



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Wohnhaus, einer PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“

Lühler Heide 5, 7

46569 Hünxe



Der **Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 05. März 2026** ermittelt mit

rd. 346.000,- €

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

Bewertungsobjekt : das mit einem Wohnhaus, einer PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebaute Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung

„Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“

Postalische Anschrift : Lühler Heide 5, 7
46569 Hünxe

Auftraggeber : Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Wesel

11. Dezember 2025

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 250088AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 14 K 33/25

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 14. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Hünxe, Fachgruppe III, vom 15. Januar 2026 bezgl. des geltenden Bauplanungsrechts
- Denkmalliste der Gemeinde Hünxe, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“, abrufbar im Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3, Zentralregister, vom 23. Juli 2026
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Hünxe, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 23. Januar 2026
- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 21. Juli 2026
- Grundbuchauszug vom 11. Dezember 2025 in unbeglauwigter Ablichtung

- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Voerde (Stand 01. Januar 2026) als Grundlage für die Ableitung der örtüblichen Miete im Gemeindegebiet von Hünxe
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 05. März 2026
- etc.

Besichtigungstermin : 05. März 2026

Wertermittlungsstichtag : **05. März 2026**

Qualitätssichtag : **05. März 2026**

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

§ 2 (4) ImmoWertV:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV:	Der Qualitätssichtag 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.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	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.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	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.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung.....	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Baulasten	18
4.4.	Altlastenkataster	20
4.5.	Denkmalschutz	20
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	21
6.	Objektbeschreibung	22
6.1.	Allgemein	22
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	26
6.3.	Energetische Qualität	26
6.4.	Raumprogramm	27
6.5.	Baubeschreibung	27
6.5.1.	Wohnhaus.....	28
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	32
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	33
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	33
6.5.2.	PKW-Doppelgarage	33
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	33
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	34
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	34
6.5.3.	Außenanlagen	34
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	34

7.	Technische Berechnungen	37
7.1.	Wohnflächenberechnung	37
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	38
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	40
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	40
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)	40
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV).....	40
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	41
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	41
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	42
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	42
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	43
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks	45
9.1.	Bewertungsteilbereiche	45
9.2.	Bodenrichtwerte	46
9.2.1.	Wohnbaufläche	46
9.2.2.	Private Erholungsfläche	47
9.3.	Bodenwertermittlung	48
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	48
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	49
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“	50
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	50
10.	Sachwertverfahren	51
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	51
10.2.	Sachwertberechnung	54
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	55
11.	Ertragswertverfahren	61
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	61
11.2.	Ertragswertberechnung	63
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	64
12.	Verkehrswertermittlung	67
13.	Schlussbestimmung	69
14.	Verzeichnis der Anlagen	70

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Wohnhaus, einer PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen
bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“

Lühler Heide 5, 7

46569 Hünxe

zum Wertermittlungstichtag

05. März 2026

Bodenwert (103.000 € + 14.000 €) (§ 40 ImmoWertV)	=	117.000 €
---	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV)	=	346.000 €
------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)	=	330.000 €
---------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>346.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTSECHSUNDVIERZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Wohnhaus, einer PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebaute Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung

„Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“

Postalische Anschrift : Lühler Heide 5, 7
46569 Hünxe

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 11. Dezember 2025 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Drevenack, Blatt 125**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Drevenack</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>13</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>372</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Lühler Heide 5, 7</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>2.553 m²</i>

anrechenbare		
Gesamtfläche	:	2.553 m²

Hinweis : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-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 Liegenschaftskatasterinformationssystem (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:

lfd. Nr. 2	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel - 14 K 33/25).</i>	
		<i>Eingetragen am 05.11.2025</i>	

Hinweise:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. 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 verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 21. Juli 2026, Fachdienstes „Bauen und Planen“, Koordinationsbereich“ 63-1-4 Wohnraumförderung und Bauverwaltung“, sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Drevenack	Flur	:	13
Flurstück	:	372	Lage	:	Lühler Heide 5, 7 46569 Hünxe

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

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, rechtsrheinisch zwischen dem Niederrhein, dem Münsterland und dem Ruhrgebiet sowie rd. 10 km östlich von Wesel und 9 km nördlich von Dinslaken gelegen, handelt es sich bei Hünxe um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie gehört mit ihren rd. 14.30 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2025 bei einer Fläche von rd. 107,00 km² zu den ländlich geprägten Gemeindegebilden des Niederrheins. Als Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig wird sie im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebietes in sechs Ortsteile (Bruckhausen, Bucholtswelmen, Drevenack, Gartrop-Bühl, Hünxe und Krudenburg) ist der überwiegend ländliche Charakter von Hünxe vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 87 % der Gemeindeflächen heute noch in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung befinden. Zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsbereich Hünxe selbst. Hier konzentrieren sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch der Einzelhandel.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,3 % (Stand März 2026) unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,4 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 21. Juli 2026).

Neben dem wirtschaftlich gesehen ländlichen Charakter der Gemeinde verfügt Hünxe über insgesamt fünf Gewerbegebiete, welche sich teilweise über die gesamten Ortsteile verteilen und eine durchschnittlich normale Ansammlung an Betrieben und Unternehmungen aufweisen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordwestlich gelegenen (landwirtschaftlichen) Außenbereich des Ortsteilzentrums von „Drevenack“ (Entfernung rd. 1 km), rd. 9 km nordwestlich des Gemeindezentrums (Ortsbereichszentrum) von Hünxe selbst mit Marktplatz sowie Gemeindeverwaltung.

Im nördlichen Gemeindegebiet gelegen handelt es sich bei „Drevenack“ mit seinen rd. 3.400 Einwohnern auf eine Fläche von rd. 30,06 km², welche rd. 28,0 % des gesamten Gemeindegebietes ausmachen, flächenmäßig um den größten der insgesamt sechs Ortsteile. Er verfügt über direkte Kommunalgrenzen zu den Nachbarkommunen Wesel, Hamminkeln und Schermbeck und ist vor allem mit seiner nördlichen Flächenregion ein Teilbereich des Naturparks „Hohe Mark-Westermüsterland“. Die hauptsächlich in diesem Gebiet befindliche abwechslungsreiche Natur, bestehend aus Grünland-, Wald- und Wasserflächen, stellt u. a. ein beliebtes Ziel des Naherholungstourismus dar.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche „Lühler Heide“ handelt es sich um einen für den öffentlichen Durchgangsverkehr gesperrten, dem Anliegerverkehr vorbehaltenen Wirtschaftsweg im landwirtschaftlichen Außenbereich des Hünxer Gemeindeteils „Drevenack“. Er zweigt in nordöstlicher Himmelsrichtung von der Bundesstraße Nr. 58 („Schermbecker Landstraße“) ab, welche die niederländische Stadt Venlo mit der Gemeinde Langenberg im Kreis Gütersloh verbindet. Die B 58 verläuft dabei sowohl links- als auch rechtsrheinisch und stellt im Bereich der Kreisstadt Wesel über die Niederrheinbrücke die Verbindung beider Rheinseiten her, wo sie zudem Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) A 3 bietet. Im regionalen Kontext führt die Trasse durch die Stadt Wesel sowie den Ortsteil Schermbeck und bildet damit die zentrale überörtliche Verbindungsachse zwischen dem Bewertungsobjekt und den umliegenden Versorgungs- und Wirtschaftszentren des Kreises Wesel. Nach einem rd. 950 m langen Verlauf geht die Verkehrsfläche „Lühler Heide“ in die gleichartig ausgewiesene Verkehrsfläche „Alte Marienthaler Straße“ über, welche wiederum nach rd. 100 m in den „Postweg“ (Landstraße L1) mündet.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs etc.) ist in der näheren Nachbarschaft der Liegenschaft nicht bzw. nur in stark eingeschränktem Umfang vorhanden. Ergänzende Angebote finden sich im rd. 1 km entfernten Ortsteilzentrum von Drevenack. Der wesentliche Teil der Versorgung konzentriert sich jedoch auf das rd. 9 km entfernte Gemeindezentrum von Hünxe sowie auf den Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“ in rd. 5 km Entfernung.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch landwirtschaftlich Nutzflächen geprägt, welche vereinzelt durch Gehöfte, landwirtschaftliche Betriebe sowie einzelne Wohnhausbebauung ergänzt werden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakters sowie der sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine ländliche Lage im Außenbereich des Hünxer Gemeindeteils „Drevenack“ handelt. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich demnach nur eingeschränkt in unmittelbarer Nähe, wobei die Lage selbst als „ruhig“ einzustufen ist. Die Wohnlage ist vor diesem Hintergrund insgesamt als „einfach“ zu klassifizieren.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Hünxe
Einwohnerzahl	:	rd. 14.289 (Stand 31. Dezember 2025)
Größe der Gemeinde	:	rd. 106,86 km ²
Einwohnerzahl im Ortsteil „Drevenack“	:	rd. 3.359 (Stand 31. Dezember 2025)
Größe des Ortsteils „Drevenack“	:	rd. 30,06 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: „www.huenxe.de“, Abrufdatum 21. Juli 2026)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (299, SB 3, X05) in Richtung des Zentrums der Gemeinde Hünxe, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Hünxe Drevenack, Strütchensweg“, welche sich in einer Entfernung befinden von rd. 600 m befindet, fußläufig zugänglich.

Des Weiteren verbinden diverse Schnellbusverbindungen (gekennzeichnet mit X plus Nummernfolge) u. a. die Kreisstadt Kleve mit der Kreisstadt Wesel, als auch die Stadt Dorsten mit der Kreisstadt Wesel, deren Streckennetz (hier: X05) vom Bewertungsobjekt mittels der vorgenannten Haltestelle ebenfalls zugänglich ist.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrt „Hünxe“ zur Bundesautobahn (BAB) A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in rd. 1 km Entfernung gelegen und die Autobahnauffahrt „Scherbeck“ zur BAB A 31 (Emden/Gronau – Bottrop) ist in rd. 14 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft zu erreichen.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist unter anderem über die BAB A 3 in rd. 60 Minuten erreichbar (rd. 55 km).

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Hünxe	:	rd.	9 km	Wesel	:	rd.	10 km
Voerde	:	rd.	15 km	Dinslaken	:	rd.	15 km

Oberhausen	:	rd.	25 km	Bottrop	:	rd.	30 km
Gladbeck	:	rd.	30 km	Bocholt	:	rd.	30 km
Duisburg	:	rd.	35 km	Krefeld	:	rd.	60 km
Düsseldorf	:	rd.	60 km	Venlo (NL)	:	rd.	80 km
Köln	:	rd.	100 km				

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einem breit gefächerten, mittelstädtischen Warenangebot befinden sich schwerpunktmäßig in den rd. 10 km bis 15 km entfernten Zentren der Nachbarstädte Wesel, Dinslaken und Voerde.

Auch im rd. 9 km entfernten Gemeindezentrum von Hünxe sind Einkaufsmöglichkeiten im erforderlichen Umfang vorhanden. Ergänzende Angebote finden sich zudem im rd. 1 km entfernten Ortsteilzentrum von „Drevenack“ sowie im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“ in rd. 5 km Entfernung.

3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Gemeinde Hünxe umfasst drei Grundschulen in den Ortsteilen „Bruckhausen“, „Drevenack“ und „Hünxe“ sowie eine Gesamtschule im Ortsteil „Hünxe“. Im Ortsteil „Bucholtswelmen“ befindet sich zudem die „Waldschule Hünxe“, eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung in Trägerschaft des Kreises Wesel.

Weiterführende Schulen wie z. B. Gymnasien und Gesamtschulen sind u. a. in den benachbarten Städten Voerde, Dinslaken und Wesel gelegen.

Zudem verfügt die Gemeinde Hünxe über sechs Kindertagesstätten, welche auf verschiedene Ortsteile des Gemeindegebiets verteilt sind und von unterschiedlichen Trägern betrieben werden, darunter die Gemeinde Hünxe selbst sowie kirchliche Träger.

Im Ortsteil „Drevenack“ befindet sich die „Gemeinschaftsgrundschule Drevenack“, die „Otto-Pankok-Schule“, welche ein- bis zweizügig geführt wird. Ergänzend stehen im Ortsteil zwei Kindertageseinrichtungen zur Verfügung, das evangelische Familienzentrum „Die Waldstrolche“ sowie die in Trägerschaft einer Elterninitiative betriebene Kindertagesstätte „Drevenacker Sandhasen e.V.“. Sämtliche Einrichtungen liegen unmittelbar benachbart am Busweg im Ortskern von Drevenack, rd. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

3.5. Grundstücksform und -größe

Der verfahrensgegenständliche Grundbesitz befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Hünxer Ortsteils „Drevenack“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“.

Er umfasst eine Fläche von 2.553 m², ist dreieckig zugeschnitten und grenzt südöstlich auf einer Länge von rd. 100,1 m an das öffentliche Straßengelände „Lühler Heide“, welcher als befestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg ausgebaut ist. Zudem grenzt das Verfahrensgrundstück im Norden auf einer Länge von rd. 73,2 m an den Verlauf der „Drevenacker Landwehr“ an, bei welcher es sich um ein in westlicher Richtung verlaufendes Fließgewässer handelt.

Bei der vorrangigen baulichen Anlage auf dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Wohnhaus, bestehend aus Haupthaus und Anbauten, welches aus rechteckig zugeschnittenen

Gebäudeabschnitten zusammen-
gesetzt ist, insgesamt jedoch einen
unregelmäßigen Grundrisszuschnitt
aufweist. Der Gebäudekomplex
befindet sich im Mittel rd. 7,6 m von
der straßenseitigen Grundstücksgrenze
entfernt und ist im
nordwestlichen Drittel des
Bewertungsgrundstücks gelegen.
Südwestlich des Wohnhauses, mit
einem weitgehend parallelen Abstand
von rd. 4,1 m zur westlichen
Grundstücksgrenze, ist ein
langgestrecktes, rechteckig zuge-
schnittenes Nebengebäude gelegen,
welches nordwestlich sowie
südöstlich über Anbauten verfügt.
Das Gebäude wurde als Hühnerstall
errichtet und als solcher genehmigt,
wird jedoch gegenwärtig zu
Wohnzwecken genutzt.

Eine rechteckig zugeschnittene
PKW-Doppelgarage nebst
integrierter Fahrradgarage bzw.
Abstellraum befindet sich im
nordwestlichen Bereich des
Verfahrensgrundstücks und ist über
eine befestigte Zufahrt erreichbar,
welche östlich an dem vorgenannten
Nebengebäude vorbeiführt. Westlich des Garagenkomplexes schließt ein einfacher Blechschuppen
an; nordwestlich ist eine baulich gleichartige Anlage in Form eines zweiten Blechschuppens (mit „X“
gekennzeichnet) vorzufinden.

Ferner befindet sich zwischen Wohnhaus und Nebengebäude ein Gewächshaus und nordwestlich
des Wohnhauses ist eine rechteckig zugeschnittene Holzgartenlaube vorhanden, welche nordseitig
über eine Überdachung verfügt und sich in einem einfachen, handelsüblichen Zustand präsentiert.

Letztlich ist nördlich des Wohnhauses, unmittelbar grenzständig entlang der nördlichen
Grundstücksgrenze, ein weiterer Schuppen mit weitgehend rechteckigem Grundrisszuschnitt
gelegen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass nicht alle Nebengebäude, insbesondere der Blechschuppen nord-
westlich der PKW-Doppelgarage, in der vorliegenden Darstellung der Liegenschaftskarte verzeich-
net sind. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Konstruktion nicht die Merkmale eines Gebäudes
im Sinne des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster
(VermKatG NRW) erfüllt. Gemäß dieser Vorschrift sind Gebäude dauerhafte, selbstständig benutz-
bare, überdeckte bauliche Anlagen, welche geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Men-
schen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen. Da die Konstruktion
diese Anforderungen nicht vollständig erfüllt, unterliegt sie gemäß § 16 Abs. 2 VermKatG NRW in
der derzeit gültigen Fassung nicht der Einmessungspflicht.

Weitere bauliche Anlagen befinden sich auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück nicht.
Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper sowie der Grundstücksgeometrie wird ergänzend auf den
beigefügten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Abschließend verbleibt anzumerken, dass weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Grundstücksformen und -größen des hier gegenständlichen Grundbesitzes betreffen, im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt wurden bzw. innerhalb dieses Gutachtens nicht von Relevanz sind.

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Verfahrensfläche	Grundstücksform	Straßenfrontlänge	maximale Tiefe	Größe
Flurstück 372	dreieckig	rd. 100,1 m	50,9 m	2.553 m ²

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtererstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

1.) Feststellung von Grenzen**VermKatG NRW**

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

Die Geländeoberfläche des Verfahrensgrundstücks ist im Wesentlichen eben ausgebildet und weist gegenüber den angrenzenden Grundstücken eine ortsübliche und unauffällige Höhenlage auf.

Im unmittelbaren Umfeld des Wohnhauses sind die Freiflächen teilweise gärtnerisch gestaltet. Rasenflächen, Blumenbeete, Sträucher sowie weitere Ziergewächse prägen diesen Bereich, welcher darüber hinaus mit gepflasterten Wege- und Freisitzflächen ausgestattet ist. Der rückwärtig des Wohngebäudes angrenzende Hausgartenbereich ist teilweise mit einer Thujahecke eingefriedet und verfügt über einen in das Erdreich eingelassenen Pool mit den Abmessungen $B = 3,6 \text{ m}$, $L = 6,3 \text{ m}$ und $T = 1,5 \text{ m}$. Überwiegend individuell genutzt präsentiert sich hingegen die nordöstliche Teilfläche des Grundstücks, welche eine Splittschüttung sowie überwiegend einfache Rasenflächen aufweist.

Als Rasenflächen hergerichtet präsentieren sich die Gebäudevorflächen des Wohnhauses sowie des zu Wohnzwecken genutzten Nebengebäudes, ohne besondere Auffälligkeiten aufzuweisen.

Östlich an dem vorgenannten Nebengebäude vorbeiführend, ist die mit einer Pflasterung versiegelte Zufahrt zur PKW-Doppelgarage angelegt und umfasst zugleich einen Teil von dessen Vorfläche.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die Außenanlagen in einfacher Ausführung gestaltet sind und lediglich einen gleichartigen Pflegezustand aufweisen. Besondere topografische Gegebenheiten, welche im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

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



Wohnhauszuwegung



Vorfläche des Wohnhauses



Hausgarten mit Pool



Zufahrt zur PKW-Doppelgarage

3.7. Baugrund

Es liegen keine **zeitnahen Ergebnisse** von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor. Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

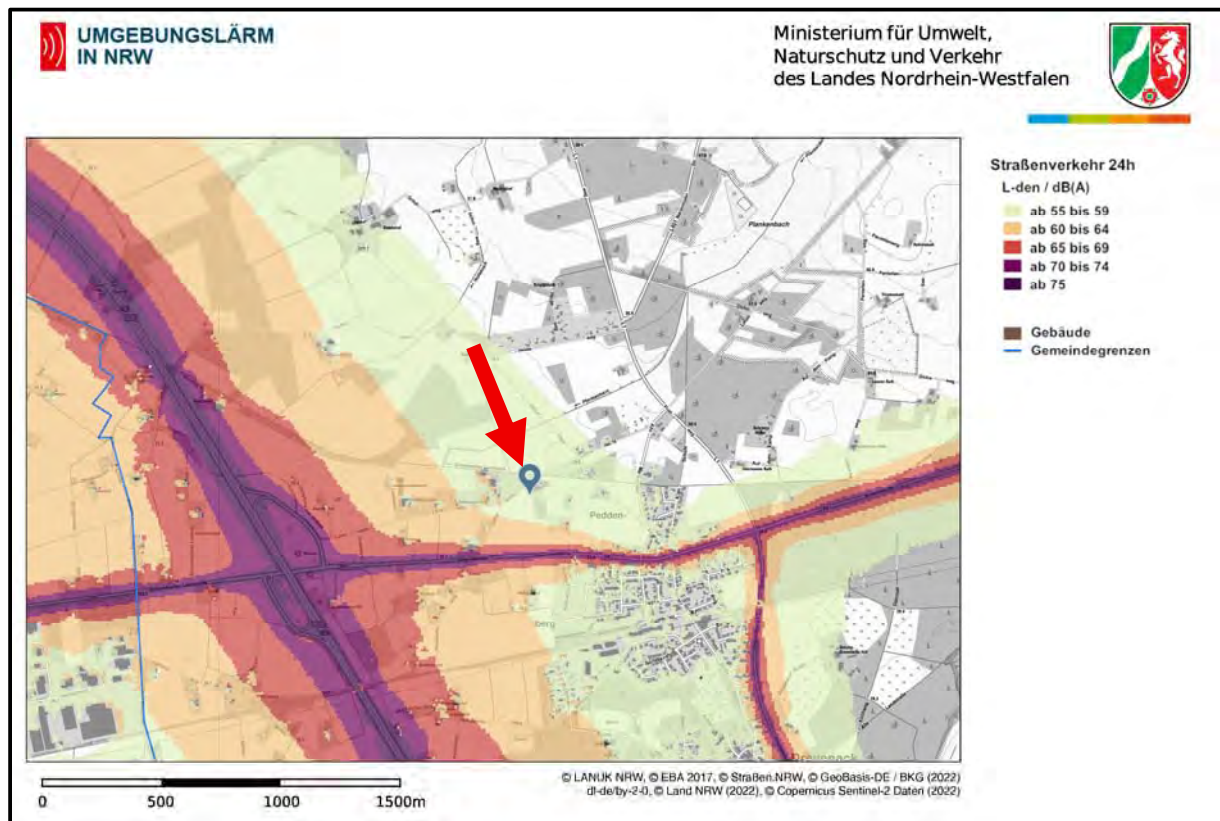
Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche o. ä.), welche für eine derartige Lage im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich als untypisch einzustufen wären, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung am 05. März 2026 nicht festgestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Wirtschaftsweges „Lühler Heide“ ist als äußerst gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern sowie von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen in Anspruch geprägt; wertbeeinträchtigende Verkehrsimmissionen gehen somit von dieser Erschließungsanlage nicht aus.

Gemäß der „Umgebungslärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen weist der verfahrensgegenständliche Bereich einen durch den Straßenverkehr bedingten Dauerschallpegel von 55 bis 59 dB(A) auf.



Die Lärmeinwirkung ist der westlich verlaufenden Trasse der Bundesautobahn (BAB) A 3 zuzuordnen. Die ermittelten Immissionswerte liegen im Rahmen der in stadt- und stadtrandtypischen

Wohnlagen üblicherweise anzutreffenden Geräuschkulissen. Durch die vorhandenen Baumreihen der zur Trasse der BAB A 3 vorgelagerten Flächen sowie durch abschirmend wirkende Wohn- und Nutzgebäude wird eine weitestgehende Reduzierung der Verkehrsimmissionen bewirkt. Während der Ortsbesichtigung war keine Geräuschbelastung festzustellen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen oder als marktuntypisch einzustufen wäre.

Umwelteinflüsse, zu denen Immissionen zählen, sind nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Da die vorliegende Geräuschsituation dem üblichen Maß vergleichbarer Wohnstandorte entspricht und somit marktüblich ist, ist dieses Merkmal als bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt anzusehen, sodass kein gesonderter Wertkorrekturbedarf besteht.

Ein besonderer wertmindernder Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

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

Bei der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Lühler Heide“ handelt es sich um einen Wirtschaftsweg im landwirtschaftlichen Außenbereich des Hünxer Ortsteilzentrums „Drevenack“, welcher mit einer Durchfahrtsbeschränkung „Nur für Anlieger“ versehen ist. Er weist eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche auf, wobei Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Rad- und/oder Fußwege nicht vorhanden sind.

Die Gemeinde Hünxe teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 23. Januar 2026 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- Für die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) gilt, dass sich die Verkehrsfläche im Außenbereich befindet, die Straße noch nicht ausgebaut ist und daher bisher auch keine Erschließungskosten angefallen sind. Derzeit befindet ist auch kein Ausbau in Planung.
- Der Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) wurde bereits bezahlt und ist somit abgegolten.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungstichtag 05. März 2026 zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hünxe, Fachgruppe III, vom 15. Januar 2026 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Drevenack	Flur	:	13
Flurstück	:	372	Lage	:	Lühler Heide 5, 7 46569 Hünxe

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Es liegt auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB vor.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind. Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 (2) BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hünxe enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Lage in der Wasserschutzzone III B

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass sich das Grundstück in der Wasserschutzzone III B befindet.

Wasserschutzgebiete werden gemäß § 51 WHG durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt und zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Schutzzonen mit abgestuften Nutzungsbeschränkungen gegliedert. Die konkreten Ge- und Verbote innerhalb der einzelnen Schutzzonen ergeben sich aus § 52 WHG sowie der jeweils zuständigen Wasserschutzgebietsverordnung. Die räumliche Abgrenzung der Zonen richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 als anerkannter Regel der Technik.

Den unmittelbaren Fassungsbereich der Wassergewinnungsanlage bildet die Zone I, die als innerste Schutzzone dem strengsten Schutz unterliegt und jede direkte Verunreinigung ausschließen soll. Vor mikrobiologischen Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen, wie Bakterien und Viren, schützt die Zone II als engere Schutzzone den näheren Einzugsbereich, in dem das Grundwasser noch innerhalb von 50 Tagen die Wasserfassung erreicht. Die äußere und weiteste Schutzzone stellt die Zone III dar, die das gesamte verbleibende Einzugsgebiet umfasst und in der Regel in die Zone III A als näheren sowie die Zone III B als äußeren Bereich weiter unterteilt wird.

Dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, dient die Zone III B, wobei sie sich räumlich bis zur äußeren Grenze des Einzugsgebietes erstreckt. Da sie die am weitesten von der Trinkwassergewinnungsanlage entfernte Teilzone darstellt, sind die in ihr geltenden Nutzungsbeschränkungen im Vergleich zu den inneren Schutzzonen am geringsten ausgeprägt. Gleichwohl können bestimmte Handlungen und Nutzungen, etwa der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bestimmte Erdaufschlüsse oder Bohrungen, auf Grundlage der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung eingeschränkt, genehmigungspflichtig oder untersagt sein.

Die Lage des Bewertungsobjektes in der Wasserschutzzone III B begründet im vorliegenden Fall keinen eigenständigen wertmindernden Ansatz. Maßgeblich hierfür ist, dass die Zone III B die am wenigsten restriktive Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes darstellt und die dort geltenden Nutzungsbeschränkungen gegenüber den inneren Schutzonen deutlich geringer ausgeprägt sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der für das Bewertungsobjekt maßgebliche Bodenrichtwert die Lage in der Wasserschutzzone III B bereits wertmäßig widerspiegelt, da dieser auf Grundlage tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im landwirtschaftlichen Außenbereich gebildet wird und die dort vorherrschenden öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen somit bereits in den Bodenrichtwert eingeflossen sind.

Der Verkehrswertermittlung wird aus den oben genannten Gründen kein wertmindernder Einfluss durch die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III B zum Wertermittlungstichtag 05. März 2026 beigemessen.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den in digitaler Form vorliegenden Bauzeichnungen sowie die Vereinbarkeit mit dem Bauordnungsrecht und den einschlägigen Vorschriften des Bauplanungsrechts wurden nicht geprüft.

Grundsätzlich wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche sowie anderweitige Missstände nicht bestehen.

Abweichend von dieser allgemeinen Unterstellung wurde im Rahmen der Durchsicht der durch den Kreis Wesel übermittelten Auszüge aus der Bauakte festgestellt, dass das Nebengebäude seinerzeit lediglich in einer geringeren Größe und ausschließlich für die Nutzung als Hühnerstall genehmigt worden ist. Der inzwischen vollständige Ausbau zu Wohnzwecken sowie die entsprechende Nutzung sind nicht aktenkundig. Weder wurde ein Nutzungsänderungsantrag gestellt noch eine entsprechende Genehmigung erteilt. Nach Auskunft der im Rahmen der örtlichen Besichtigung vom 05. März 2026 anwesenden Personen sei die bestehende Nutzung durch die zuständige Behörde bereits untersagt worden. Diese Angabe konnte durch den Unterzeichnenden nicht verifiziert werden, da ein entsprechendes Schriftstück nicht vorgelegt wurde.

Für das Nebengebäude besteht damit ein zumindest formell baurechtswidriger Zustand in Form einer ungenehmigten Nutzungsänderung sowie einer ungenehmigten Erweiterung des baulichen Bestands. Ob der Zustand darüber hinaus materiell baurechtswidrig und damit nicht genehmigungsfähig ist, bedarf einer abschließenden Beurteilung durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

4.3. 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, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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 sowie bestätigend BGH, Urteil vom 27.06.2025, Az. V ZR 150/24).

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

Baulasten gehören als öffentlich-rechtliche Belastungen zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV und sind damit als wertrelevante Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreise Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3, Zentralregistratur, vom 23. Juli 2026 sowie den vorliegenden Unterlagen ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Drevenack	Flur	:	13
Flurstück	:	372	Lage	:	Lühler Heide 5, 7 46569 Hünxe

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zum Wertermittlungstichtag 05. März 2026 zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. März 2026 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 Bodenwertermittlungen wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampf-eisenbahnen.

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 Denkmalliste der Gemeinde Hünxe, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“, abrufbar im Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen nicht um Baudenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW). Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass das Verfahrensgrundstück kein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW darstellt und ferner nicht Bestandteil eines Denkmalbereiches im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG NRW ist.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass denkmalrechtlich Belange nicht berührt werden.

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 **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Konkrete baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus den durch den Kreis Wesel übermittelten Unterlagen nicht entnommen werden. Nach Auskunft der im Rahmen der örtlichen Besichtigung vom 05. März 2026 anwesenden Personen sei die Nutzung des Nebengebäudes durch die zuständige Behörde bereits untersagt worden. Diese Angabe konnte durch den Unterzeichnenden nicht verifiziert werden, da ein entsprechendes Schriftstück nicht vorgelegt wurde. Auf die ausführlichen Darstellungen zum baurechtlichen Zustand des Nebengebäudes in Abschnitt „4.2. Bauordnungsrecht“ dieses Gutachtens wird verwiesen.

Baulastenauskunft

Baulasten zu Lasten des Verfahrensgrundstück sind nicht existent. Ferner wird diesbezüglich auf „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführten Ortsbesichtigungen ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten.

Mietverhältnis

Die verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen werden von den Eigentümern selbst genutzt, Mietverhältnisse sind somit nicht existent.

Denkmalschutz

Denkmalrechtlich Belange bestehen nicht. Ferner wird diesbezüglich auf „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Altlasten

Altlasten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt. Ferner wird diesbezüglich auf „4.4. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Objektanschrift

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

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen wie folgt bebaut:

allgemeine und wesentliche statistische Angaben

Wohnhaus:

- Massivbauweise
- weitgehend 1½-geschossig
- teilweise unterkellert
- Satteldachkonstruktion nebst Dachgauben, teilweise Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr: 1956
- Baujahr Anbau 1: 1975
- Baujahr Anbau 2: unbekannt

PKW-Doppelgarage:

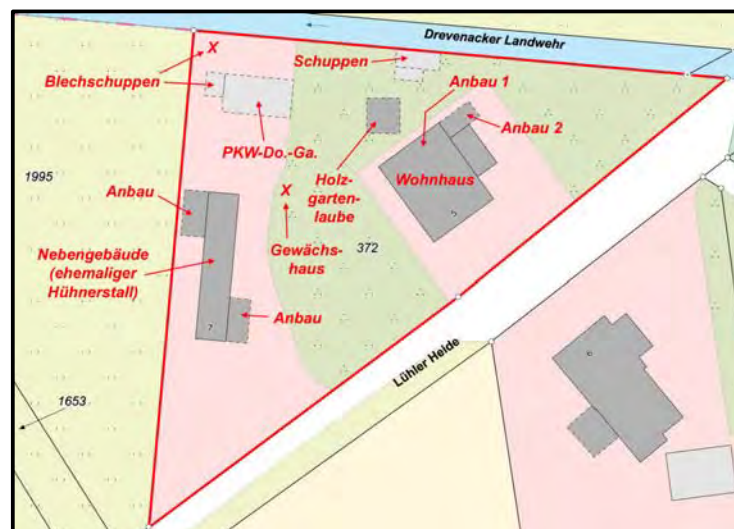
- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- leicht geneigte Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- geschätztes Baujahr: 1975
(es liegen diesbezüglich keine bautechnischen Unterlagen vor)

Nebengebäude:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- weitgehend Satteldachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr: 1956

Sonstige Nebenanlagen:

- 2 Blebschuppen
- Holzgartenlaube
- Gewächshaus
- Schuppen in Holzkonstruktion



Darstellung der baulichen Anlagen

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Hünxer Ortsteils „Drevenack“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“. Die Liegenschaft weist einen dreieckigen Zuschnitt auf, verfügt über eine Gesamtfläche von 2.553 m² und ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebaut.

Das Wohngebäude ist weitgehend 1½-geschossig ausgeführt und wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahre 1956 errichtet. Im Jahre 1975 erfolgte eine erste Erweiterung durch einen Anbau, bevor der Gebäudekomplex zu einem urkundlich nicht belegten späteren Zeitpunkt um einen weiteren Anbau ergänzt wurde. Sämtliche Gebäudeteile sind in konventioneller Massivbauweise ausgeführt, wobei der Gesamtkomplex lediglich im Bereich des ursprünglichen Gebäudeabschnittes vollständig unterkellert ist.

Die bauliche Anlage beherbergt zwei Wohneinheiten, von denen eine im Erdgeschoss und eine weitere im Dachgeschoss angeordnet ist. Erschlossen werden die Wohneinheiten über das zentrale Treppenhaus (innere Erschließung) und weisen beide bauzeittypische Raumprogramme hinsichtlich Grundrisslösung, Raumgrößen, lichter Raumhöhen sowie Raumanordnungen auf. Aufgrund der unterschiedlichen Errichtungszeitpunkte der einzelnen Gebäudeabschnitte sind in beiden Wohneinheiten sowohl Durchgangsräume ^{1.)} als auch gefangene Räume ^{2.)} vorhanden, welche gemäß der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) als Grundflächenbesonderheiten zu berücksichtigen sind. Im Sinne der Modellkonformität gemäß ImmoWertV erfolgt die Berücksichtigung in den Wertermittlungsverfahren innerhalb der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ^{3.)}.

Zudem wurde im Rahmen der örtlichen Besichtigung festgestellt, dass der Spitzboden der baulichen Anlage von der Dachgeschosswohnung mittels einer Spindeltreppe erschlossen wird und dort ein Raum wohnwirtschaftlich ausgebaut ist, während der verbleibende Bereich als nicht ausgebauter Dachraum vorliegt. Die Flächen im Bereich des Spitzbodens sind nicht der Wohnfläche zuzurechnen, da es sich bei den Räumlichkeiten nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handelt. Nach dieser Vorschrift müssen Aufenthaltsräume in Dachräumen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche aufweisen sowie ausreichende natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse in Form von Fensteröffnungen von

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:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

mindestens einem Achtel der Grundfläche vorhalten. Diese Anforderungen werden von der hier zu beurteilenden Räumlichkeit nicht erfüllt. Ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gemäß § 33 BauO NRW ist zudem nicht vorhanden, wodurch nach derzeitiger Rechtslage eine Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Spitzboden auszuschließen ist.

Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen, sodass der bestehende Ausbau im Spitzboden lediglich als wertrelevante Nebenfläche einzustufen ist und innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zu einem entsprechenden Zuschlag führt.

Da der genannte Ausbau weder bei den Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren noch bei der Ableitung des Rohertrages im Ertragswertverfahren als anrechenbare Wohnfläche berücksichtigt werden kann, wird diesem Umstand im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV innerhalb beider Wertermittlungsverfahren Rechnung getragen.

Im Kellergeschoss befinden sich die üblichen Abstell- und Funktionsräume, welche zum Zeitpunkt der Besichtigung behelfsweise wohnwirtschaftlich genutzt werden. Auch diese Räumlichkeiten erfüllen die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 46 BauO NRW nicht, sodass eine bauordnungsrechtlich zulässige Wohnnutzung ebenfalls auszuschließen ist.

Das gesamte Wohngebäude präsentiert sich hinsichtlich seiner Hauptgewerke im Wesentlichen in einer dem ursprünglichen Entstehungszeitpunkt entsprechenden Ausführungsqualität, wobei die vorhandene Bausubstanz im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer schrittweise durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen ergänzt wurde. Die Ausbaugewerke wurden ebenfalls erneuert, wobei die Renovierungsarbeiten bereits einen längeren Zeitraum zurückliegen und gegenwärtig lediglich den Anforderungen eines einfachen bis mittleren Wohnstandards entsprechen.

Vor dem Hintergrund der vorgenommenen, wenn auch nicht einheitlich durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes im Rahmen der Wertermittlung nicht mehr als maßgeblicher Einflussfaktor für die bauliche Restnutzungsdauer anzusehen. Gutachterlich ist vielmehr davon auszugehen, dass eine wirtschaftlich verlängerte Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann, sodass bei der Ableitung des Sach- und Ertragswerts von einem fiktiven Baujahr auszugehen ist, welches die bauliche und technische Qualität des aktuell vorliegenden Gebäudezustands sachgerecht abbildet.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl das Wohnhaus bereits den vorgenannten Baumaßnahmen unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden, eine defekte Kelleraußentüre, eine gegenwärtig nicht funktionsfähige Heizungsanlage, erhebliche Schäden an der Deckenfläche im erdgeschossigen Kinderzimmer aufgrund eines Wasserschadens, Rissbildungen in den Fliesenbelägen, etc.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ in Anrechnung gebracht.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die dem Bewertungsobjekt zugehörige PKW-Doppelgarage wurde in massiver Mauerwerksbauweise ausgeführt, wobei das tatsächliche Baujahr nicht aktenkundig ist und nach sachverständigem Ermessen auf das Jahr 1975 geschätzt wird. Da die Bauakte des Kreises Wesel bezüglich der PKW-Doppelgarage keine Dokumentation aufweist, wird die grundsätzliche Legalität dieser baulichen Anlage im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens gleichwohl unterstellt. Neben zwei Garageneinstellplätzen verfügt das Bauwerk auf der westlichen Seite über einen Fahrrad- und Abstellraum, welcher in gleichartiger Bauweise gefertigt ist. Sowohl die Hauptgewerke als auch die Ausbaugewerke dieser baulichen Anlage entsprechen dem geschätzten Erstellungszeitpunkt und sind als einfach einzustufen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden zudem Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt sind und daher in vorgenannter Weise ergänzend wertmindernd berücksichtigt werden.

Das eingeschossige Nebengebäude wurde offensichtlich im Jahre 1956 in konventioneller Massivbauweise als Hühnerstall errichtet, ist nicht unterkellert und weist gegenüber den vorliegenden Auszügen aus der Bauakte eine abweichende Größe auf. Es wurde nahezu vollständig für Wohnzwecke ausgebaut und wird gegenwärtig auch so genutzt. Wie in „4.2. Bauordnungsrecht“ dargelegt, liegt für diese Nutzung sowie für die vorgenommene bauliche Erweiterung zumindest formell ein baurechtswidriger Zustand vor, welcher bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Auch dieses Gebäude weist erhebliche Mängel und Schäden auf, darunter Feuchteschäden an den Außenwänden, Rissbildungen im Mauerwerk sowie weitere Missstände an den Ausbaugewerken. Darüber hinaus wird das Bauwerk den energetischen Anforderungen für die gegenwärtige Nutzung bei weitem nicht gerecht.

Da das Bauwerk ursprünglich als Hühnerstall konzipiert wurde und die Hauptgewerke auf eine derartige Nutzung abgestimmt sind, ist es gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV der Kategorie der „landwirtschaftlichen Betriebsgebäude“ zuzuordnen, für welche eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren anzusetzen ist. Wenngleich der wohnwirtschaftliche Ausbau grundsätzlich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirkt, ist zum Bewertungsstichtag unter sachverständiger Berücksichtigung der bestehenden Umstände von keiner verbleibenden Restnutzungsdauer mehr auszugehen.

Im Ergebnis wird der Zeitwert des Nebengebäudes durch den auf den Wertermittlungsstichtag 05. März 2026 kapitalisierten Barwert der voraussichtlich entstehenden Rückbaukosten vollständig neutralisiert. Eine gesonderte Berücksichtigung dieser baulichen Anlage in den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist daher nicht erforderlich, sodass eine weiterführende Beschreibung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterbleibt.

Neben den bereits beschriebenen baulichen Anlagen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 05. März 2026 auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück folgende Nebenanlagen vorgefunden: zwei Blechschuppen, eine Holzgartenlaube, ein Gewächshaus sowie ein Schuppen in Holzkonstruktion.

Sämtliche vorgenannten baulichen Anlagen sind der Gebäudeklasse einfacher Nebenanlagen in Leichtbauweise zuzuordnen und befinden sich weitgehend in einem stark baufälligen Zustand.

Zahlreiche Mängel und Schäden sind augenscheinlich festzustellen, wie der beigefügten Fotodokumentation (siehe hierzu „Anlage 4: Fotonachweis“ dieses Verkehrswertgutachtens) zu entnehmen ist, so dass eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterverwendung auszuschließen ist.

Für Nebenanlagen dieser Bauart und Konstruktionsweise ist auf Grundlage anerkannter Bewertungsliteratur eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von allenfalls 20 Jahren anzusetzen. Das augenscheinliche Alter der vorgenannten Anlagen übersteigt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer dabei erkennbar deutlich, so dass rechnerisch keine verbleibende Restnutzungsdauer ($RND = GND - \text{Alter}$) mehr festzustellen ist und die Bausubstanz sowohl technisch als auch wirtschaftlich als vollständig aufgezehrt zu klassifizieren ist. Den vorgenannten Anlagen fehlen damit alle wesentlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Inanspruchnahme. Offensichtlich erkennbare Maßnahmen der letzten 15 bis 20 Jahre, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer beigetragen hätten, sind, soweit im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung ersichtlich, nicht erfolgt.

Im Ergebnis ist in Analogie zum inzwischen wohnwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sachverständig festzustellen, dass auch der Zeitwert der vorgenannten Nebenanlagen durch den auf den Wertermittlungsstichtag 05. März 2026 kapitalisierten Barwert der voraussichtlich entstehenden Rückbaukosten vollständig neutralisiert wird. Eine gesonderte Berücksichtigung dieser baulichen Anlagen in den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist daher nicht erforderlich, sodass eine weiterführende Beschreibung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ebenso unterbleibt.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist insgesamt in einem einfachen Ausführungsstandard erstellt und befindet sich in einem gleichartigen Pflegezustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wird durch den Unterzeichnenden unter Berücksichtigung des festgestellten baulichen Zustandes sowie der insgesamt gegebenen objektspezifischen Rahmenbedingungen als erheblich eingeschränkt eingestuft.

Der Zustand der baulichen Anlagen ist, wie vorstehend dargelegt, durch einen erheblichen Modernisierungstau sowie Mängel und Schäden an den Haupt- und Ausbaugewerken geprägt. Hinzu kommen der formell baurechtswidrige Zustand des Nebengebäudes sowie der Umstand, dass mehrere bauliche Anlagen keine Restnutzungsdauer mehr aufweisen. Erfahrungsgemäß begrenzt dies den erzielbaren Interessentenkreis auf sanierungserfahrene Erwerber oder Investoren mit entsprechendem Investitionshorizont.

Die Liegenschaft befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Hünxer Ortsteils Drevenack. Geprägt ist die Lage durch einen ausgesprochen ländlichen Charakter mit eingeschränkter Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind nur in begrenztem Umfang im näheren Umfeld vorhanden. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist das übergeordnete Straßennetz als funktional erreichbar einzustufen, wenngleich die Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs aufgrund der Außenbereichslage als eingeschränkt anzusehen ist. Aus marktbezogener Sicht ist die Lage insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vermarktungsfähigkeit in der Regel nicht gesondert zu berücksichtigen ist, da diese durch die Eingangsdaten der jeweiligen Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz etc.).

6.3. 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 nicht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung. 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 allenfalls sachverständig auf „F“ bis „G“ (160 – 250 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zur Bewertung anstehenden Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume	
Kellergeschoss	Kellerflur, Kellerraum 1, Kellerraum 2, Kellerraum 3, Kellerraum 4, Heizungskeller und Tankkeller	
Erdgeschoss und Dachgeschoss	Allgemein	Treppenhaus
Erdgeschoss	Wohneinheit Nr. 1	Wohnungsdiele, Elternzimmer, Wohn- und Esszimmer, Badezimmer, Küche, Kinderzimmer 1, Waschraum, Kinderzimmer 2, Flur und Gäste-WC
Dachgeschoss	Wohneinheit Nr. 2	Wohnungsdiele, Elternzimmer, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Dachterrasse
Spitzboden	Wohneinheit Nr. 2	Kinderzimmer 3 (keine anrechenbare Wohnfläche) und Speicher

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 05. März 2026 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Auszüge aus der Bauakte des Kreises Wesel) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und

vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

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

6.5.1. Wohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung :
 - Stampfbeton/Kiesbeton
 - Streifenfundamente
 - jeweils gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände :
 - Ortbeton B 120
- Abdichtung gegen Erdfeuchte :

Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände :
 - Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände :
 - Mauerwerk (Hochlochziegel Hbl 25), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Dämmung der Außenwände :

Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade :
 - Klinkerfassade (Stärke: 11,5 cm)
 - Putz mit Farbanstrich rückwärtig
 - Giebeldreieck mit Faserzementplatten verkleidet
- Innenwände :
 - Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
 - teilweise Leichtbauwände
- Dachkonstruktion :

geneigtes Dach:

 - Satteldach
 - zimmermannsgerechte Holzkonstruktion (Tannenholz)
 - Dachlattung
 - Konterlattung
 - Unterspannbahnen
 - Dampfbremse

Flachdach:

 - teilweise Flachdachkonstruktion in Stahlbetonkonstruktion
 - teilweise als Dachterrasse genutzt

- Dacheindeckung : geneigtes Dach:
- Dachziegel
- Flachdach:
- Bitumenbahnen, etc.
- Dachgauben :
 - westliche und östliche Dachgauben in Holzkonstruktion
 - konstruktiv an das Dachgebälk montiert, frontseitig auf der Außenwand aufliegend
 - Eindeckung mit Tonziegeln
 - seitlich verschiefert, frontseitig verklinkt
- Dämmung der Dachflächen :
 - Zwischensparrendämmung
 - innenseitig verkleidet
 - im nicht ausgebauten Spitzboden ist innenseitig keine Verkleidung existent
- Dachentwässerung :
 - Kunststoffrinnen
 - Kunststofffallrohre
 - teilweise Zinkausführung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachgauben wird mittels Zinkrinnen und -fallrohre auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Geschossdecken :
 - Stahlbetondecken
 - Beton B 120 mit Betonstahl IIIb
- Geschosstreppen : Hauseingangstreppe:
- Stahlbetontreppe mit Eingangspodest
 - Kunststeinbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufe
 - beidseitig schmiedeeisernes Geländer nebst Handlauf
- Treppe zum Kellergeschoss:
- Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest
 - PVC-Belag im Bereich der Tritt- und Setzstufe
 - Stufenmatten
- Treppe zum Dachgeschoss:
- Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest
 - Fliesenbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufe
 - schmiedeeiserner Handlauf
- Treppe zum Dachraum:
- Spindeltreppe in Metallkonstruktion
 - aufgesattelte Holzblockstufen
 - Metallgeländer und Mipolamhandlauf
- Kelleraußentreppe:
- Kiesbetonausführung
 - Holzgeländer nebst Metallunterkonstruktion
 - Holzhandlauf

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom,
Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“.)

Elektro-Installation :

- Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher Qualität und Ausführung.
- teilweise Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss

Heizungsanlage :

- Ölzentralheizung der Firma Buderus
- Baujahr: 2007
- 4 Kunststoffbatterietanks mit einem jeweiligen Fassungsvermögen von je 2.000 l im benachbarten Tankraum (gemäß Auskunft der anwesenden Personen im Rahmen der örtlichen Besichtigung, der Tankraum war nicht zugänglich)
- weitgehend Flachheizkörper mit Thermostatventil in den Wohnräumen als auch in den Kellerräumen

Ferner ist im erdgeschossigen Wohn- und Esszimmer ein Kaminofen vorhanden. In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Filterpflicht für Kaminöfen und andere Festbrennstofffeuerungen ist in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) geregelt. Diese Verordnung enthält die Vorschriften zur Begrenzung von Emissionen aus kleinen und mittleren Feuerungsanlagen.
- Die Verordnung legt Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid (CO) fest, die Feuerungsanlagen wie Kaminöfen einhalten müssen. Für Anlagen, die diese Grenzwerte nicht ohne zusätzliche Maßnahmen einhalten können, besteht eine Nachrüstpflicht.
- Ältere Öfen, die vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wurden, dürfen nur weiter betrieben werden, wenn sie die geltenden Grenzwerte einhalten. Falls diese ohne Nachrüstung nicht erreicht werden, müssen die Anlagen stillgelegt oder mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet werden.

Zusammenfassend wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass der bestehende Kaminofen die geltenden Emissionsgrenzwerte gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) einhält und somit keine Stilllegungspflicht besteht. Da eine Überprüfung der tatsächlichen Emissionswerte im Rahmen der Wertermittlung nicht erfolgt, wird empfohlen, dass potenzielle Erwerber eine entsprechende Bestätigung durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger oder eine technische Prüfung einholen, um sicherzustellen, dass der Betrieb des Kaminofens langfristig rechtskonform bleibt. Eine Stilllegung oder Nachrüstungsverpflichtung wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da von der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ausgegangen wird.

Darüber hinaus befindet sich in der dachgeschossigen Wohneinheit ein Holzkochherd mit geschlossener gusseiserner Kochplatte. Da es sich hierbei ebenfalls um eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe im Sinne der 1. BImSchV handelt, gelten die vorgenannten Anforderungen hinsichtlich der Emissionsgrenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid gleichermaßen. Aufgrund des erkennbar deutlich älteren Baujahrs des Holzkochherdes ist davon auszugehen, dass die geltenden Emissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden und somit

eine Nachrüst- oder Stilllegungsverpflichtung besteht. Der Holzkochherd wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wertneutral behandelt, das heißt, er findet weder als werterhöhendes Merkmal Berücksichtigung noch wird eine gesonderte Wertminderung für eine etwaige Nachrüstung oder Beseitigung angesetzt. Potenziellen Erwerbern wird empfohlen, den zuständigen Bezirksschornsteinfeger hinsichtlich der Betriebszulässigkeit zu konsultieren.

Warmwasseraufbereitung :

- Durchlauferhitzer (Fabrikat „Thermoflow“) im Badezimmer des Erdgeschosses
- Durchlauferhitzer (Fabrikat „AEG“) im Badezimmer des Dachgeschosses

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

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 in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Schallschutz nicht besteht.

Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Wärmeschutz nicht besteht.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

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

Küchen :

- übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

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

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Bodenbeläge :
 - Fliesenfußbodenbelag
 - Laminatfußbodenbelag
 - etc.
- Wandbeläge :
 - Holzverkleidungen
 - Raufasertapeten mit deckendem Farbanstrich
 - individuelle Tapetenbeläge
 - deckenhoher Wandfliesenbelag im Heizungskellerraum, in den Bädern einschl. des Gäste-WC im Erdgeschoss, in der erdgeschossigen Küche, im Abstellraum der dachgeschossigen Einheit
 - Fliesenspiegel in der dachgeschossigen Küche
 - teilweise Putz mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - etc.
- Deckenbeläge :
 - Holzverkleidungen
 - teilweise Dekorrasterplatten im Kellergeschoss
 - teilweise Holzrasterdecke im Wohn- und Esszimmer des Erdgeschosses
 - teilweise Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - etc.
- Fenster :
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - teilweise Kunststoffkippfenster im Kellergeschoss
 - zweiflügliges Fenster-Türelement mit Zweischeibenisolierverglasung und Kunststoffrahmen als Terrassentüre im Erdgeschoss (Terrasse nicht existent)
 - einflügliges Fenster-Türelement mit Zweischeibenisolierverglasung und Kunststoffrahmen als Dachterrassentüre im Dachgeschoss
 - Strukturverglasung im erdgeschossigen Badezimmer
 - Glasbausteine, teilweise mit Kippflügel, in bauzeittypischer Ausführung
- Rollläden :
 - weitgehend Kunststoffrollläden
 - Handgurt und Gurtwickler
 - teilweise als außenseitige Vorsatzrollladen ausgeführt
- Türen : Hauseingangstüre:
 - Aluminiumrahmentüre mit Seitenteil und Oberlicht
 - Strukturverglasung (Einfachverglasung)
 - eloxierte Drückergarnitur innenseitig
 - einfacher Stoßgriff außenseitig
 - geringes Wärmedämmvermögen
 - geringes SchallschutzvermögenKelleraußentüre:
 - Blechtüre mit Stahlzarge
 - KunststoffdrückergarniturKellertüren:
 - einfache Röhrenspantüren mit Holzzargen
 - eloxierte Drückergarnituren
 - Stahlblechtüre mit Stahlzarge zum Heizungsraum und in kleinformatiger Ausführung zum Tankraum

Innentüren:

- Röhrenspantüren mit Holzzarge
- Holzkassettentüren mit Holzzargen
- einfache Drückergarnituren
- Türblätter teilweise mit Lichtausschnitt

Gartentüre:

- Kunststoffblocktüre mit Zweischeibenisolierverglasung
- Kunststoff-Drückergarnitur
- Oberlicht

- Sanitärinstallation : Gäste-WC der Wohneinheit Nr. 1:
- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
 - Waschtisch mit Einhebelmischbatterie

Badezimmer der Wohneinheit Nr. 1:

- Stand-WC mit Druckspülung
- Badewanne mit Zweigriff-Mischbrausebatterie
- Dusche mit Einhebelmischbrausebatterie
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie

Badezimmer der Wohneinheit Nr. 2:

- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- Dusche mit Einhebelmischbrausebatterie
- Badewanne mit Einhebelmischbrausebatterie
- Waschtisch mit Zweigriffarmatur

6.5.1.4. Besondere Bauteile

- besondere Bauteile :
- westliche Dachgaube
 - östliche Dachgaube
 - Kelleraußentreppe
 - Eingangstreppe

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

- besondere Einrichtungen :
- 4 Kunststoffbatterietanks im Tankkellerraum mit einem Fassungsvermögen von je 2.000 l
 - Kaminofen in der erdgeschossigen Wohneinheit
 - Dachterrasse mit Fliesenbelag und Metallgeländer
 - teilweise ausgebauter Spitzboden (siehe b. o. G.)

6.5.2. PKW-Doppelgarage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung :
- Stampfbeton/Kiesbeton
 - Streifenfundamente
 - jeweils gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände :
- Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Fassade :
- Klinkerfassade

- Dachkonstruktion : ■ leicht geneigtes Flachdach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung : ■ Well eternitplatten
- Dachentwässerung : ■ keine Entwässerungseinrichtung vorhanden

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : ■ Feuchtrauminstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.
- Beheizung : ■ nicht beheizt.
- Lüftung : ■ eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden
- Fußboden : ■ Betonboden
- Wandbehandlung : ■ unbehandeltes Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich
■ teilweise verputzt und deckend gestrichen
■ teilweise mit Holzbohlen beplankt
- Deckenbehandlung : ■ nicht existent
- Fenster : ■ Glasbausteine mit Kippflügel
■ Holzfenster mit Einfachverglasung
- Türe : ■ Blechtüre mit Stahlzarge
■ Kunststoffdrückergarnitur
- Tor : ■ bauzeittypisches Stahlschwingtor

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile : ■ nicht vorhanden
- besondere Einrichtungen : ■ nicht vorhanden

6.5.3. Außenanlagen

- wesentliche Außenanlagen : ■ Pool mit den Abmessungen B = 3,6 m, L = 6,3 m und T = 1,5 m
■ versiegelte Flächen
■ Außenbeleuchtungen
■ Ver- und Entsorgungsleitungen
■ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

- Bauschäden,
Baumängel,
Zustandsmerkmale : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale

Alterswertminderung hinausgehen.

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

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre
- erneuerungsbedürftiger Farbanstrich des Treppengeländers der Kelleraußentreppe
- Reparaturbedarf der Heizungsanlage
- Putzabplatzungen im Bereich eines Kellerfensters
- Feuchtschäden an der Deckenfläche des Kinderzimmers 2 einschl. Betonsanierung, Erneuerung der Deckenverkleidung und Behebung der Ursache
- fehlender Wandbelag im Bereich des Waschraumes im Erdgeschoss oberhalb der Türe zum Kinderzimmer 2
- fehlende Türe zwischen Kinderzimmer 2 und Waschraum
- Rissbildungen in den Fliesenbelägen
- Feuchtschäden im Bereich der Eingangsüberdachung an den Beton- und Holzbauteilen und den angrenzenden Klinkerfassade
- erneuerungsbedürftige Stahlschwingtore
- erneuerungsbedürftige Dacheindeckung nebst fachgerechter Demontage und Entsorgung der Welleternitplatten sowie Installation einer Entwässerungsrinne an der PKW-Doppelgarage
- zahlreiche Kleinreparaturen (gelöste Tapetenbeläge, fehlender Blendrahmen des Spülkastens im Gäste-WC, defekter Gurtwickler, etc.)
- etc.

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

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

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bau-substanzgutachten.

Allgemeinbeurteilung : Der Zustand des Wohnhauses ist durch erhebliche Defizite gekennzeichnet, welche auf ein länger zurückliegendes Ausbleiben von Instandhaltungsmaßnahmen schließen lassen. Die Heizungsanlage ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht funktionsfähig, im Kellergeschoss sind Feuchtigkeitsschäden festzustellen und am Flachdach über dem Kinderzimmer sind erhebliche Durchfeuchtungserscheinungen vorhanden, für welche eine vollständige Betonsanierung nach gutachterlicher Einschätzung erforderlich erscheint. Der Alterungsgrad der Bausubstanz sowie die festgestellten Mängel begründen in ihrer Gesamtheit einen erheblichen Instandsetzungsbedarf.

Die PKW-Doppelgarage befindet sich ebenfalls in einem reparaturbedürftigen Zustand. Die vorhandenen Stahltore sind von erheblichen Korrosionserscheinungen betroffen und erneuerungsbedürftig. Instandhaltungsmaßnahmen sind erkennbar unterblieben, sodass der Gesamtzustand des Garagengebäudes als vernachlässigt zu bewerten ist.

Die vorstehende Beurteilung basiert auf den zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglichen und sichtbaren Bauteilen. Verdeckte Konstruktionen wurden nicht untersucht.

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 Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 05. März 2026 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Wohnbeinheit Nr. 1:

1.)	Wohnungsdiele:	3,05 m	x	1,20 m							
		+	0,25 m	x	1,20 m	=	3,96 m²	x	1,00	=	3,96 m²
2.)	Elternzimmer:	3,47 m	x	4,01 m	=	13,91 m²	x	1,00	=	13,91 m²	
3.)	Wohn-/Esszimmer:	5,13 m	x	3,60 m							
		+	3,63 m	x	3,80 m						
		+	2,08 m	x	0,41 m						
		+	2,45 m	x	0,95 m						
		-	0,39 m	x	0,41 m	=	35,28 m²	x	1,00	=	35,28 m²
4.)	Badezimmer:	2,02 m	x	2,45 m	=	4,95 m²	x	1,00	=	4,95 m²	
5.)	Küche:	4,05 m	x	2,72 m	=	11,02 m²	x	1,00	=	11,02 m²	
6.)	Kinderzimmer 1:	2,71 m	x	4,04 m	=	10,95 m²	x	1,00	=	10,95 m²	
7.)	Waschraum:	3,33 m	x	4,17 m							
		-	2,38 m	x	1,10 m	=	11,27 m²	x	1,00	=	11,27 m²
8.)	Kinderzimmer 2:	3,99 m	x	2,96 m	=	11,81 m²	x	1,00	=	11,81 m²	
9.)	Flur:	3,23 m	x	2,28 m	=	7,36 m²	x	1,00	=	7,36 m²	
10.)	Gäste-WC:	2,29 m	x	0,99 m	=	2,27 m²	x	1,00	=	2,27 m²	

Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 1	= 112,78 m²
---	-------------------------------

Wohnbeinheit Nr. 2:

1.)	Wohnungsdiele:	3,26 m	x	1,17 m	=	3,81 m²	x	1,00	=	3,81 m²
2.)	Elternzimmer:	5,52 m	x	3,51 m						
	-	5,52 m	x	0,50 m	=	16,62 m²	x	1,00	=	16,62 m²
3.)	Wohnzimmer:	3,62 m	x	5,56 m						
	-	3,62 m	x	0,20 m	=	19,40 m²	x	1,00	=	19,40 m²
4.)	Flur:	1,24 m	x	1,50 m	=	1,86 m²	x	1,00	=	1,86 m²
5.)	Badezimmer:	3,24 m	x	2,43 m						
	-	0,39 m	x	0,26 m	=	7,77 m²	x	1,00	=	7,77 m²

Übertrag	= 49,46 m²
-----------------	------------------------------

Übertrag										=	49,46 m²
6.)	Abstellraum:	2,21 m	x	1,37 m	=	3,03 m²	x	1,00	=	3,03 m²	
7.)	Küche:	3,62 m	x	4,17 m							
	-	0,35 m	x	0,72 m							
	-	0,82 m	x	0,72 m	=	14,25 m²	x	1,00	=	14,25 m²	
8.)	Kinderzimmer 1:	2,79 m	x	4,21 m							
	- pi x	0,66 m	x	0,66 m	=	10,38 m²	x	1,00	=	10,38 m²	
9.)	Kinderzimmer 2:	4,02 m	x	2,71 m							
	-	0,83 m	x	0,85 m							
	-	0,22 m	x	0,85 m	=	10,00 m²	x	1,00	=	10,00 m²	
Wohnfläche ohne Terrasse										=	87,12 m²
10.)	Dachterrasse	6,53 m	x	3,92 m	=	25,60 m²					
	anrechenbarer Anteil:	15%	x	87,12 m²	=	13,07 m²	x	0,25	=	3,27 m²	
		25,60 m²	-	13,07 m²	=	12,53 m²	x	0,25			
							x	0,40	=	1,25 m²	
Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 2										=	91,64 m²

Wohnfläche insgesamt:

1.)	Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 1:	siehe oben	=	112,78 m²
2.)	Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 2:	siehe oben	=	91,64 m²

Wohnfläche des Wohnhauses insgesamt				=	204,42 m²
--	--	--	--	---	------------------

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche bei einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte basieren, soweit verfügbar, auf den vorliegenden Bauplänen. Für den Bereich der PKW-Doppelgarage erfolgt die Ermittlung ergänzend über das Internetportal „tim-online“ des Landes Nordrhein-Westfalen, bei welchem es sich um eine Anwendung zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices handelt.

Hinsichtlich der Genauigkeit ist festzustellen, dass die so ermittelten Flächen für den Zweck dieser Wertermittlung ausreichend sind. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens empfiehlt sich demgegenüber ein örtliches Aufmaß.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen von den Vorschriften der DIN 277 (Ausgabe 2005) abweichen und daher ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind. Bei den Abweichungen handelt es sich insbesondere um wertbezogene Modifizierungen.

Wohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	10,00 m	x	8,30 m	
	+	6,86 m	x	3,36 m = 106,05 m ²
2.) Erdgeschoss:	10,00 m	x	12,675 m	
	+	9,425 m	x	3,36 m
	+	2,00 m	x	2,62 m = 163,66 m ²
3.) Dachgeschoss:	10,00 m	x	12,675 m	= 126,75 m ²

BGF "Wohnhaus"	= 396,46 m²
-----------------------	-------------------------------

PKW-Doppelgarage:

1.) Erdgeschoss:	9,935 m	x	5,370 m	
	-	0,115 m	x	5,370 m = 52,73 m ²

BGF "PKW-Doppelgarage"	= 52,73 m²
-------------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

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)

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) 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).

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

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 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 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) 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 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

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

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) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Lagermerkmale, 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 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den 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) 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)

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

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) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Wohnhaus, einer PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen** bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372**“.

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB mit Hilfe der Verfahren zu ermitteln, welche nach den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung, der Art des Bewertungsobjekts sowie den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen dem Einzelfall gerecht werden. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenes Wohngrundstück, welches im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünxe als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Das Gebäude verfügt über zwei Wohneinheiten, von denen die im Dachgeschoss befindliche Einheit grundsätzlich einer selbstständigen Vermietung zugänglich ist. Dieser Umstand könnte eine ertragswertorientierte Betrachtung zunächst nahelegen, da das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf Objekte ausgerichtet ist, bei denen die nachhaltig erzielbare Miete die maßgebliche Grundlage der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bildet.

Indes ist bei der Verfahrenswahl die besondere Lage im landwirtschaftlichen Außenbereich maßgeblich zu berücksichtigen. Die vorhandene Bebauung wurde für eine individuelle, nicht renditebezogene Eigennutzung errichtet und ist in ihrer Gesamtheit auf diese Nutzungsform ausgelegt. Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung nach § 35 BauGB bestehen für bauliche Erweiterungen sowie für eine Neubebauung erhebliche rechtliche Restriktionen, welche den Kreis potenzieller Erwerber spürbar einschränken. Typische Nachfrager für Objekte dieser Art sind erfahrungsgemäß Eigennutzer, nicht aber Kapitalanleger, welche eine Renditeoptimierung verfolgen. Die im Dachgeschoss vorhandene zweite Wohneinheit ändert an dieser Einschätzung nichts Grundlegendes, da sie die eigengenutzte Prägung des Gesamtobjekts nicht aufhebt und für sich allein keine marktübliche Renditeerwartung zu begründen vermag, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend wäre.

Aus diesen Gründen ist das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV als das dem Einzelfall entsprechende primäre Wertermittlungsverfahren zu wählen. Ergänzend wird das Ertragswertverfahren angewandt, da auch hierfür geeignete Daten zur Verfügung stehen. Es dient jedoch ausschließlich der Plausibilitätsprüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnisses und entfaltet bei der abschließenden Ableitung des Verkehrswerts keine eigenständige Gewichtung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

Das zur Bewertung anstehende Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Teilbereiche aufgeteilt. Grundlage dieser Einteilung bildet das Gebot der Modellkonformität, wonach die angewandten Wertermittlungsverfahren auf Daten zu stützen sind, die hinsichtlich Nutzungsart und wertrelevanter Eigenschaften mit dem jeweiligen Grundstücksteil übereinstimmen. Da für unterschiedlich genutzte Teilflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel unterschiedliche Bodenwerte anzusetzen sind und sich die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte jeweils auf definierte Nutzungsarten beziehen, ist eine flächendifferenzierte Betrachtung erforderlich, um eine sachgerechte Bodenwertermittlung gemäß ImmoWertV sicherzustellen.

Die gebildeten Teilbereiche sind weder rechtlich noch tatsächlich trennbar. Eine selbstständige Verwertung einzelner Teilflächen, etwa durch Veräußerung oder sonstige Verfügung getrennt vom übrigen Grundstück, ist nicht vorgesehen.

Die Aufteilung orientiert sich im vorliegenden Fall an den vorhandenen baulichen Anlagen, der genehmigten Nutzung sowie insbesondere den örtlichen Gegebenheiten. Danach gliedert sich das Grundstück in die Bewertungsteilbereiche „Wohnbaufläche“ und „private Erholungsfläche“.

Dem Teilbereich „Wohnbaufläche“ werden die Flächen zugeordnet, welche durch die genehmigte Wohnnutzung des Wohnhauses sowie die dieser Nutzung unmittelbar dienenden Nebenanlagen geprägt sind. Hierzu zählt insbesondere die PKW-Doppelgarage nebst der erforderlichen Zufahrtsfläche, da diese Anlage der genehmigten Wohnnutzung des Hauptgebäudes funktional unmittelbar dient und als dessen typische Nebenanlage anzusehen ist.

Dem Teilbereich „private Erholungsfläche“ werden die über den wohnnutzungsbezogenen Bereich hinausgehenden Grundstücksflächen zugeordnet. Darüber hinaus wird diesem Teilbereich das in den Abschnitten 4.2. und 6.1. dieses Gutachtens beschriebene Nebengebäude mit seiner Standfläche zugeordnet. Diese Zuordnung ist aus mehreren Gründen sachgerecht und geboten.

Zunächst liegt für das Nebengebäude, wie in Abschnitt 4.2. dargelegt, ein zumindest formell baurechtswidriger Zustand vor, da die gegenwärtige Wohnnutzung sowie die bauliche Erweiterung gegenüber dem genehmigten Bestand weder beantragt noch behördlich genehmigt wurden. Nach Auskunft der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen wurde die Nutzung durch die zuständige Behörde bereits untersagt. Eine Zuordnung zum Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ würde dieser baurechtswidrigen Nutzung eine bewertungstechnische Anerkennung verleihen, welche methodisch nicht vertretbar ist und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verkehrswertermittlung widerspräche.

Darüber hinaus ist das Gebäude in einem desolaten baulichen Zustand. Aufgrund seiner ursprünglichen Konzeption als Hühnerstall ist es gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV der Kategorie der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zuzuordnen, für welche eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren anzusetzen ist. Diese ist zum Bewertungsstichtag 05. März 2026 vollständig aufgezehrt, sodass keine verbleibende Restnutzungsdauer mehr besteht. Der Zeitwert der baulichen Anlage wird durch den auf den Wertermittlungsstichtag kapitalisierten Barwert der voraussichtlichen Rückbaukosten vollständig neutralisiert. Dem Nebengebäude kommt damit kein positiver Wertbeitrag in den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zu.

Schließlich entspricht die Zuordnung zum Bewertungsteilbereich „privaten Erholungsfläche“ auch den örtlichen Gegebenheiten, da das Nebengebäude räumlich außerhalb des durch das Wohnhaus und die PKW-Doppelgarage geprägten Kernnutzungsbereichs situiert ist und seiner tatsächlichen Lage nach dem Freiflächenbereich des Grundstücks zuzurechnen ist.

Die den Bewertungsteilbereichen zugeordneten Flächengrößen wurden mithilfe des Internetportals „TIM-online“ grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Bewertungszweck als hinreichend genau anzusehen. Bei dem Internetportal „TIM-online“ handelt es sich um eine Anwendung des

Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW bereitstellt und darstellt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Wohnen	1.200 m ²
private Erholungsfläche	Garten, etc.	1.353 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.553 m ²

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 Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 3249**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

100 €/m²

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des **Kreises Wesel** ermittelt und über „BORIS-NRW“ zur Verfügung gestellt.

Bodenrichtwertdefinition

Ein Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, welche Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sodass es sich im vorliegenden Fall um einen zonalen Bodenrichtwert handelt.

Bodenrichtwertkriterien

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Hünxe
Postleitzahl:	46569
Gemarkungsname:	Drevenack, Krudenburg

Bodenrichtwertnummer:	3249
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzung:	bebaute Fläche im Außenbereich
Geschlosszahl:	I-II
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Der zur Bewertung anstehende Bewertungsteilbereich liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 3249** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelte Bodenrichtwert von **100 €/m²** wird vom Sachverständigen aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.2.2. Private Erholungsfläche

Als Erholungsflächen werden außerhalb von Bauleitplänen liegende Grundstücksflächen bezeichnet, welche in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Ein Zusammenhang mit Wohngrundstücken ist dabei nicht zwingend erforderlich.

Gemäß den Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel im Grundstücksmarktbericht 2026 wurden für derartige Flächen in den vergangenen Jahren überwiegend Kaufpreise zwischen 5,00 €/m² und 30,00 €/m² erzielt. Die Grundstücksgrößen variieren dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität erheblich und reichen von rund 300 m² bis zu 6.000 m².

Die bewertungsgegenständliche Fläche befindet sich in einer Außenbereichslage im Sinne des § 35 BauGB. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie eine wohnortnahe Versorgung, eine leistungsfähige Verkehrsanbindung oder öffentliche Einrichtungen, sind in der unmittelbaren Umgebung äußerst eingeschränkt vorhanden. Diese Merkmale begründen insgesamt eine einfache Lage, die sich wertmindernd auf den Bodenwert auswirkt. Vor diesem Hintergrund ist die Bandbreite der vorliegenden Marktdaten nach unten auszuschöpfen. Als sachgerechter Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“ wird daher ein Wert von

10,00 €/m²

angesetzt.

9.3. Bodenwertermittlung

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Fläche für die Landwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.553 m ² Bewertungsteilbereich = 1.200 m ²
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
ergänzende Nutzung	=	bebaute Fläche im Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Fläche für die Landwirtschaft	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	1.000	1.200	× 0,950	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig (Bewertungsteilbereich)	× 0,900	E5
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
ergänzende Nutzung	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 85,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 85,50 €/m ²	
Fläche	× 1.200 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 102.600,00 € <u>rd. 103.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **05.03.2026** insgesamt

103.000,00 €

9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte historische Zeitreihe in den vergangenen Jahren keine bzw. lediglich eine geringe Bodenwertveränderung ausweist.

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist bereits durch den herangezogenen Bodenrichtwert durchgeführt worden.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.200,00	0,760
Vergleichsobjekt	1.000,000	0,800

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,950**

E5

Im Vergleich zu einem regelmäßig (rechteckig) zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücken bzw. Bewertungsteilbereichen nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalisierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 10 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Anmerkungen

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

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	10,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 10,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.353,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 13.530,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 13.530,00 € <u>rd. 14.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **05.03.2026** insgesamt

14.000,00 €

9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 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 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussen- den 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)

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)

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)

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

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)

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 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 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. 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 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

10.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	PKW-Doppelgarage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	396,46 m²	52,73 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	26.040,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	335.675,26 €	19.246,45 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	639.797,05 €	36.683,73 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	639.797,05 €	36.683,73 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		26 Jahre	29 Jahre
• prozentual		67,50 %	63,75 %
• Faktor	x	0,325	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	207.934,04 €	13.297,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 221.231,89 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)}
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

	+	13.061,59 €
	=	234.293,48 €

beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

	+	103.000,00 €
--	---	---------------------

vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

	=	337.293,48 €
--	---	---------------------

Sachwertfaktor ^{9.)}
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)}

	×	1,13
	–	0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

	=	381.141,63 €
--	---	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“

	–	49.321,00 €
	+	14.000,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026

	=	345.820,63 €
	rd.	346.000,00 €

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ westliche Dachgaube (2.000 € + rd. 3,0 m ² x 1.200 €/m ²)	5.600,00 €
▪ östliche Dachgaube (2.000 € + rd. 3,0 m ² x 1.200 €/m ²)	5.600,00 €
▪ Kelleraußentreppe (8 Stufen x 220 €/Stufe)	1.760,00 €
▪ Eingangstreppe (6 Stufen x 300 €/Stufe)	1.800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ 4 Kunststoffbatterietanks (4 Stck. x 1.200 €/Stck.)	4.800,00 €
▪ Kaminofen in der erdgeschossigen Wohneinheit (Pauschalansatz)	2.000,00 €
▪ Dachterrasse (rd. 25,6 m ² x 175 €/m ²)	4.480,00 €
▪ teilweise ausgebauter Spitzboden (siehe b. o. G.)	0,00 €
Summe	26.040,00 €

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 veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

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) 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 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 wird 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (gemäß Bauakte) 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert bzw. erweitert. Bei modernisierten Gebäuden ist eine modifizierte Restnutzungsdauer anzusetzen, um den wertbeeinflussenden Einfluss der durchgeführten Maßnahmen auf die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Gebäudes sachgerecht zu erfassen. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen in ein Punktraster (Punktrastermethode nach Anlage 2 ImmoWertV) eingeordnet. Dabei werden verschiedene Bauteile und Gewerke nach ihrem jeweiligen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes mit einer definierten Punktzahl gewichtet. Die erzielte Gesamtpunktzahl gibt Aufschluss über den Modernisierungsgrad und fließt in die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer ein, indem das rechnerische Gebäudealter durch die erzielten

Modernisierungsmaßnahmen entsprechend reduziert wird. Hieraus ergeben sich für das vorliegende Bewertungsobjekt 5 Modernisierungspunkte (von maximal 20 erreichbaren Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1956 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Doppelgarage

Das (geschätztes Baujahr) 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1975 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren

Gemäß der Punktrastermethode nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist das Gebäude dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen. Eine Verlängerung oder sonstige Anpassung der Restnutzungsdauer ist daher nicht veranlasst. Die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von 29 Jahren bleibt folglich unverändert bestehen und entspricht einem geschätzten Baujahr von 1975.

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 für die **üblichen** Außenanlagen einen

prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert in einer Höhe von 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht; die darüberhinausgehenden **besonderen** Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
übliche Außenanlagen prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (221.231,89 €)	11.061,59 €
besondere Außenanlagen Außenpool (Pauschalansatz)	2.000,00 €
Summe	13.061,59 €

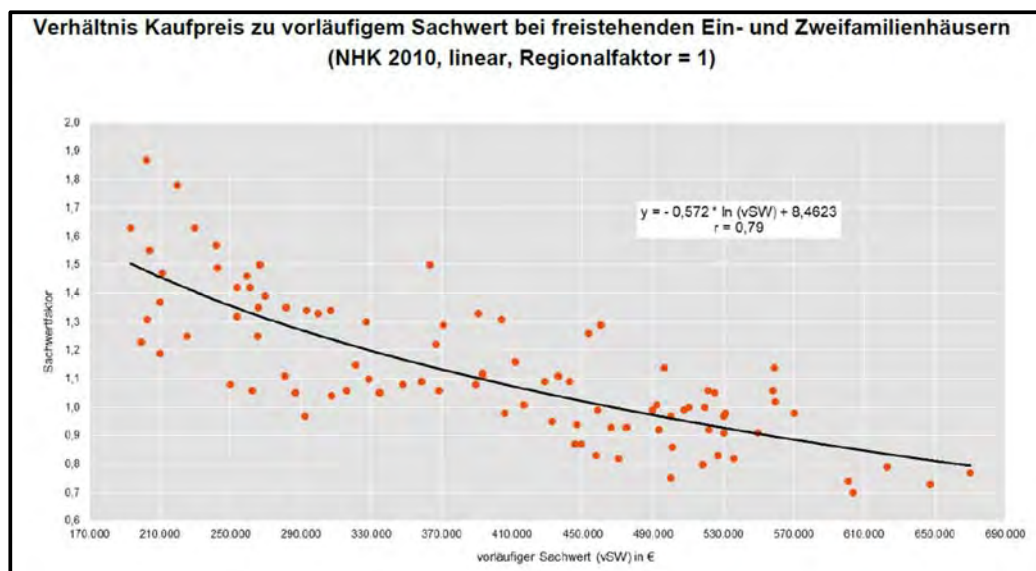
9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verfahrenswertes ist zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen ein Zu- oder Abschlag zum errechneten vorläufigen Sachwert erforderlich, welcher in Form eines marktgerechten Sachwertfaktors berücksichtigt wird. Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel haben gezeigt, dass die Höhe der Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Größenordnung des vorläufigen Sachwertes abhängt. Zur Ableitung marktadäquater Anpassungsfaktoren wurden bei typischen Kauffällen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser die jeweiligen Sachwerte berechnet und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und den am Markt erzielten Kaufpreisen wurde durch eine logarithmische Regressionsfunktion beschrieben, die den Verlauf der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes abbildet. Diese Funktion wurde aus einer Stichprobe von 94 Kauffällen aus den Jahren 2024 und 2025 abgeleitet und lautet:

$$y = -0,572 \times \ln(vSW) + 8,4623$$

Berücksichtigt wurden ausschließlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 2024 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis zwischen 150.000 € und 800.000 €. In die Auswertung einbezogen wurden nur Objekte aus Ortslagen und aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Sonstige Grundstücke im Außenbereich wurden bei der Auswertung ausdrücklich nicht berücksichtigt.



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel aus dem Jahre 2026)
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel

Die Abbildung veranschaulicht den statistischen Zusammenhang zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor anhand der ausgewerteten Kauffälle. Deutlich erkennbar ist der negative Verlauf der Trendlinie: Mit steigendem vorläufigem Sachwert nimmt der Sachwertfaktor ab, was das marktübliche Phänomen widerspiegelt, dass höherwertige Objekte relativ zu ihrem errechneten Sachwert geringere Kaufpreisaufschläge erzielen.

Der Korrelationskoeffizient von $r = 0,79$ weist auf einen statistisch belastbaren Zusammenhang hin. Die erkennbare Streuung der Einzelwerte um die Trendlinie verdeutlicht gleichwohl, dass der vorläufige Sachwert allein nicht alle Preisunterschiede erklärt und objektspezifische sowie lagebezogene Faktoren ergänzend auf die Kaufpreisbildung einwirken.

Da das Bewertungsobjekt im landwirtschaftlichen Außenbereich der Gemeinde Hünxe gelegen ist und damit außerhalb der in der Auswertung berücksichtigten Ortslagen sowie der Bereiche nach § 35 Abs. 6 BauGB, kann die vorliegende Marktauswertung nur hilfsweise herangezogen werden. Für den vorläufigen Sachwert von 337.293,48 € ergibt sich aus der Regressionsfunktion folgender rechnerischer Sachwertfaktor:

$$y = -0,572 \times \ln(337.293,48) + 8,4623 \approx 1,18$$

Der rechnerisch ermittelte Sachwertfaktor von rund 1,18 stellt einen Orientierungswert dar, der aufgrund der nur hilfsweisen Verwendbarkeit der Marktdaten einer sachgerechten Anpassung bedarf.

Die Lage im landwirtschaftlichen Außenbereich ist mit einer geringeren Nachfrageintensität, einer eingeschränkten Marktliquidität und einem erhöhten Investitionsrisiko im Vergleich zu Ortslagengrundstücken verbunden. Diese standortbezogenen Besonderheiten werden in der Stichprobe des Gutachterausschusses nicht abgebildet, da sonstige Grundstücke im Außenbereich bei der Auswertung explizit ausgeschlossen wurden.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Übertragbarkeit der Regressionsfunktion auf das vorliegende Bewertungsobjekt sowie der beschriebenen standortbezogenen Nachteile wird ein Abschlag von 0,05 auf den rechnerischen Sachwertfaktor als sachgerecht erachtet. Als angesetzter Sachwertfaktor ergibt sich damit:

$$1,18 - 0,05 = 1,13$$

Ein Sachwertfaktor von **1,13** wird als marktgerecht und methodisch plausibel bewertet, da dieser die lagebedingten Besonderheiten des Bewertungsobjektes in angemessener Weise abbildet und innerhalb der empirischen Spannweite der vorliegenden Stichprobe verbleibt.

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 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, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<u>Bauschäden</u> (Basisjahr 2010)		
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Keller- außenwänden (rd. 15 m² x 400 €/m²)	-6.000,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Kelleraußentüre (Pauschalansatz)	-1.500,00 €	
▪ erneuerungsbedürftiger Farbanstrich des Treppen- geländers der Kelleraußentreppe (Pauschalansatz)	-500,00 €	
▪ Reparaturbedarf der Heizungsanlage (Pauschalansatz)	-1.000,00 €	
▪ Putzabplatzungen im Bereich eines Kellerfensters (rd. 1 m² x 300 €/m²)	-300,00 €	
▪ Feuchtschäden an der Deckenfläche des Kinderzim- mers 2 einschl. Betonsanierung, Erneuerung der Deckenverkleidung und Behebung der Ursache (rd. 32 m² x 200 €/m²)	-6.400,00 €	
▪ fehlender Wandbelag im Bereich des Waschraumes im Erdgeschoss oberhalb der Türe zum Kinderzim- mer 2 (rd. 2 m² x 100 €/m²)	-200,00 €	
▪ fehlende Türe zwischen Kinderzimmer 2 und Waschraum (Pauschalansatz)	-300,00 €	
▪ Rissbildungen in den Fliesenbelägen (Pauschalansatz)	-1.500,00 €	
▪ Feuchtschäden im Bereich der Eingangsüberdach- ung an den Beton- und Holzbauteilen und der an- grenzenden Klinkerfassade (Pauschalansatz)	-1.000,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Stahlschwingtore (2 Stck. x 500 €/Stck.)	-1.000,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Dacheindeckung nebst fach- gerechter Demontage und Entsorgung der Welleter- nitplatten sowie Installation einer Entwässerungs- rinne an der PKW-Doppelgarage (rd. 53 m² x 100 €/m²)	-5.300,00 €	
▪ Kleinreparaturen (Pauschalansatz)	-3.500,00 €	
Summe	-28.500,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x 190,6/100	
Summe		-54.321,00 €
<u>Weitere Besonderheiten</u>		
▪ teilweise ausgebauter Spitzboden einschließlich Spindeltreppe (Pauschalansatz)	5.000,00 €	5.000,00 €
Summe		-49.321,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 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)

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)

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). 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)

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.

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

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 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. Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohneinheit Nr. 1 Erdgeschoss	112,78		7,60	857,13	10.285,56
	2	Wohneinheit Nr. 2 Dachgeschoss	91,64		5,90	540,68	6.488,16
PKW-Doppelgarage	3	Garagen		2,00	45,00	90,00	1.080,00
	4	Fahrradgarage		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			204,42	3,00		1.522,81	18.273,72

Rohrertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

18.273,72 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): pauschal = 367,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): pauschal = 367,00 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00 Stck. x 48,00 €/Stck. = 96,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 1,00 Stck. x 48,00 €/Stck. = 48,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 878,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 112,78 m² x 14,40 €/m² = 1.624,03 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 91,64 m² x 14,40 €/m² = 1.319,62 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00 Stck. x 108,00 €/Stck. = 216,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 1,00 Stck. x 75,00 €/Stck. = 75,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 3.234,65 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 10.285,56 € = 205,71 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00% x 6.488,16 € = 129,76 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00% x 1.080,00 € = 21,60 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 2,00% x 420,00 € = 8,40 €

Mietausfallwagnis insgesamt: 365,47 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

- **4.478,12 €**

jährlicher Reinertrag

= **13.795,60 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,50 % von 103.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

- **1.545,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **12.250,60 €**

Übertrag

= **12.250,60 €**

Übertrag	=	12.250,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)} und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}	×	21,399
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	262.150,59 €
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	103.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	365.150,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	365.150,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	49.321,00 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“	+	14.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026	=	329.829,59 €
	rd.	330.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15).

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die Gemeinde Hünxe erstellt und veröffentlicht seit dem 01. Januar 2026 keinen eigenen Mietspiegel mehr. Auf ihrer offiziellen Internetseite verweist die Gemeinde auf den Mietspiegel der Stadt Voerde, welcher nach Einschätzung der Gemeinde das örtliche Mietniveau in Hünxe ebenfalls widerspiegelt. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage des Mietspiegels der Stadt Voerde, gültig ab dem 01. Januar 2026, abgeleitet.

Aus den dort ausgewiesenen Vergleichsmieten für vergleichbar genutzte Grundstücke wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert ermittelt und angesetzt. Wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wurden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Insbesondere wurde berücksichtigt, dass in beiden Wohneinheiten Durchgangsräume und

gefangene Räume vorhanden sind, die Terrasse der Wohneinheit Nr. 2 ausschließlich über das Treppenhaus erreichbar ist sowie für die Wohneinheit Nr. 1 eine Gartennutzung besteht.

Für die Wohneinheit Nr. 1 mit einer Wohnfläche von 112,78 m² wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 7,60 €/m² angesetzt, für die Wohneinheit Nr. 2 mit einer Wohnfläche von 91,64 m² ein Wert von 5,90 €/m².

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 €/m² 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. 24,5 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert abzuleiten. Er stellt keinen Ausdruck der tatsächlichen Rendite einer konkreten Immobilie dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitete Rechengröße, die auf den Kaufpreisen und den entsprechenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert und die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt herstellt. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist in § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV sowie der ImmoWertA geregelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel weist im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Standardabweichung von ± 1,1 % aus. Die Stichprobe umfasst 478 Kauffälle.

Die Standardabweichung von ± 1,1 % verdeutlicht die erhebliche Bandbreite marktüblicher Renditeanforderungen innerhalb des Kreises Wesel und ist auf die strukturelle und lagebezogene Heterogenität dieses Teilmarktes zurückzuführen. Das Bewertungsobjekt ist im ländlichen Außenbereich der Gemeinde Hünxe gelegen und hinsichtlich der Wohnlage insgesamt als einfach zu klassifizieren. Der lagetypische Bodenwert beträgt 100 €/m² und bewegt sich damit im unteren Bereich des kreisweiten Preisniveaus, was die eingeschränkte Lagequalität quantitativ bestätigt und auf eine im Vergleich zum Stichprobenmittel geringere Nachfrageintensität und Marktaktivität schließen lässt. Als Zweifamilienhaus unterliegt das Bewertungsobjekt gegenüber einem reinen Einfamilienhaus zudem einem erhöhten Verwaltungs- und Leerstandsrisiko.

Unter Berücksichtigung des erhöhten Risikoprofils des Bewertungsobjektes, der einfachen Wohnlage im ländlichen Außenbereich der Gemeinde Hünxe sowie der strukturellen Marktparameter der vorliegenden Stichprobe wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als sachgerecht und methodisch plausibel erachtet. Dieser Wert liegt oberhalb des Stichprobenmittelwertes von 1,3 %, bewegt sich jedoch innerhalb der empirischen Spannbreite, berücksichtigt die standort- und objektbezogenen Besonderheiten in angemessener Weise und steht im Einklang mit den Preisbildungsmechanismen des örtlichen Wohnimmobilienmarktes für Objekte vergleichbarer Struktur und Lage.

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 80 Jahre.

Als Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen. Zudem verbleibt anzumerken, dass im Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes maßgebend ist.

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 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, 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 verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Hünxer Gemeindeteil „Drevenack“, im landwirtschaftlichen Außenbereich mit äußerst eingeschränkten infrastrukturellen Einrichtungen in naheliegender Umgebung, umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“ und weist eine Größe von insgesamt 2.553 m² auf. Der Grundbesitz ist dreieckig zugeschnitten, grenzt südwestlich an den Wirtschaftsweg „Lühler Heide“ an und ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist weitgehend 1½-geschossig ausgeführt, im Bereich des ursprünglichen Gebäudeabschnitts vollständig unterkellert und beherbergt zwei Wohneinheiten, welche im Erd- und Dachgeschoss gelegen sind. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wobei insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, eine nicht funktionsfähige Heizungsanlage sowie erhebliche Durchfeuchtungerscheinungen am Flachdach festzustellen sind. Die PKW-Doppelgarage ist in massiver Mauerwerksbauweise ausgeführt, gliedert sich in zwei Einzelgaragen sowie einem Fahrrad- und Abstellraum und befindet sich in einem einfachen, reparaturbedürftigen Zustand.

Darüber hinaus sind ein eingeschossiges Nebengebäude, welches ursprünglich als landwirtschaftliches Betriebsgebäude errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt nahezu vollständig für Wohnzwecke ausgebaut wurde, sowie mehrere Nebenanlagen in Form von zwei Blechschuppen, einer Holzgartenlaube, einem Gewächshaus und einem Schuppen in Holzkonstruktion vorhanden. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Situation des Nebengebäudes ist festzustellen, dass sowohl die vorgenommene Nutzungsänderung als auch die bauliche Erweiterung einen zumindest formell baurechtswidrigen Zustand begründen.

Ferner wird an dieser Stelle bezüglich des Zustandes der baulichen Anlage als auch anderweitigen Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 05. März 2026 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	346.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	330.000 €

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

substanzierten 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). 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 rd. 4,8 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.**

Ausgehend vom Sachwert ermittle ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Wohnhaus, einer PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstück 372“ und der postalischen Anschrift „Lühler Heide 5, 7 in 46569 Hünxe“ zum Wertermittlungstichtag 05. März 2026 auf:

346.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTSECHSUNDVIERZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 10. August 2026



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

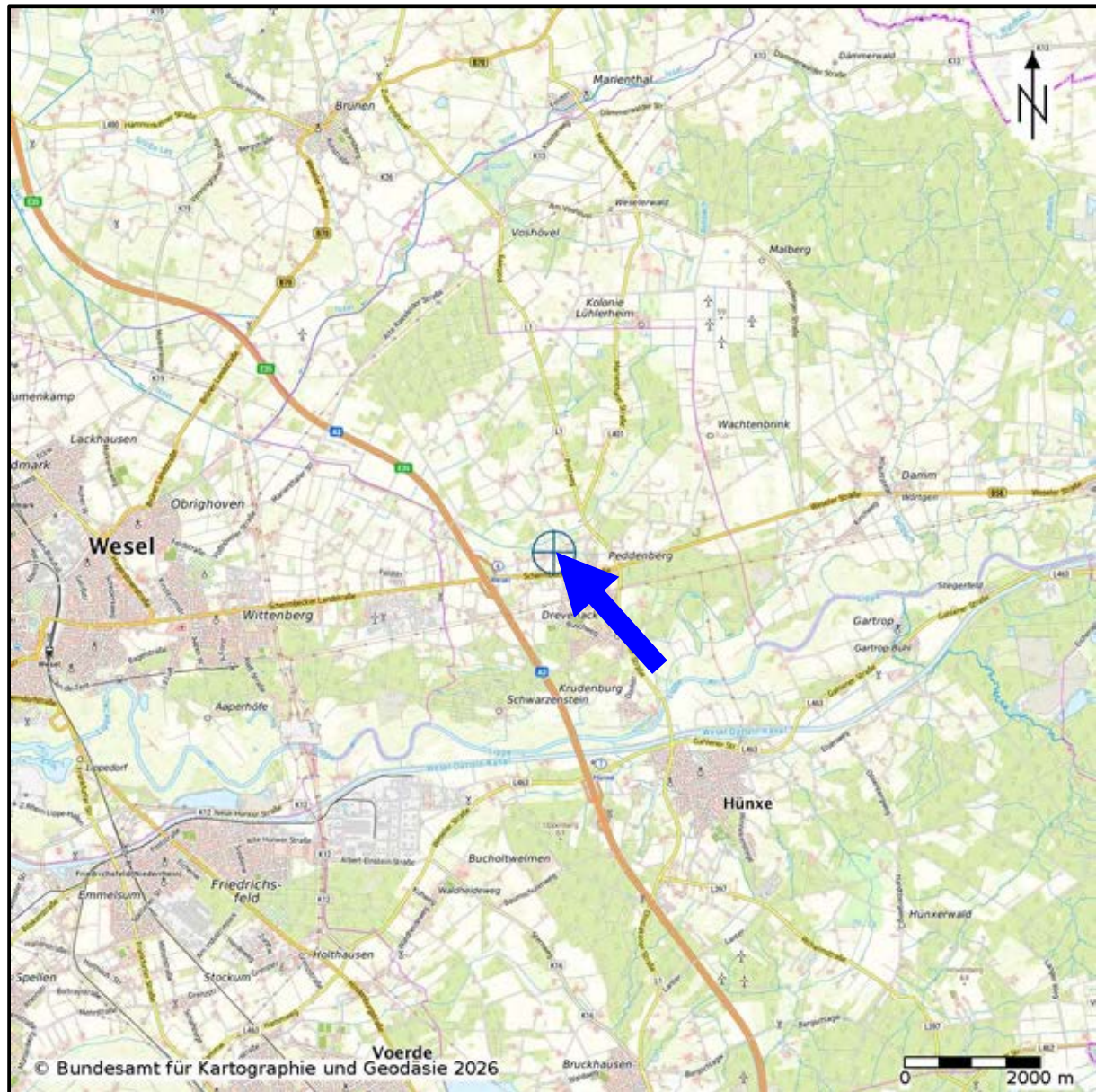
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

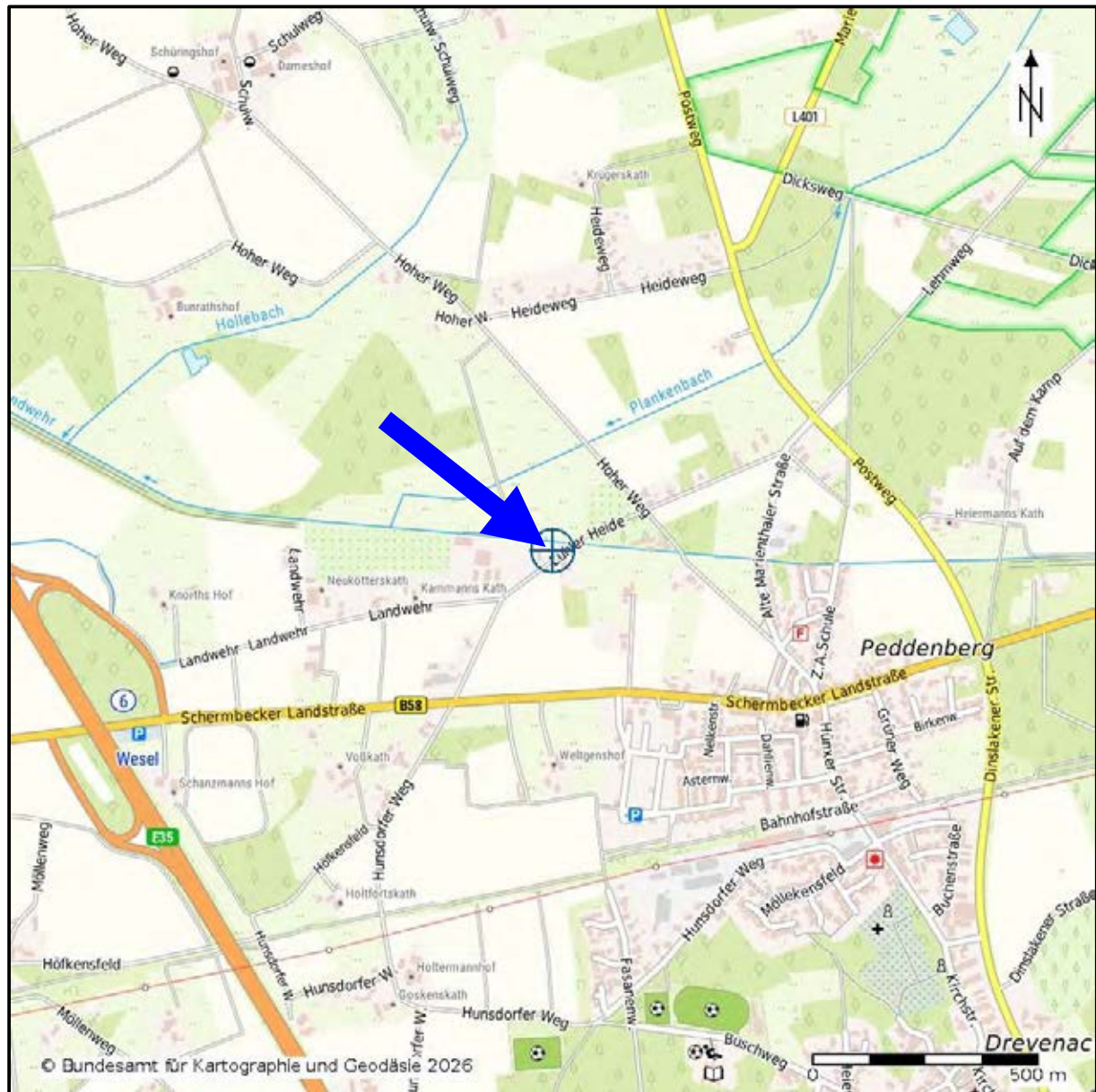
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	71
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	73
Anlage 3: Bauzeichnungen	74
Anlage 4: Fotonachweis	77
Anlage 5: Literaturverzeichnis	89

Anlage 1: Übersichtskarten

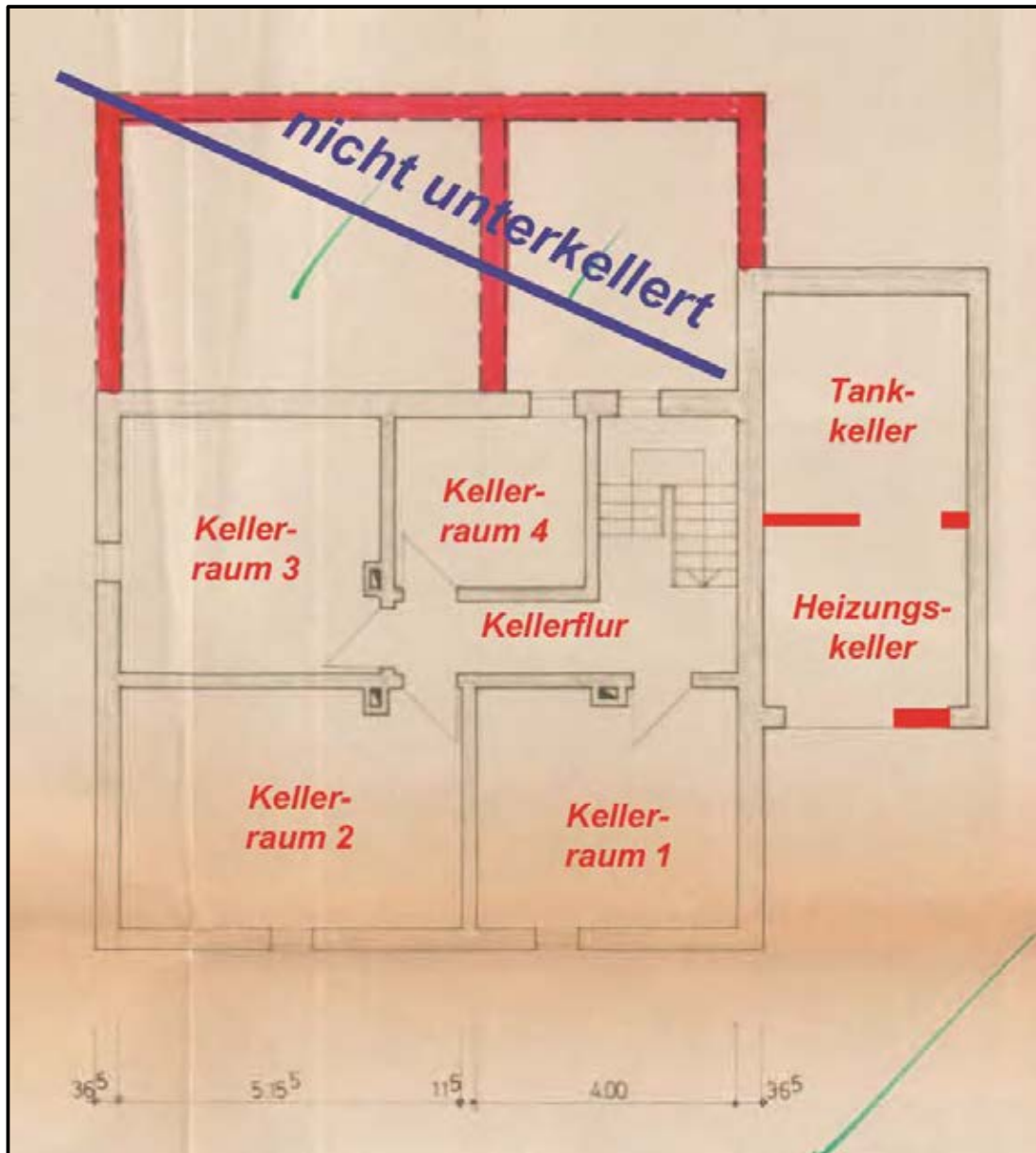




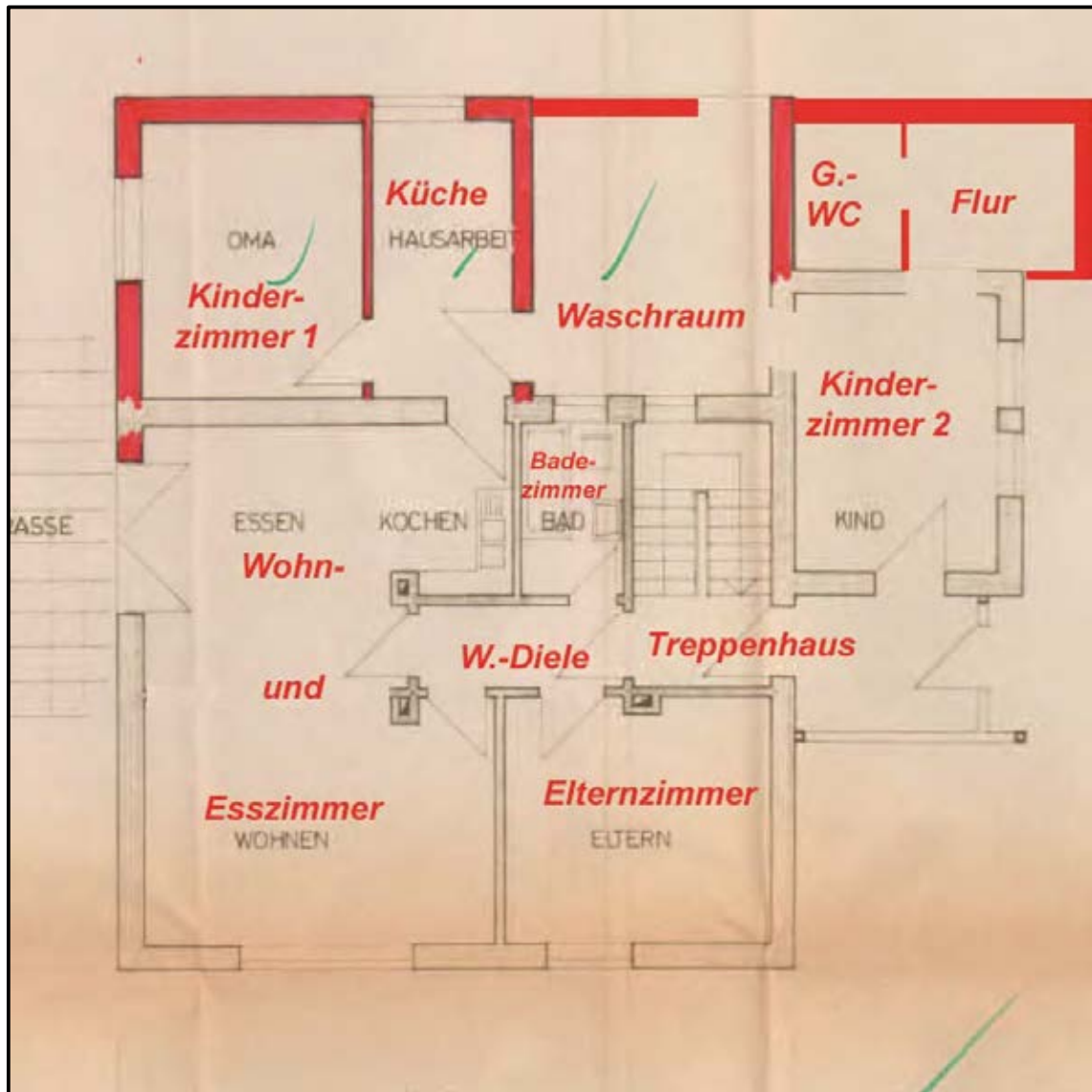
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

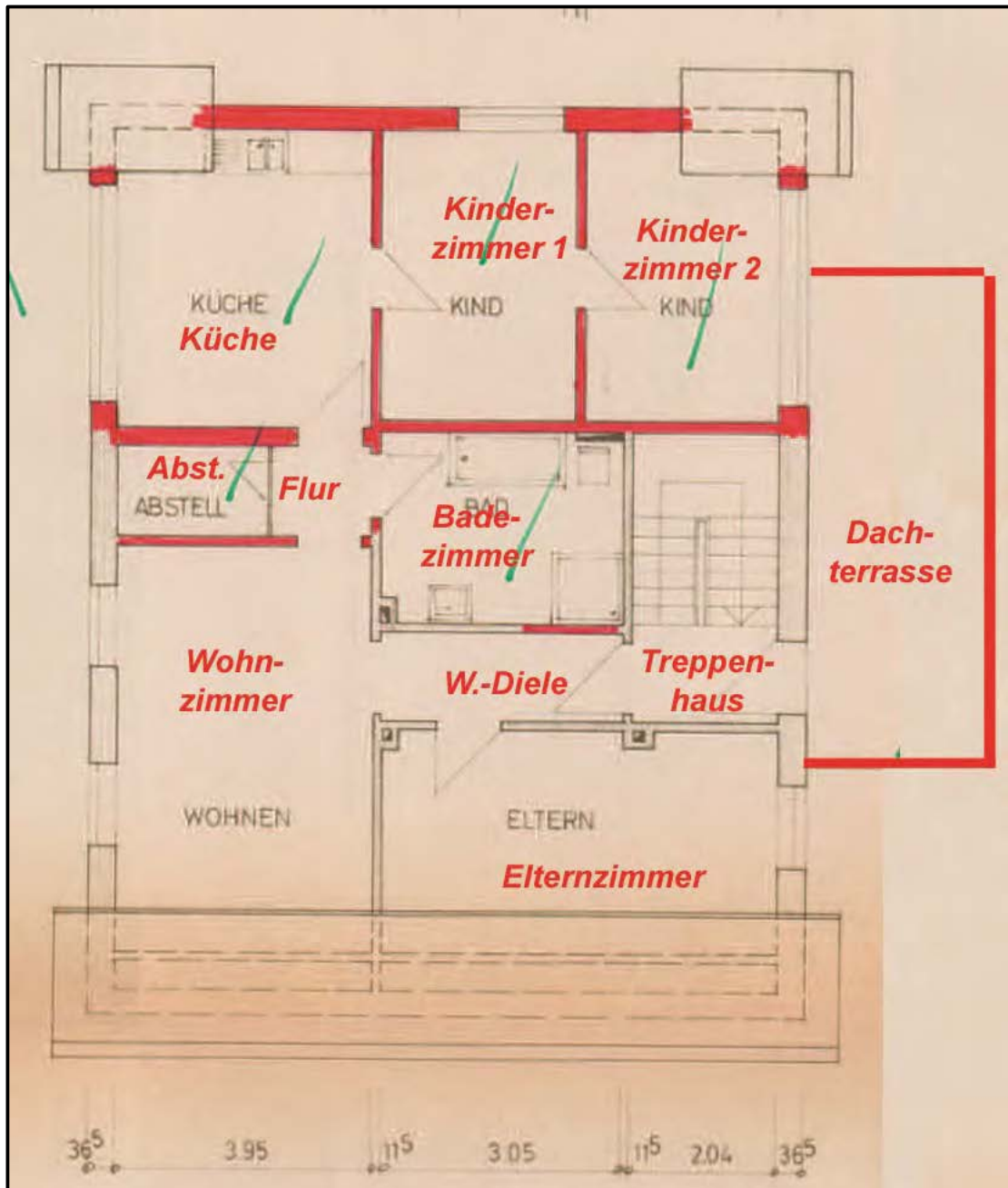
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Wohnhaus: Süd-Ost-Ansicht



Wohnhaus: Nord-Ost-Ansicht



Wohnhaus: Nord-Ansicht



Wohnhaus: Süd-West-Ansicht



Wohnhaus: Kellerraum



Wohnhaus: Heizungskellerraum



Wohnhaus: Kellerraum



Wohneinheit Nr. 1: Küche



Wohneinheit Nr. 1: Waschraum



Wohneinheit Nr. 1: Kinderzimmer 2



Wohneinheit Nr. 1: Wohn- und Esszimmer



Wohneinheit Nr. 1: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 2: Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 2: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 2: Elternschlafzimmer



Wohneinheit Nr. 2: ausgebauter Spitzbodenbereich



PKW-Garage



PKW-Garage



Nebengebäude: Süd-Ansicht



Nebengebäude: Nord-West-Ansicht



Nebengebäude: wohnwirtschaftlicher Ausbau



Nebengebäude: wohnwirtschaftlicher Ausbau



Nebengebäude: Feuchtschäden an der Außenwand



Nebengebäude: Rissbildung an der Außenwand

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

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 – 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 2026) erstellt.