



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 03.01.2025

Az.: G 1012-2024

Gericht: 030 K 13/24

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem **Einfamilienhaus** und **einer Garage** bebaute Grundstück in

47506 Neukirchen-Vluyn, Kreideweg 12

Grundstück: Gemarkung Neukirchen Flur 12 Flurstück 649, groß 449 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 6976

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 11.12.2024 ermittelt mit:

540.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Moers einsehen.

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Grunddaten	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Grund der Bewertung	4
2.3	Auftragsinhalt	4
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Umgebung	5
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	8
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Gebäudedaten	10
4.2	Grundrissgestaltung	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	11
4.4	Dach	13
4.5	Besondere Bauteile	13
4.6	Außenanlagen	13
4.7	Zustand	13
4.8	Zubehör	14
4.9	Allgemeinbeurteilung	14
5.	Verkehrswertermittlung	15
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.2	Bodenwertermittlung	16
5.3	Sachwertermittlung	18
5.4	Plausibilisierung	25
5.5	Verkehrswert (Marktwert)	25
6.	Literaturverzeichnis	27
7.	Verzeichnis der Anlagen	28

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 07.08.2024
- Bauakteneinsicht vom 14.10.2024
- Liegenschaftskarte vom 15.10.2024
- Planungsrecht (Einsicht) vom 13.12.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 17.12.2024
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 13.11.2024
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 17.10.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 23.10.2024
- Bergschäden (Auskunft) vom 11.10.2024
- Denkmalliste (Einsicht) vom 13.12.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage
Ortstermin	11.12.2024
Wertermittlungstichtag	11.12.2024
Baujahr (rd.)	2016
Wohnfläche (rd.)	140,4 m ²
Grundstücksgröße	449 m ²
Bodenwert (rd.)	157.000,-- €
Restnutzungsdauer	72 Jahre / Wohnhaus 52 Jahre / Garage
Marktanpassungsfaktor	1,03
Sachwert (rd.)	538.000,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 540.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 10.10.2024).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Auftragsinhalt

Erstattung eines Gutachtens über den Wert der Immobilie.

2.4 Bewertungsobjekt

Gemäß der von der Stadt Neukirchen-Vluyn zur Verfügung gestellten elektronischen Bauakte wurde das Einfamilienhaus mit Garage mit Baugenehmigung 273-14 vom 21.05.2014 errichtet.

Die Rohbauabnahme fand am 06.01.2015, die Besichtigung zur abschließenden Fertigstellung am 01.03.2016 statt. Beide Abnahmen waren ohne Beanstandungen.

Weitere relevante Unterlagen sind nicht in der Bauakte vorhanden.

Die Immobilie soll seit Juli 2023 leer stehen, jedoch regelmäßig gelüftet werden und immer beheizt sein.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Es konnte die komplette Immobilie am 11.12.2024 von dem Sachverständigen unter Anwesenheit der Miteigentümerin besichtigt werden.

Das Flachdach konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 11.12.2024 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (11.12.2024).



2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Neukirchen	12	649	Gebäude- und Freifläche, Kreideweg 12	449 m²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Neukirchen Blatt 6976

(beglaubigter Auszug vom 07.08.2024)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 13/24). Eingetragen am 07.08.2024.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Neukirchen-Vluyn liegt am linken Niederrhein und hat ca. 30.000 Einwohner bei einer Fläche von ca. 43 km².

Neukirchen-Vluyn als Mittelzentrum erreicht man über die Autobahnen A 40 (E 34) - Duisburg / Venlo / Eindhoven - und über die A 57 (E 31) - Goch / Düsseldorf / Köln -, zusätzlich über zahlreiche Buslinien von allen Nachbarstädten aus.

Die Wirtschaft ist geprägt durch Handwerk, Groß- und Einzelhandel, Klimatechnik, Hotel und Gastronomie, Dienstleistungen, Kommunalmaschinenbau, Verfahrenstechnik, Textil- und Druckindustrie, Computer- Hard- und Software.

Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen und zahlreiche Wander- und Radwege zur Verfügung.



3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Neukirchen-Vluyn zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn im Neubaugebiet Niederberg, welches auf einer ehemaligen Bergbaufläche entstanden ist. Die Zeche Niederberg ist am 31.12.2001 stillgelegt worden. Das Zentrum von Vluyn ist ca. 2,5 km und das Zentrum von Neukirchen ca. 2,0 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	In der Nähe, Bushaltestelle auf der Straße Niederrheinallee.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Bis auf Gewerbeeinheiten an der Niederrheinallee ist das Baugebiet überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Die Bauweisen sind unterschiedlich; meist handelt es vermutlich um Architektenhäuser. Nordwestlich des Bewertungsobjektes ist ein Grünzug.
Wohnlage:	Gute Wohnlage ¹
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine erkennbar.

3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:	ca. 14,35 m
mittlere Tiefe:	ca. 31,2 m
Grundstücksgröße:	449 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf einen Einschnitt in der nordwestlichen Grundstücksecke fast rechteckig
Grenzverhältnisse:	Hauptgebäude freistehend, Garage angebaut
Topographische Grundstückslage:	Eben; Gartenbereich liegt geringfügig tiefer

¹ Gemäß Mietspiegel ist eine **gute Wohnlage** durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Außerdem können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.



Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten:

Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Fachbereich Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 23.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster erfasst, da es im Bereich des ehemaligen Bergwerkes Niederberg bzw. dem dazugehörigen Kohlelagerplatz liegt.

Die Flächen wurden im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht untersucht und teilweise saniert. Festgestellte Belastungen wurden beseitigt, so dass eine Wohnnutzung ermöglicht wurde.

Da dem Fachbereich für das Bewertungsgrundstück keine Detailuntersuchungen vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten nicht erkannte Kontaminationen auftreten können (vgl. Anlage 4).

Bergbau:

Mit Schreiben vom 11.10.2024 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Großherzog von Baden“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist.

Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaueende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind nicht bekannt.

Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen zu dem Objekt nicht vor.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. Anlage 5).



Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.

3.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Innerörtliche, öffentliche Erschließungsstraße; großräumige Tempo 30 Zone; im Bereich des Bewertungsobjektes: Spielstraßenbereich
Straßenausbau:	Gemeinsame, gepflasterte Fläche für Fußgänger, Fahrradfahrer und Kraftfahrzeuge
Verkehrsdichte:	Gering, ausschließlich Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Tiefbau- und Grünflächenamt - vom 13.11.2024 ist die Stadtstraße „Kreideweg“ fertiggestellt und es sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. (vgl. <u>Anlage 6</u>). Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Planungs- und Bauordnungsamt, Untere Bauaufsicht - vom 17.12.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 7).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalliste der Stadt Neukirchen-Vluyn vom 13.12.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Amt für Bildung, Kultur, Sport und Soziales - vom 17.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert worden (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in den auf der Homepage der Stadt Neukirchen-Vluyn veröffentlichten Flächennutzungsplan vom 13.12.2024 wird für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nordwestlich des Bewertungsobjektes ist eine Sportanlage, die durch einen „Waldstreifen“ abgeschirmt ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 13.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 27.10.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. NV 118, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, Einzel- und Doppelhäuser, Firsthöhe 11,0 m, II-geschossige, offene Bebauung, und Baufenster“ fest.

Zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 9) existieren textliche Festsetzungen.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurde nur



augenscheinlich überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 13).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerin oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

4.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus - 1 Wohneinheit - freistehend - nicht unterkellert - 2-geschossig - Niedrigenergiehaus - leerstehend
Baujahr:	2016 ²
Modernisierungs- /Instandhaltungsmaßnahmen:	Auf Grund des jungen Baujahres waren noch keine relevanten Maßnahmen erforderlich.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Wohnfläche:	In der Bauakte ist die Wohnfläche mit ca. 140,4 m ² angegeben (vgl. <u>Anlage 10</u>).
Garage / Stellplatz:	Massive Fertiggarage, 3 Meter breit und 9 Meter lang, Flachdach, elektrisches, graues Sektionaltor, keine Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Stromanschluss, rückwärtige Ausgangstür. Vor der Garage und rechts vom Haus bestehen weitere Parkmöglichkeiten.

² Gemäß abschließender Fertigstellungsabnahme



4.2 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 11)

Raumaufteilung:	EG: Diele
	Vorratsraum (unter der Treppe)
	Küchenbereich
	Wohn- / Essbereich
	Terrasse
	Hauswirtschafts- und Technikraum
	WC
	OG: Empore
	Schlafzimmer (2)
	Ankleidezimmer
	Fitnesszimmer
	Badezimmer

Die Grundrissituation entspricht den genehmigten Bauunterlagen.

Der Grundriss des Wohnhauses ist großzügig und zweckmäßig. Die Belichtung und Belüftung ist sehr gut.

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Aussage möglich
Umfassungswände:	Mauerwerk
Außenverkleidung:	Wärmedämmverbundsystem, weiß
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Innenwandbeläge:	Feinputz mit weißem Anstrich; sanitäre Räumlichkeiten in Teilbereichen gefliest.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenaufgang:	Massivholztreppe, gradlinig mit einem Zwischenpodest; Edelstahlhandlauf
Fußbodenbeläge:	Einheitlich großformatige, graue Feinsteinzeug-Bodenfliesen
Deckenflächen:	Geputzt mit weißem Anstrich, tlw. mit LED-Einbaustrahler, tlw. mit LED-Aufbaustrahler
Fenster:	Metallrahmenfenster mit Isolierverglasung, großes Hebe-/Schiebefenster zum Garten; Ausgangsfenster zum überdachten, seitlichen Terrassenbereich, viele Fenster: bodentief (diese mit Metallabsturzsicherung); tlw. schwarze Schieferfensterbänke; tlw. außenliegender Sonnenschutz, ansonsten



dunkle Kunststoffrollläden; alle mit elektrischen Antrieben und zeitsteuerbar

Türen:	Eingang: Aluminiumtüre mit Einbruchschutz; seitlich Milchglasscheibe Innen: Überwiegende glatte, weiße Massivholztüren mit Holzzargen und guten Beschlägen; tlw. raumhoch; tlw. Glas- bzw. Glasschiebetüren
Elektroinstallation:	Überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen, viele LAN- und Fernsehanschlüsse; im Wohn-Essbereich Bodentanks; Videogegensprechanlage; Wandspots am Treppenaufgang; Außenbeleuchtung der Immobilie; Eingangsbereich mit Bewegungsmelder
Sanitärinstallation:	WC im Erdgeschoss: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, graue, großförmige Bodenfliesen (wie in den anderen Räumlichkeiten), tlw. Wandfliesen, ansonsten Feinputz mit weißem Anstrich, Spiegelnische mit beweglichen LED's; weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände in hochwertiger Qualität Bad im Obergeschoss: Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Urinal, Badewanne für zwei Personen, große ebenerdig begehbare Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch auf Unterschrank mit Glasabdeckung, graue, großförmige Bodenfliesen (wie in den anderen Räumlichkeiten), tlw. Wandfliesen, ansonsten Feinputz mit weißem Anstrich, Spiegelnische mit beweglichen LED's; weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände in hochwertiger Qualität
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Zentralheizung mit Erdwärme; Fußbodenheizung; Steuerungsthermostate in den Räumen; elektrischer Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung
Anmerkung:	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>



4.4 Dach

Dachform:	Flachdach (konnte nicht von oben in Augenschein genommen werden)
Dachabdichtung:	Vermutlich bituminöse Abdichtung
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupferblech

4.5 Besondere Bauteile

- Es soll ein vorbereiteter Kaminzug für einen Kaminofen vorhanden sein.
- Seitliche Überdachung aus Metall mit Glasdach
- Stufen zum Garten

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Erdwärme-, Kabel- und Telefonanschluss;
Terrasse;
rückwärtig und seitlich Stabmattenzaun zur Einfriedung;
Steinvorgarten;
einige Anpflanzungen, z.B. Baum im Vorgarten; Buchenhecke seitlich vom Haus

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsstau: (von außen erkennbar):	Beim Ortstermin waren folgende Missstände augenscheinlich: • Fassade anstrichbedürftig • Tlw. haben sich Sockelleisten gelöst • Feiner Riss im Putz im Badezimmer • Stellenweise sind Innenwände anstrichbedürftig • Rolllade im Ankleidezimmer soll nicht funktionieren • Vorgarten und Garten aufgrund des Leerstandes verwildert • Unkraut in den Fugen der Terrasse und den übrigen befestigten Flächen im Außenbereich
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt. Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und</i>



Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.

4.8 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden, dem ein wirtschaftlicher Wert zuzumessen wäre.

4.9 Allgemeinbeurteilung

Die seit Juli 2023 leerstehende Immobilie befindet sich in einer guten, ruhigen Wohngegend von Neukirchen-Vluyn, im Neubaugebiet Niederberg. In der Nachbarschaft sind – wie auch das Bewertungsobjekt – repräsentative Wohnhäuser errichtet worden.

Das Bewertungsobjekt ist in einer „einheitlichen Handschrift“ und durchdacht geplant und errichtet worden. Obwohl es eine individuelle Planung ist, ist es für die meisten Marktteilnehmer aufgrund der Funktionalität der Grundrissgestaltung interessant und nicht durch eine „exotische Individualität“ nur eingeschränkt marktfähig.

Das Gebäude ist bis auf die im Kapitel 4.7 genannten Missstände in einem guten Zustand. Die Ausstattung und die technische Ausführung ist überwiegend gehobener Standard.

Der rückwärtige Ausblick ist aufgrund der angrenzenden Waldfläche „unverbaubar“.

Die Vermarktungsmöglichkeit wird als gut eingestuft.



5. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück

in 47506 Neukirchen-Vluyn, Kreideweg 12.

Grundstück: Gemarkung Neukirchen Flur 12 Flurstück 649, groß 449 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 6976

zu dem Wertermittlungsstichtag: 11.12.2024

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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.

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu bestimmen, weil die Nutzung des Bewertungsobjektes üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein



geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt, sachgemäß zu berücksichtigen.

5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Wesel durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 5255

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 350,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Neukirchen-Vluyn
Postleitzahl	= 47506
Gemarkung	= Neukirchen
Ortsteil	= Neukirchen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	= II
Tiefe	= 30 m

**Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Neukirchen-Vluyn
Postleitzahl	= 47506
Gemarkung	= Neukirchen
Ortsteil	= Neukirchen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	= II
Tiefe (im Mittel)	= ca. 31,2 m
Bewertungsstichtag	= 11.12.2024

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale übereinstimmen.

Grundstückstiefe

Das Bewertungsgrundstück ist im Mittel geringfügig tiefer als 30 m. Wegen der Geringfügigkeit wird diesem Sachverhalt keine Wertrelevanz zugemessen.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (11.12.2024) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$449 \text{ m}^2 * 350,-- \text{ €/m}^2 = 157.150,-- \text{ €}$$

Belastungen**Baulasten**

Für das Bewertungsobjekt ist keine Baulast eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 1:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: 157.150,-- € = rd. 157.000,-- €.



5.3 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 (1) ImmoWertV).

Herstellungskosten

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

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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (2 und 3) ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst sind.

Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei



Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängel und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie 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 (§ 8 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 behebbarer 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 durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die 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 Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Einfamilienwohnhaus und die Garage wurden im Jahr 2016 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Aufgrund des „jungen Baujahres“ sind noch keine Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen ausgeführt worden.

Somit ergeben sich gemäß dem Modell folgende Restnutzungsdauern:

Wohnhaus: $2016 + 80 - 2024 =$ **72 Jahre**

Garage: $2016 + 60 - 2024 =$ **52 Jahre**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden berücksichtigt durch:

- sachgemäß geschätzte Zu- oder Abschläge zum vorläufigen Verfahrenswert (Beispiele: Überhohe Räume oder unwirtschaftliche Grundrisse durch einen Abschlag, der auf der Grundlage des Barwerts der Mindermiete geschätzt wird).



Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschäden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen). Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschäden, Bauschäden etc. befindet. Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschäden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungsschaden.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau Schadenssachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Es wurde beschrieben, dass einige Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes erforderlich sind (vgl. Kapitel 4.7). Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 7.500,- € in der Wertermittlung angesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dies sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen.

Die Werte werden entsprechend den lokalen Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses angesetzt.

Marktanpassung

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 Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten, Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen vom Gutachterausschuss des Kreises Wesel veröffentlichte Sachwertfaktoren vor, die gemäß den im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Grundlagen (z.B. Immobilienwertermittlungsverordnung) ermittelt worden sind.

Die Abhängigkeit „Kaufpreis zu Sachwert“ wurde vom Gutachterausschuss statistisch getrennt für „freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser, Doppel-/ Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser,“ aufbereitet.

Die Regressionsanalyse führte zur folgenden Gleichung:

$$y = - 0,316 * \ln (\text{vorläufigen Sachwert}) + 5,1931$$

Der entsprechende berechnete Sachwertfaktor beträgt somit 1,03:

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Es sind keine relevanten Sachverhalte erkennbar, die eine Modifizierung des Sachwertfaktors rechtfertigen würden.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus, der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften wird der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor auf

1,03

geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Brutto-Grundfläche (BGF)

rd. 172,5 m² / Einfamilienhaus

rd. 27,0 m² / Garage

Hinweis:

Die Brutto-Grundflächen-Berechnung (vgl. Anlage 12) wurde mit einem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt. Teilweise können sich aus wertermittlungstechnischen Gründen Abweichungen von der DIN-Norm ergeben.

Baujahr des Gebäudes:

2016

Der Gebäudetyp 1.33 „Freistehendes Einfamilienwohnhaus“ (kein Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach) kommt dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser betragen je nach Ausstattungsstandard für den:

Gebäudetyp 1.33

- freistehend: kein Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss -

Standardstufe	Kostenkennwert
1	785,--€/m ²
2	870,--€/m ²
3	1.000,--€/m ²
4	1.205,--€/m ²
5	1.510,--€/m ²

Die in der Anlage 4 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten für Einzel- und Mehrfachgaragen betragen je nach Standard und Bauweise zwischen:

245,--€/m² und 780,--€/m²

Die Kostenkennwerte enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, der im Rahmen der Wertermittlung mit dem zum Wertermittlungstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes angepasst wird.

Entsprechend den spezifischen Gebäudemerkmalen werden die Normalherstellungskosten geschätzt auf:

Wohnhaus:	1.225,--€/m ² BGF
Garage:	245,--€/m ² BGF

Die technische Anlage für die Beheizung der Immobilie ist bei dem NHK Ansatz berücksichtigt worden.

**Ermittlung des Sachwertes** (nach NHK 2010 und ImmoWertV)

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnhaus</u>	<u>Garage</u>
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche	172,5 m ²	27,0 m ²
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. BNK) Basisjahr 2010	* 1.225,00 €/m ²	* 245,00 €/m ²
Von den NHK nicht erfasste Bauteile		
- Kaminzug	+ 4.000,00 €	./.
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Basis 2010)	215.312,50 €	6.615,00 €
Regionalfaktor	* 1,0	* 1,0
Baupreisindex (aktuell):	* 1,84	* 1,84
Durchschnittliche Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag 11.12.2024	396.175,00 €	12.171,60 €
Alterswertminderung		
- Jahre Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
- Jahre Restnutzungsdauer	72 Jahre	52 Jahre
- Alterswertminderungsfaktor	* 0,9	* 0,867
Zeitwert	356.557,50 €	10.548,72 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 1,5 %)	+ 5.348,36 €	
Sonstige Anlagen	+ 0,00 €	
Bodenwert	+ 157.150,00 €	
Vorläufiger Sachwert (inkl. Garage)	529.604,58 €	
Sachwertfaktor	* 1,03	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	545.492,72 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes	- 7.500,00 €	
Sachwert	537.992,72 €	



5.4 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss des Kreises Wesel hat sogenannte Immobilienrichtwerte aus tatsächlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hilfe einer multiplen Regression abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe da, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwert sind Vergleichsfaktoren.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen, einen sogenannten Normgrundstück. Sie sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.), beinhalten kein Inventar, beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte usw.) und gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und den objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Immobilienpreis von ca. 523.000,--€, der nur ca. 3 % von dem differenziert ermittelten Sachwert abweicht.

Die Plausibilisierungsprüfung stützt somit das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt worden. Bei der Kaufpreisbildung steht der Substanzwert im Vordergrund.

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt

rd. 538.000,-- €.

Das Ergebnis wurde plausibilisiert.

Als Verkehrswert wird der gerundete Sachwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück

in **47506 Neukirchen-Vluyn, Kreideweg 12**

Grundstück: Gemarkung Neukirchen Flur 12 Flurstück 649, groß 449 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 6976

wird zum Wertermittlungsstichtag **11.12.2024** mit

540.000,-- EURO

in Worten: fünfhundertvierzigtausend EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 03.01.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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 Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: November 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,

23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung

5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Grundstücksmarktbericht / Kreis Wesel 2024

Stichtag: 01.01.2024

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Bergbau	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 10: Wohnfläche	1 Seite
Anlage 11: Grundrisse	2 Seiten
Anlage 12: BGF-Berechnung	1 Seite
Anlage 13: Fotos	5 Seiten