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen.

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit dem Schreiben vom 22.07.2026 fristgerecht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Eigentümer ist zum Ortstermin erschienen und ermöglichte eine vollständige Innenbesichtigung der Gebäude.

1.5 Angaben zu den Besonderheiten des Auftrags

Zu a) Es war zum Zeitpunkt des Ortstermins kein Zubehör erkennbar.
Zu b) Es wird nach Auskunft des Eigentümers kein Gewerbebetrieb geführt.
Zu c) Das Objekt wird laut Auskunft des Eigentümers eigengenutzt. Es liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Zu d) Es liegen mehrere Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Die genauen Angaben werden an entsprechender Stelle im Gutachten wiedergegeben.
Zu e) Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.07.2026 vor. Demnach ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst.

Hinweis: Es liegen keine Baugenehmigungen für das Hauptgebäude sowie das Nebengebäude inkl. Garage vor. Vom zuständigen Bauamt wurde lediglich eine nachträgliche Genehmigung für die Errichtung eines Doppelcarports (Legalisierung) im Jahre 2005 ausgestellt. Dieser Carport scheint als weiteren Unterstand bzw. einer Art Gartenhütte mit offener Sitzecke umfunktioniert worden zu sein. ***Eine Genehmigung für das Hauptgebäude sowie für das Nebengebäude inkl. Aufenthaltsraum und Garage liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird hier davon ausgegangen, dass die materielle Legalität dieser Gebäude gegeben ist. Hier besteht ein erhebliches Restrisiko.***

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Schermbeck, 13.516 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung:	Nächstgelegene größere Städte: Dinslaken (ca. 20 km bis zum Zentrum) Bocholt (ca. 25 km bis zum Zentrum) Oberhausen (ca. 30 km bis zum Zentrum) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 65 km) Autobahnzufahrt: A3 Bundesstraßen: B58, B70 Bahnhof: in Rhade, Hamminkeln und Dorsten Flughäfen: Weeze (ca. 55 km) Düsseldorf (ca. 60 km) Dortmund (ca. 85 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt im westlichen Außenbereich von Schermbeck und Nahe dem Naturschutzgebiet Dämmerwald.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelte Hofanlagen
topographische Grundstückslage:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamtbreite: ca. 27 m Tiefe: ca. 48 m Grundstücksgröße: Flurstück 38: 299 m² Flurstück 92: 327 m² Flurstück 126: 294 m² Flurstück 127: 712 m² Gesamtgröße: 1.632 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Zuwegung zum Wohngrundstück verläuft über das Flurstück 138 über einen geschotterten Feldweg.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine unmittelbare Grenzbebauung
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 30.07.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.
Bergschadensgefährdung:	Zur Bergschadensgefährdung gibt die Bezirksregierung Arnsberg folgende Stellungnahme vom 02.09.2026 ab (in Auszügen): *„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rees“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. (…)* *In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.“*

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 29.05.2026 vom Amtsgericht Wesel vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Damm Blatt [redacted] folgende Eintragungen: • „Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht sowie Betrieb einer Abwasserdruckrohrleitung – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 124 (…)“ • Zwangsversteigerungsvermerk • Zwangsverwaltungsvermerk
Anmerkungen:	Die Eintragungen werden in diesem Wertgutachten als wertneutral eingestuft. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 14.07.2026 liegen folgende Baulasten vor:

Zu Gemarkung Damm, Flur 1, Flurstück 38:

- „Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gemäß § 4 (1) Ziff. 1 BauO NW den jeweiligen Eigentümern des Flurstückes 124 Haus Nr. 63 den jederzeitigen Zugang bzw. die jederzeitige Zufahrt über das Flurstück 38 in einer Mindestbreite von 3m zu gestatten."
- „Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gemäß § 4 (1) Ziff. 2 BauO NW den Eigentümern des Flurstückes 124 Haus Nr. 63 die Verlegung und den Betrieb einer Abwasserleitung und der Zuleitungen zum Wasser- und Kanalanschluss in der „Malberger Straße" sowie den jederzeitigen Zutritt zum Zwecke der Durchführung von Unterhaltungsarbeiten zu gestatten."
- „Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gemäß § 4 (1) Ziff. 1 BauO NRW den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 92 u. 126 den jederzeitigen Zugang bzw. die jederzeitige Zufahrt über das Flurstück 38 in einer Mindestbreite von 3m zu gestatten."

Zu Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 92:

- „Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken 92, 126 und 127 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Grundstücke ein einziges Grundstück im Rechtssinne gemäß § 4 (2) BauO NRW bilden."

Zu Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 126:

- „Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken 92, 126 und 127 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Grundstücke ein einziges Grundstück im Rechtssinne gemäß § 4 (2) BauO NRW bilden."

Zu Gemarkung Damm, Flur 9, Flurstück 127:

- „Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken 92, 126 und 127 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob

diese Grundstücke ein einziges Grundstück im Rechtssinne gemäß § 4 (2) BauO NRW bilden."

Des Weiteren wurde eine Auskunft bezüglich der gesicherten Zuwegung zu dem Bewertungsgrundstück für die Flurstücke 125 und 138 gestellt. Laut Baulastauskunft ist die Zuwegung zu den Flurstücken des Bewertungsobjekts über das Flurstück 125 gesichert. Die Zuwegung verläuft zurzeit über das Flurstück 138 und wird mit der Zuwegung für das Flurstück 135 genutzt. Die Zuwegung ist nicht im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück auf dem Flurstück 138 eingetragen. Es besteht somit das Risiko, dass die Zuwegung über das Flurstück 125 hergestellt werden muss, falls sich herausstellt, dass die Zuwegung über das Flurstück 138 nicht anderweitig gesichert ist.

Denkmalschutz:	Gemäß dem Geoportal Niederrhein besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Dem Eigentümer ist nichts Gegenteiliges bekannt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß der Gemeinde Schermbeck ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach § 35 BauGB zulässig sind. Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei ist.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und dient laut Eigentümer ausschließlich der Eigennutzung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.
Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und –schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	ca. 1937 (lt. vorliegendem Wertgutachten von 2004)
Außenansicht:	Sichtmauerwerk
Wohnfläche:	157 m² EG, 183 m² DG (gemäß eigenen Unterlagen des Eigentümers)
Modernisierungen:	Gemäß Wertgutachten von 2002 und 2004 soll das Gebäude um 1997/1998 vollständig modernisiert worden sein. In welchem Umfang die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, ist dem Eigentümer und dem Sachverständigen nicht bekannt. Es können nur Rückschlüsse aufgrund der Erkenntnisse aus dem Ortstermin gezogen werden. Lt. Eigentümer wurde zudem 2018 das Dach neu eingedeckt und eine Aufsparrendämmung angebracht. Zudem wurde 2013 das Fenster im Schlafzimmer ausgetauscht und elektrische Rollladen verbaut.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile erhebliche Kosten z.B. bezüglich der Wärmedämmung, etc. anfallen können. Hierzu wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Für die Benennung der Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen des zuständigen Fachpersonals erforderlich.

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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Abstellraum
Erdgeschoss:	Vorflur, Heizungsraum, Küche, Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Ankleide, Bad, WC, Kinderzimmer, Abstellraum
Dachgeschoss:	Wohnzimmer, Waschraum, Bad, Küche, Kinderzimmer, Abstellraum, Schlafzimmer, Diele

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

Innenwände:	Massivwände, im DG teilweise Leichtbauweise
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Hauseingang:	Holztür mit Glasausschnitt bzw. Metalltür mit Glasausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Tondachpfannen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	vorhanden
Abwasserinstallation:	Kanalanschluss über Druckleitung
Elektroinstallation:	vorhanden
Heizung:	Viessmann Vitola biferral (vermutlich in den 90er Jahren installiert) ausschließlich über Heizkörper
Warmwasserspeicher:	Viessmann VertiCell

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

<u>Kellergeschoss:</u>

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidung:	keine
Deckenbekleidung:	keine

Erdgeschoss:
Bodenbeläge:

Heizungsraum:	Beton
Schlafzimmer:	Holzboden
Ankleide:	Laminat
Restliche Räume:	überwiegend gefliest
Wandbekleidung:	überwiegend tapeziert
Deckenbekleidung:	tlw. Holzvertäfelung, tlw. tapeziert
Fenster:	
Schlafzimmer:	Kunststoffrahmen, dreifach verglast, elektrische Rollladen
Restliche Räume:	überwiegend Kunststoffrahmen, zweifach verglast, manuelle Rollladen
Türen:	überwiegend Holztüren mit Holzrahmen oder Metallrahmen
Sanitäre Installation:	Bad: Wand 2/3 hoch gefliest, eine Badewanne, eine Dusche, ein Hänge-WC, ein Handwaschbecken, ein Heizkörper WC: Wand 2/3 hoch gefliest, ein Stand-WC mit Spülkasten, kleines Handwaschbecken
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Dachgeschoss:

Bodenbeläge:

Wohnraum/Bad/Waschraum:	Fliesen
Restliche Räume:	überwiegend Laminat bzw. PVC-Boden
Wandbekleidung:	überwiegend tapeziert
Deckenbekleidung:	tlw. Holzvertäfelung, tlw. tapeziert
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmen, zweifach verglast, manuelle Rollladen
Türen:	überwiegend Holztüren mit Holzrahmen
Sanitäre Installation:	Bad: eine Eckbadewanne, eine Dusche, ein Hänge-WC mit fehlender Spülungsabdeckung, ein Heizkörper
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Ofen im DG, Teilunterkellerung von ca. 15 m²
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	Aufgrund der fehlenden Fenster im Dachgeschoss ist die direkte Belichtung unterdurchschnittlich.
Baumängel und Bauschäden:	Fehlende Fenster im DG, defekte Rollladen im DG, Glassprung in der Außentür, tlw. fehlende Elektrik
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungen in einem für das Baujahr entsprechenden guten Zustand, weist jedoch erhebliche Baumängel auf.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich noch ein Nebengebäude inkl. Aufenthaltsraum, Garage und Öltank. Der Aufenthaltsraum ist mit einem Fliesen-Bodenbelag ausgestattet. Das Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Waschraum sowie der Aufenthaltsraum im Dachgeschoss scheinen derzeit ungenutzt zu sein. Das Gebäude weist diverse Baumängel (u.a. Wandriss, Scheibenbruch) auf.

Zudem befindet sich noch eine Gartenhütte/umgebauter Carport auf dem Grundstück.

3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Hecke, tlw. Zaun
Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	vorhanden

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 46514 Schermbeck, Malberger Straße 69 zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Damm	[redacted]	[redacted]	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück(e)**	**Fläche**
Damm	1	38	299 m²
Damm	9	92	327 m²
Damm	9	126	294 m²
Damm	9	127	712 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren,*

- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst treffend zu ermitteln.
  Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).
Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts

zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objekts üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.
Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27-34 ImmoWertV ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.
Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist (Substanzwert).

Das herangezogene Verfahren

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert für bebaute Fläche im Außenbereich** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **105 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.08.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (angenommen)
Anzahl der Vollgeschosse	=	II (EG + ausgebautes Dachgeschoss)
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	insgesamt 1.632 m²
Grundstückstiefe	=	ca. 48 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Aufgrund der Baulasteintragungen werden die Flurstücke 92, 126 und 127 als eine wirtschaftliche Einheit bewertet.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	105	€/m²
Flurstücke 92	x	327	m²
Bodenwert Flurstück 92	**=**	**34.335,00**	**€**
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	105	€/m²
Flurstücke 126	x	294	m²
Bodenwert Flurstück 126	**=**	**30.870,00**	**€**
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	105	€/m²
Flurstücke 127	x	712	m²
Bodenwert Flurstück 127	**=**	**74.760,00**	**€**
Gesamtbodenwert	=	139.965,00	€
	rd	**140.000,00**	**€**

Der vorliegende Bodenrichtwert stimmt hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks überein.

Das Flurstück 38 dient lediglich zur Sicherung der Zuwegung des Wohngrundstücks. Diese Zuwegung ist jedoch auch durch eine Baulast gesichert. Die Fläche des Wirtschaftswegs kann auch aufgrund des

Wegerechts keiner anderen Nutzung entsprechen. Der relative Bodenwert wird in dieser Wertermittlung mit 5 €/m² angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 38			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	5	€/m²
Fläche Flurstück 38	x	299	m²
Bodenwert Flurstück 38	=	1.495,00	€
	rd	**1.500,00**	**€**

Der **abgabenfreie Bodenwert des Wohngrundstücks** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 auf **rund 140.000 €** geschätzt. Der Bodenwert der Zuwegung (Flurstück 38) wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 auf **rund 1.500 €** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ggf. ein Zu- oder Abschlag des vorläufigen Sachwerts vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Dieses ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Im Umkehrschluss muss dadurch auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts angewendet werden.

Erst anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).
Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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

Normalherstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile
Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der **Restnutzungsdauer** (RND) und der **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)
Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlichen länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder besondere Ertragsverhältnisse). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich bzw. am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (=Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	404 m²
Baupreisindex (BPI) 18.08.2026 (2010=100)	198,2%
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	948,51 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.879,95 €/m² BGF
• Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten	
• Normgebäude	759.499,80 €
• Zu-/Abschläge	----
• besondere Bauteile	----
• besondere Einrichtungen	----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	759.499,80 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre
• Prozentual	67,50%
• Betrag	512.662,36 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	246.837,44 €
• besondere Bauteile	5.200,00 €
• besondere Einrichtungen	----
• Nebengebäude (Garage, umgebauter Carport)	17.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	269.037,44 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**269.037,44 €**
Sachwert der Außenanlagen	**+**	**10.761,50 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**279.798,94 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**140.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**419.798,94 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	**x**	**0,98**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**411.402,96 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**-**	**25.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	**=**	**386.402,96 €**
	rd.	**386.500,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundflächen für das Gebäude von 404 m² und für die Nebengebäude wurden aufgrund der fehlenden Bauunterlagen auf der Grundlage der vorliegenden Luftbilder und Daten ermittelt. Sie sind deshalb nur im Rahmen dieser Wertermittlung zu verwenden. Die Teilunterkellerung bleibt aufgrund der Wertansetzung bei den besonderen Bauteilen in dieser Übersicht unberücksichtigt. Die Grundfläche des Erdgeschosses und des Dachgeschosses wird jeweils mit 202 m² berücksichtigt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes. Hierbei wird aufgrund der Übersichtlichkeit und des Verständnisses der Durchschnitt der berechneten Ausstattungsstufen aufgeführt.

	Standardstufe					
Anwendung	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände / Fassade		1				23%
Dach		0,5	0,5			15%
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%
Innenwände und Türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,7	0,3			5%
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9%
Heizung		1				9%
sonstige technische Ausstattung		1				6%

						Zweifamilienhaus	
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21	829,5	918,75	1055,25	1275,75	1590,75	ja	1,05

Außenwände / Fassade	211,31	0,46
Dach	148,05	0,38
Fenster und Außentüren	108,57	0,28
Innenwände und Türen	101,06	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	108,57	0,28
Fußböden	47,99	0,12
Sanitäreinrichtungen	85,14	0,20
Heizung	82,69	0,18
sonstige technische Ausstattung	55,13	0,12
Ermittelter Kostenkennwert	**948,51**	2,2
Regionalfaktor	1	vorhanden? ja

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21	829,5	918,75	1055,25	1275,75	1590,75
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	948,51				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	**2,2**				

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart 1.21 wurden aufgrund der möglichen Nutzung als Zweifamilienhaus mit dem in den NHK 2010 angegebenen Anpassungsfaktor von 1,05 multipliziert. Die hier angegebenen Kostenwerte enthalten somit schon die Anpassung.

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

Regionalfaktor
Der Regionalfaktor wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Er ist mit 1,00 im Grundstücksmarktbericht auf Seite 53 veröffentlicht worden.

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Der Zuschlag für den Kellerteilausbau wurde hierbei als Zeitwert bei den besonderen Bauteilen miterfasst.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile
Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.
Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude:

Besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Ofen im DG	200,00 €
Teilunterkellerung	5.000,00 €
Summe	**5.200,00 €**

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

Außenanlagen
Außenanlagen gewöhnlicher Herstellungsart werden häufig pauschal bewertet. Für die Außenanlagen sind 4% des Bauwerts am Wertermittlungsstichtag angesetzt worden.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Modellkonform wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausstattungsmerkmale und der durchgeführten Modernisierungen sowie des Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren als marktgerecht angesehen.

Modernisierungselemente	maximale Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	3
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	1
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	6

Bestimmung der Restnutzungsdauer:

$$RND = a\ x\ \frac{Alter^2}{GND} - b\ x\ Alter + c\ x\ GND$$

mit:

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Gesamtnutzungsdauer wurde dadurch ein fiktives Alter von 54 Jahren (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer – 26 Jahre Restnutzungsdauer) und ein fiktives Baujahr von 1972 (Stichtagsjahr 2026 – 54 Jahre) ermittelt. Modernisierungen, die weit über die vergangenen 15-20 Jahre hinausgehen, erhöhen nicht die Restnutzungsdauer des Gesamtgebäudes, da die Lebensdauern der einzelnen Bauteile teilweise schon wieder verbraucht sein könnten bzw. nicht die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt linear.

Zeitwert für die Nebengebäude
Für die Nebengebäude wird pauschal ein Wert von 17.000 € als Zeitwert angesetzt.
Hierbei wird der Wert aufgeteilt in:

Anbau zum Wohnhaus:	pauschal 4.500 €
Nebengebäude inkl. Garage und Aufenthaltsraum:	pauschal 12.000 €
umgenutzter Carport/Unterstand:	pauschal 500,00 €

Hinweis: Hierbei wird die materielle Legalität unterstellt.

Marktanpassungsfaktor
Der objektspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird aus der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel bestimmten Marktanpassungsfunktion abgeleitet. Er beschreibt das Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert.
Folgende Formel wird auf Seite 53 des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht:

MAF = -0,572 * LN(vSW) + 8,4623
MAF = Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)
vSW = vorläufiger Sachwert

Für das aktuelle Objekt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von 1,05. Aufgrund der Außenbereichslage, dem Alter und Ausstattungsstandard der Immobilie sowie der zeitlichen Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 0,98 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für etwaige Mängel und notwendige Investitionsmaßnahmen (u.a. Wertansatz für den mittelbaren Austausch der Heizungsanlage, für den Einbau der Fenster im DG, der Beseitigung der Baumängel) wurde ein wertbeeinflussender Modernisierungsaufwand von pauschal 25.000 € angesetzt.

Hinweis: Aufgrund des Baujahres der Gebäude kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bewertungsobjekt asbesthaltige oder sonstige schadstoffbelastete Baumaterialien verwendet wurden. Im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung konnten keine eindeutigen Feststellungen getroffen werden. Eine fachgutachterliche Untersuchung auf Schadstoffe wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Bei geplanten Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen wird empfohlen, eine entsprechende Materialprüfung durch geeignetes Fachpersonal vornehmen zu lassen.

4.5 Verkehrswertableitung

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als

auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

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

4.5.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 mit rd. 386.500,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 46514 Schermbeck, Malberger Straße 69

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Damm	[redacted]	[redacted]
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück(e)**
Damm	9	92
Damm	9	126
Damm	9	127

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 mit rd.

386.500,00 €

in Worten: Dreihundertsechsundachtzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert der Zuwegung**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Damm	[redacted]	[redacted]
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück(e)**
Damm	1	38

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2026 mit

rd. 1.500 € geschätzt.

Borken, den 01. Oktober 2026

- im Originalgutachten unterschrieben -
Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen und Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

BauGB: Baugesetzbuch
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
ImmoWertV 2021: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
DIN 283: DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (obwohl im Jahr 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

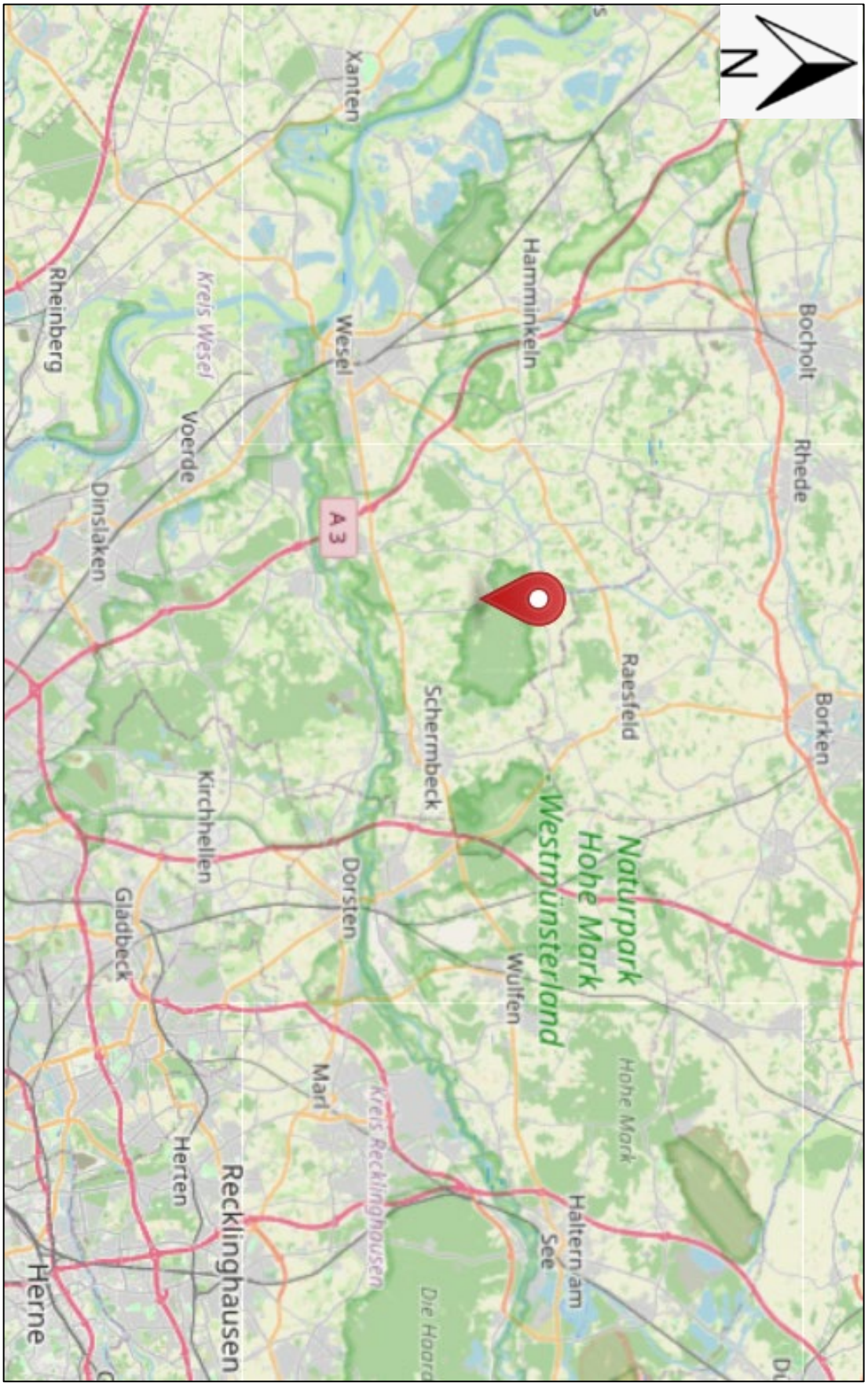
5.2 Literatur

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

6 Verzeichnis der Anlagen

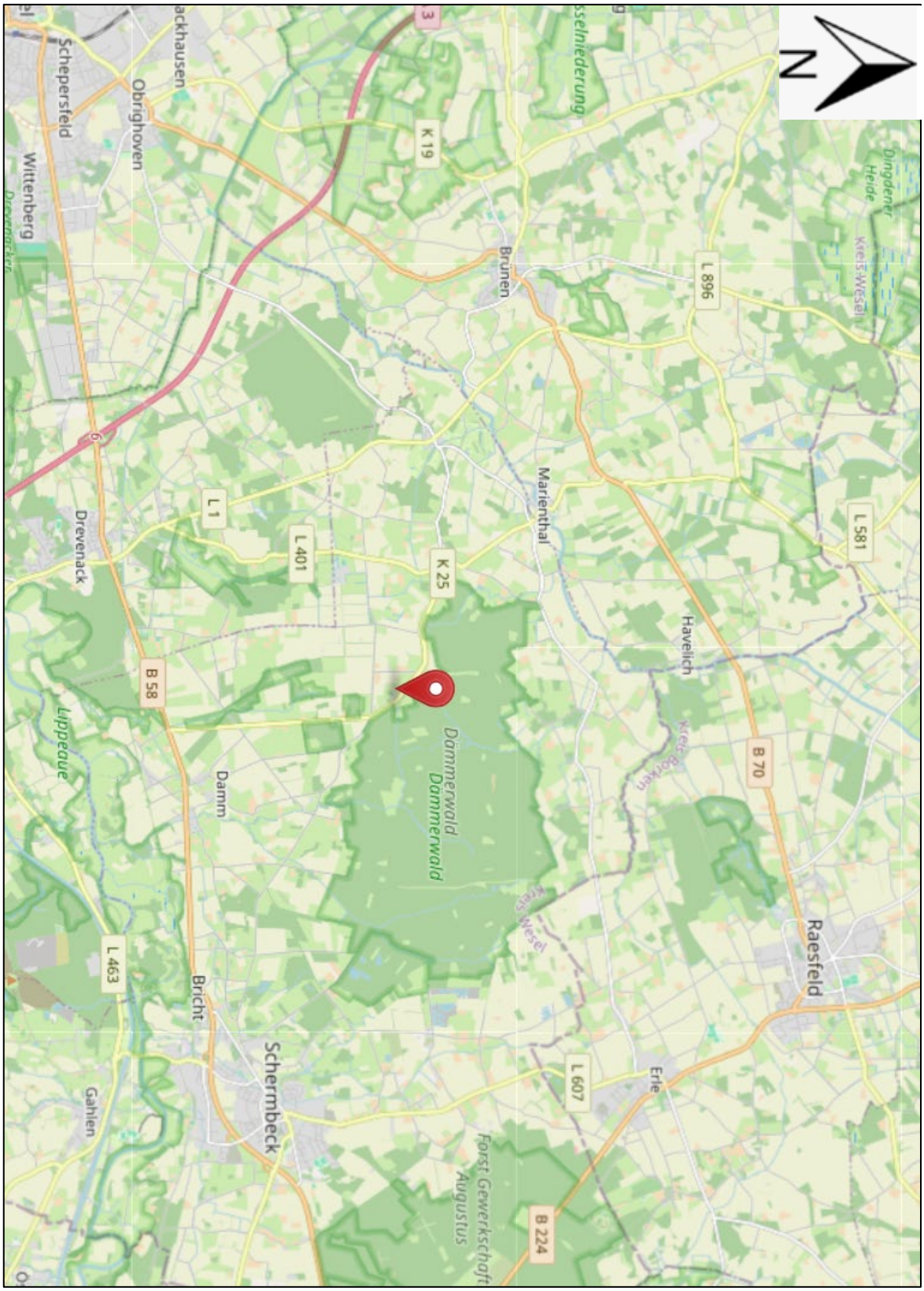
Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
Anlage 3: (nicht-amtliche) Flurkarte (tim-online.nrw.de)
Anlage 4: Grundrisse
Anlage 5: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



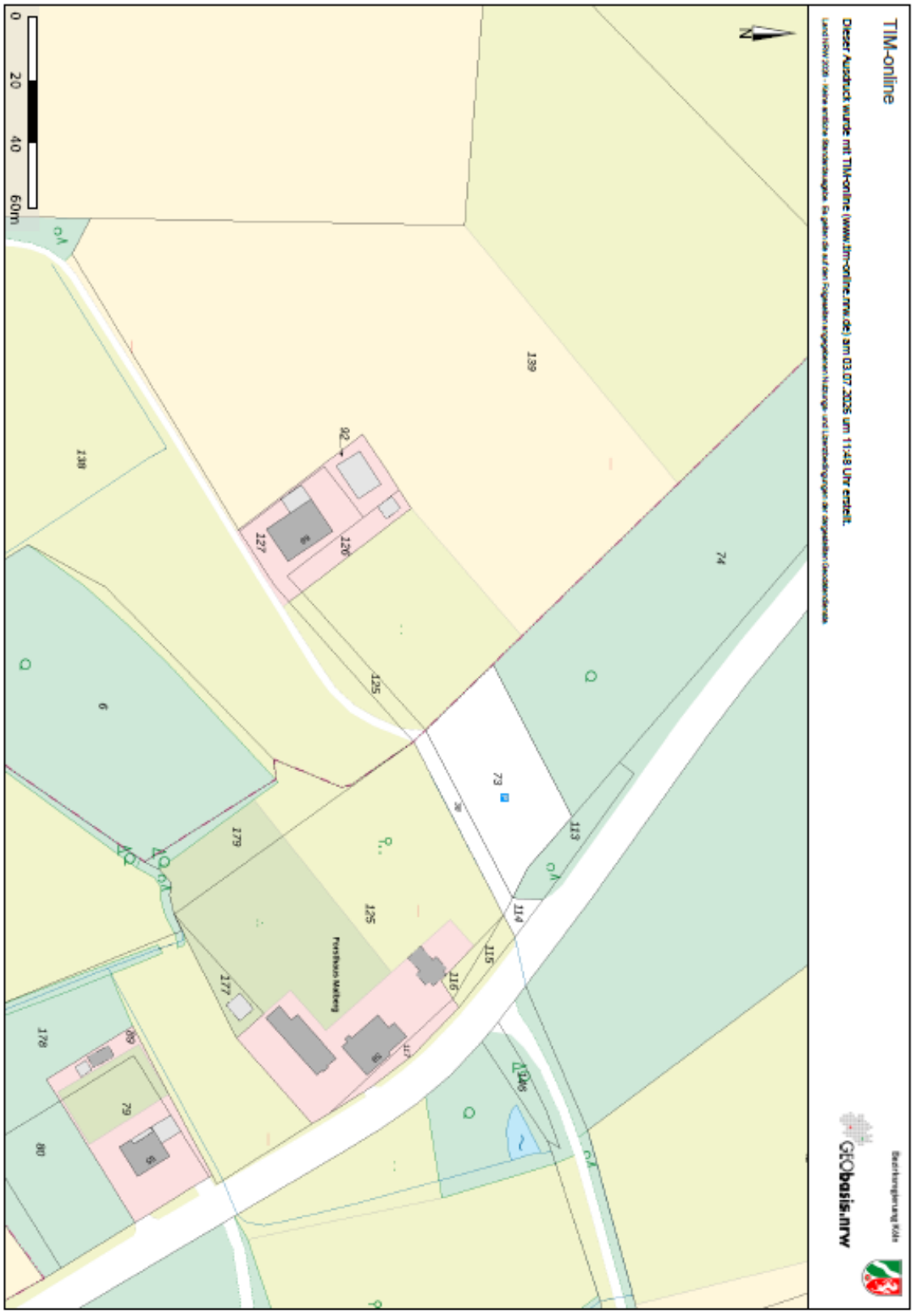
Lizensierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



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

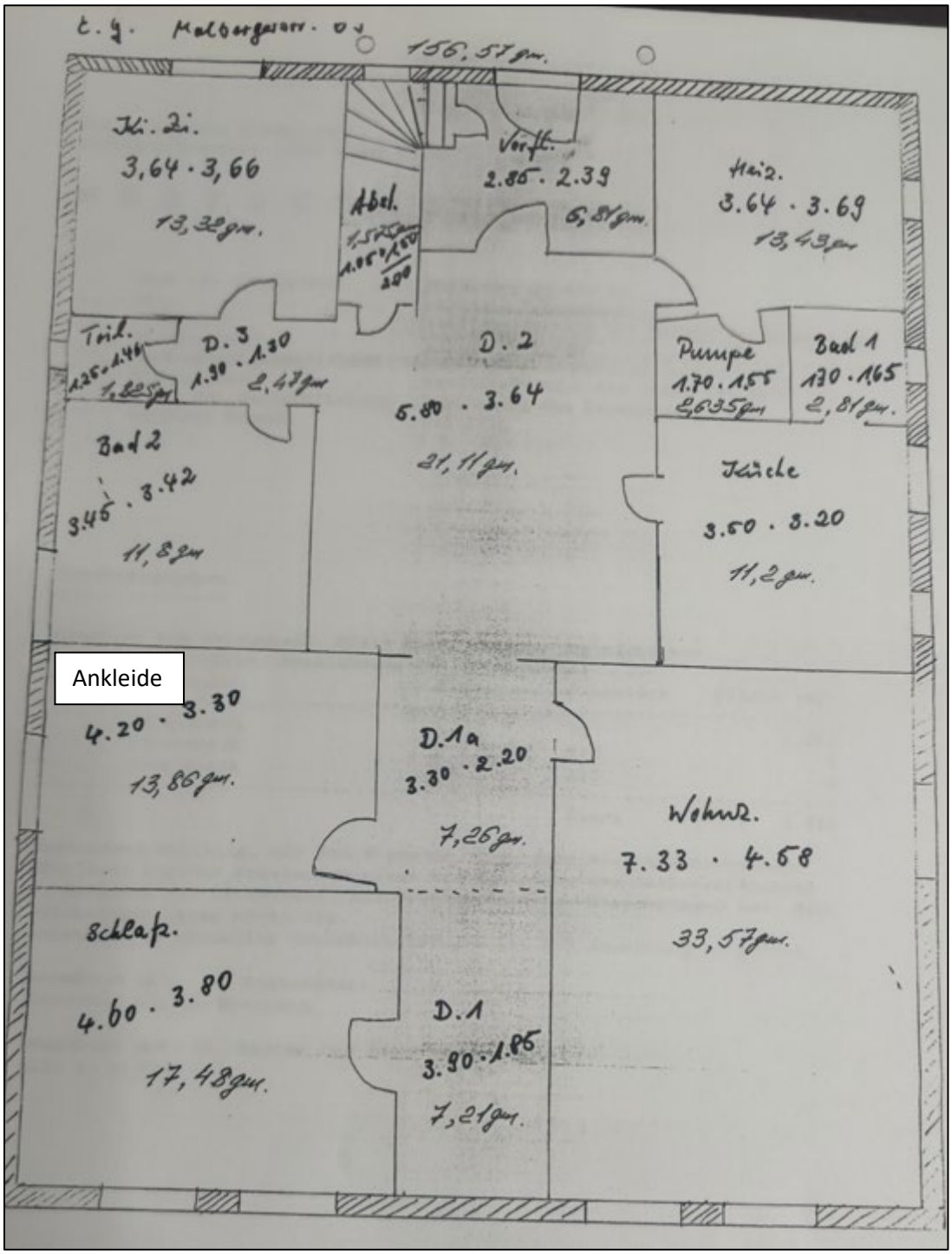
Anlage 3: (nicht-amtliche) Flurkarte (tim-online.nrw.de)



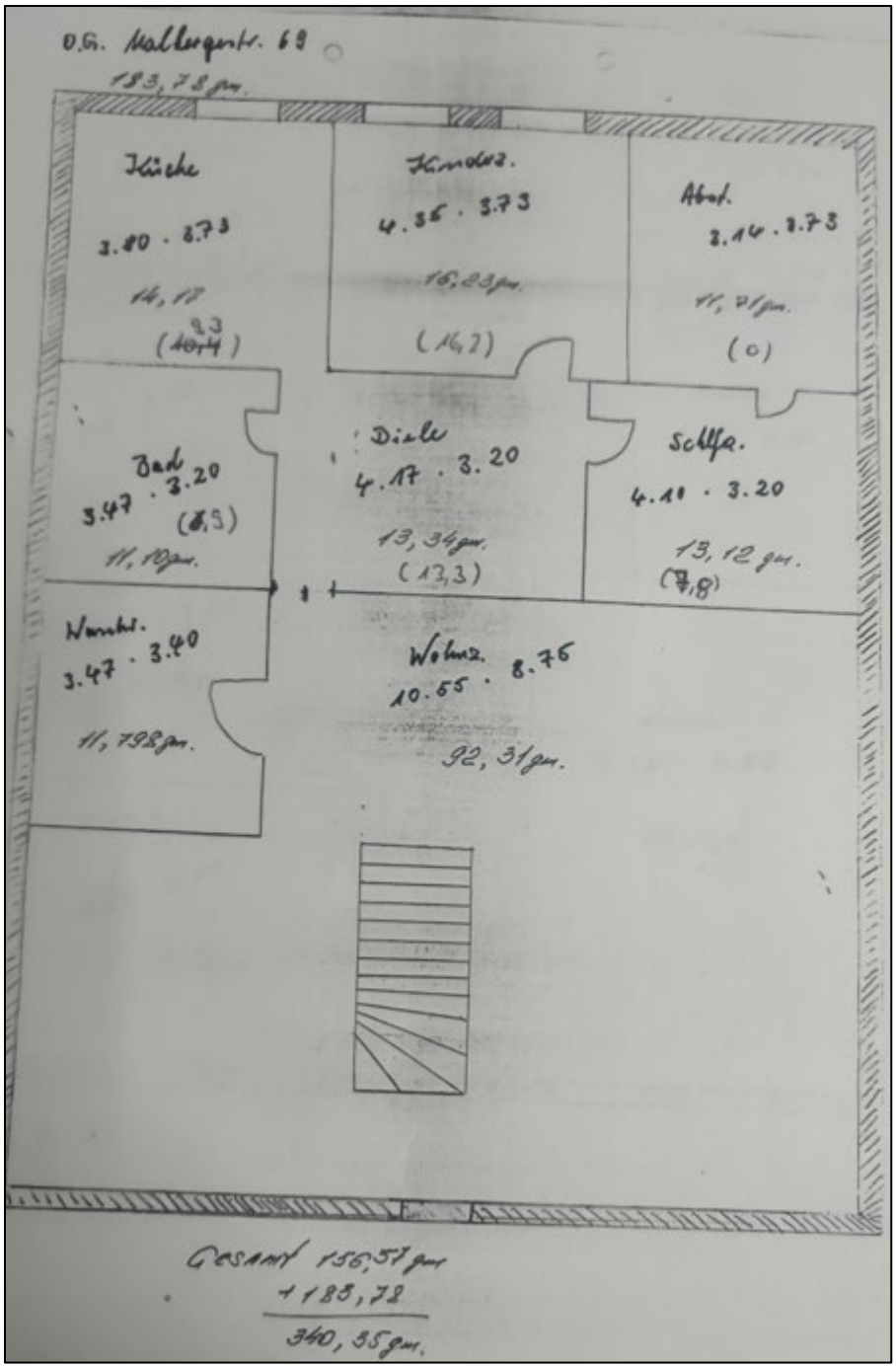
Nicht maßstabsgetreu!

Anlage 4: Grundrisse

Die Grundrisse wurden vom Eigentümer im Ortstermin übergeben.



Grundriss Erdgeschoss



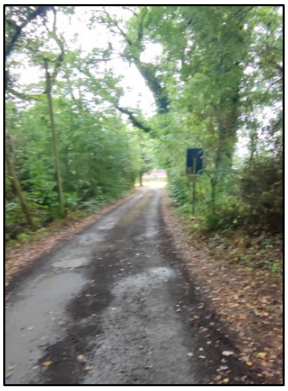
Grundriss Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Die Fotos wurden im Rahmen des Ortstermins aufgenommen. Die Einwilligung des Eigentümers zur Veröffentlichung in diesem Gutachten liegt dem Sachverständigen vor. Bis auf die im Grundriss als Kinderzimmer und als Ankleide bezeichneten Räume sollen in dem Gutachten nicht dargestellt werden.



Außenansicht



Zuwegung Flurstück 38



Außenansicht



Zuwegung über Flurstück 138



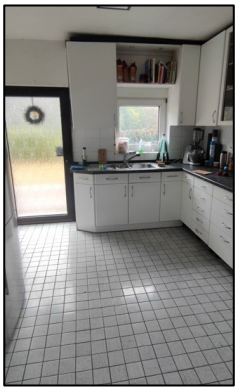
Flur/Diele EG



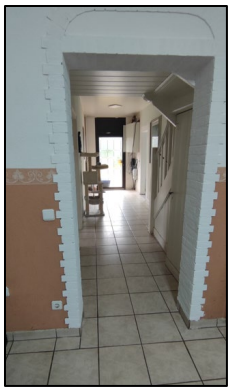
Warmwasserspeicher



Heizungsanlage



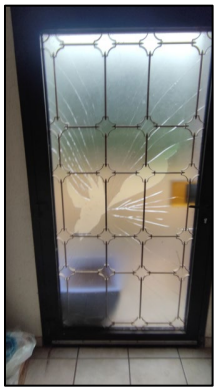
Küche EG



Flur/Diele EG



Wohnzimmer



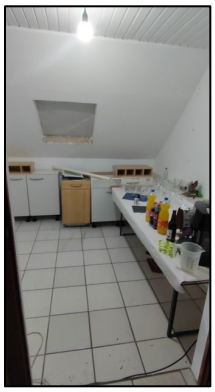
Außentür mit Glasbruch



Zählerkasten



Bad EG



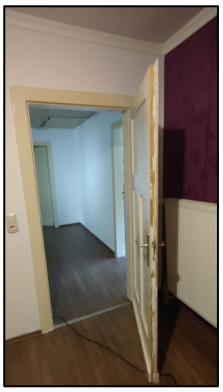
Waschraum DG
(fehlende Fenster)



Diele DG



Schlafzimmer
(fehlende Fenster)



Türabnutzung Schlafzimmer



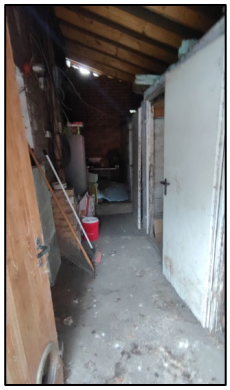
Spitzboden



Umgebauter Carport



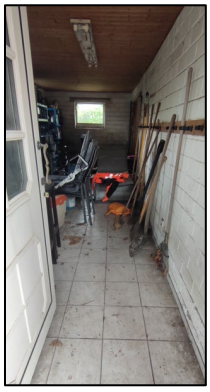
Außenansicht



Anbau am Haus



Nebengebäude inkl. Garage und Öltank



Eingangsbereich



Raum im Dachgeschoss des Nebengebäudes