



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. **Thomas Rox** • Dipl.-Ing. **Bernhard Mertens**

Sachverständige für Immobilienwertermittlung



Vermessungs- und Ingenieurbüro

Rox und Mertens

Heinrich-Horten-Str. 1

47906 Kempen

Tel.: 02152 - 14 48 0

Fax: 02152 - 14 48 59

E-Mail: Rox.Mertens@oebvi.de

Homepage:

www.roxmertens.de

Dipl.-Ingenieure Rox u. Mertens, PF 100643, 47883 Kempen

Amtsgericht Kempen
Abteilung 35
Hessenring 43
47906 Kempen

Geschäftsbuchnummer:

24-939785T

(bitte immer angeben)

Aktenzeichen des Gerichts:

035 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit

**einem freistehenden Wohnhaus mit Anbau und Garagen
bebaute Grundstück in 47906 Kempen, Bendheide 29**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.10.2024 ermittelt mit rd.

301.000,- €

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten und 11 Anlagen

Internetgutachten:

Bei dieser Version handelt es sich anonymisierte Form des Originalgutachtens ohne Anlagen. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kempen, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden



Eckdaten des Wertermittlungsobjektes

Art des Bewertungsobjekts:	<p>Einfamilienhaus (Baujahr 1956) mit Anbau (Baujahr ca. 1974/80), Garage (Baujahr ca. 1974/78) und einem Abstellraum (Baujahr 1981) Erdgeschoss: Diele, Küche, 2 Schlafräume, Wohnzimmer und Esszimmer (Anbau) Dachgeschoss: Flur, Schlafräum, Kinderzimmer und Küche. (Angaben jeweils aus Bauzeichnungen entnommen), Wohnhaus und Anbau mit einer gesamten Wohnfläche von rd. 125 m²; sowie Terrasse (rd. 3 m²) und angebaute Garagen (59 m²); Der baulich konstruktive Zustand des Wohngebäudes und der angebauten Garagen ist augenscheinlich dem Alter entsprechend normal. Ein Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand für das Wohnhaus ist von außen nicht erkennbar.</p>	
Wertermittlungstichtag:	15.10.2024	
Ortsbesichtigung:	15.10.2024 nur Außenbesichtigung (OHNE Innenbesichtigung)	
Grundstücksdaten:	<p>47906 Kempen, Bendheide 29</p> <p>Gemarkung St. Hubert, Flur 29, Flurstück 175, 703 m²</p> <p>Amtsgericht Kempen, Grundbuchbezirk St. Hubert, Blatt 1186 Das Eigentum besteht aus Grundstück, Wohngebäude, Anbau, angebauten Garagen und einem Abstellraum.</p> <p>Eigentümer xxx – siehe Originalgutachten;</p>	
Besonderheiten	keine	
Tatsächliche Miete und Nutzung	Das Wohnhaus wirkt bewohnt, auf dem Briefkasten steht xxx – siehe Originalgutachten.	
Ermittelte Werte:	Bodenwert insgesamt rd.	117.650,00 €
	Vorläufiger Sachwert rd.	313.500,00 €
	Besondere objektspez. Merkmale: - Keine Innenbesichtigung	- 12.500,00 €
	Verkehrswert rd.	301.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	4
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	4
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	4
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	6
2.1	LAGE	6
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	6
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	6
2.1.3	<i>Gestalt und Form</i>	7
2.1.4	<i>Erschließung, Baugrund etc.</i>	7
2.2	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	7
2.3	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	8
2.3.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	8
2.3.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	8
2.3.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	9
2.3.4	<i>Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation</i>	9
2.4	HINWEISE ZU DEN DURCHFÜHRTEN ERHEBUNGEN	9
2.5	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	9
2.6	WEITERE ANGEFRAGTE ANGABEN DURCH DAS AMTSGERICHT	9
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	10
3.1	VORBEMERKUNGEN ZU DEN GEBÄUDEBESCHREIBUNGEN	10
3.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
3.2.1	<i>(A) Wohngebäude (1)</i>	12
3.2.2	<i>(A) Anbau (2)</i>	14
3.2.3	<i>(B) Nebengebäude - Garagen (3)</i>	15
3.2.4	<i>(B) Nebengebäude - Abstellraum (4)</i>	16
3.2.5	<i>(C) Nebengebäude</i>	17
3.3	AUßENANLAGEN.....	18
3.4	BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF).....	18
3.5	BERECHNUNG DER WOHN- BZW. NUTZFLÄCHE.....	19
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	21
4.1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	21
4.1.1	<i>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i>	21
4.1.2	<i>Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren</i>	21
4.1.3	<i>Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren</i>	22
4.2	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN	23
4.2.1	<i>Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung</i>	23
4.2.2	<i>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks</i>	24
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	26
4.3.1	<i>Bodenqualität</i>	26
4.3.2	<i>Bodenwert</i>	26
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	29
4.4.1	<i>Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung</i>	29
4.4.2	<i>Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe</i>	31
4.4.3	<i>Bestimmung der Herstellungskosten</i>	34
5	VERKEHRSWERT	40
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	42
7	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	42
8	ANLAGEN	43



Vorbemerkung

Der Ortstermin für die Grundstücksbewertung fand mit Ladung vom 25.09.2024 am 15.10.2024 statt. Keine der geladenen Beteiligten sind an dem Termin erschienen. Das Objekt konnte daher nur von der Straße und nicht im Inneren besichtigt werden. Die Objektbewertung erfolgt daher auf der Basis der vorhandenen Bauunterlagen, des äußeren Erscheinungsbildes und nach Erfahrung des Gutachters.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Freistehendes Wohnhaus (1) mit Anbau (2), 3 Garagen (3) und einem Abstellraum (4) sowie einer Überdachung (5), Wintergarten mit Dachterrasse (6) sowie Garten mit Terrasse;
Objektadresse:	47906 Kempen, Bendheide 29;
Katasterbezeichnung:	Laut Liegenschaftskataster vom 10.09.2024 Gemarkung St. Hubert, Flur 29, Flurstück 175, 703 m ² , Wohnbaufläche (vgl. Anlage 3);
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Kempen, Grundbuchbezirk St. Hubert, Blatt 1186, lfd. Nr. 3;

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kempen Abteilung 35 Hessenring 43 47906 Kempen AZ.: 035 K 2/24 , Schreiben vom 26.07.2024, hier eingegangen am 05.08.2024;
Eigentümer:	xxx – siehe Originalgutachten

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung, Verkehrswertermittlung Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Kempen vom 26.07.2024, bei uns eingegangen am 05.08.2024 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §§ 74a Absatz 5, 85a Absatz 2 und 180 ZVG ermittelt werden.
--------------------------------	---



Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. § 55 ZVG (i. S. v. §§ 97 und 98 BGB) zu ermitteln.

Bewegliches Zubehör: **nicht bekannt.**

Weitere Angaben: **überwiegend nicht bekannt (siehe auch Kapitel 2.6);**

Wertermittlungsstichtag: **15.10.2024**

Maßgeblicher Zustand für die Bewertung: Zustand am Tag der Ortsbesichtigung;

Tag der Ortsbesichtigung: **15.10.2024**

Teilnehmer am Ortstermin: Kein Verfahrensbeteiligter ist erschienen (Ladung per Einschreiben mit Rückschein vom 25.09.24);
Herren Dipl. Ing. Thomas Rox und Herbert Calefice,
Herr Meyes (Vermessungsbüro Rox und Mertens);

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Der Auftraggeber händigte dem Sachverständigen für dessen Gutachtenerstellung folgende Unterlagen aus:
• Grundbuchauszug vom 21.02.2024;

Der Beteiligte hat dem Sachverständigen keine Unterlagen zur Kenntnis überlassen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

1. Übersichtskarte (s. Anlage 1);
2. aktueller Flurkartenauszug (s. Anlage 2);
3. Liegenschaftsbuchauszug (s. Anlage 3)
4. Bodenrichtwertkarte aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen (Quelle: www.boris.nrw.de) - (s. Anlage 5);
5. Innenbereichssatzung der Stadt Kempen (s. Anl. 6)
6. Auskunft der Stadt Kempen zu Baulasten (s. Anl. 7);
7. Auskunft des Kreises Viersen zu Altlasten (s. Anl. 8);
8. Bauzeichnungen aus der Bauakte (s. Anlage 10);

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Dipl.-Ing. Thomas Rox,
Dipl.-Ing. Herbert Calefice



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Viersen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Kempen, ca. 35.000 Einwohner, Ortsteil St Hubert, ca. 7.900 Einwohner;
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (Luftlinie):	<p><u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Viersen ca. 17 km, Stadt Krefeld ca. 10 km, Stadt Moers ca. 15 km;</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 ca. 2 km, A 44 ca. 14 km, A 61 ca. 17 km</p> <p><u>Bahnhof mit regionaler Anbindung:</u> Bahnhof Kempen ca. 5 km</p> <p><u>Bahnhof mit nationaler Anbindung:</u> Bahnhof Krefeld ca. 10 km, Bahnhof Mönchengladbach ca. 23 km;</p> <p><u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt) Weeze (ca. 62 km entfernt) Köln/Bonn (ca. 100 km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	<p>Die Mikrolage des zu bewertenden Grundbesitzes ist aus Anlage 1 ersichtlich. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung. Eine Haltestelle des ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 300 m vorhanden. Die Entfernung zur Ortsteilmitte St. Hubert beträgt ca. 2,5 km (Luftlinie).</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>Ein- und Zweifamilienhäuser, überwiegend Doppelhäuser, tlw. freistehende Wohngebäude, Im Süden: landwirtschaftliche Flächen;</p>
Topografie:	eben;



2.1.3 **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:	Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes ist aus Anlage 2 ersichtlich. Die Form ist unregelmäßig.
Grundstücksbreite / -tiefe:	Frontbreite insgesamt ca. 25,0 m, Garten ca. 14 m breit; Tiefe bis zu ca. 35,0 m, Garagen nur ca. 15 m;
Fläche laut Kataster/Grundbuch:	703 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus mit Anbau, 3 Garagen und einem Abstellraum bebaut. Das Grundstück ist dreiseitig eingefriedet.
bebaute Fläche:	Ca. 190 m ² = rd. 27 % der Grundstücksfläche;

2.1.4 **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Gemeindestraße, verkehrsberuhigt (Spielstraße)
Straßenausbau:	1,5-spurig, Betonsteinpflaster, einseitiger Bürgersteig (vor dem Wohnhaus abgesenkt);
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Telefon und Kanalanschluss sind in der Straße vorhanden;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Nördlich und südlich Grenzbebauung durch Garagen, Schuppen oder Mauern, westlich: Nachbargärten;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Hierzu liegen keine Untersuchungen vor.

2.2 **Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	<u>Abteilung II:</u> Lfd. Nr. 4: Eigentumsübertragungsvormerkung für xxx – siehe Originalgutachten;
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.



Bodenordnungsverfahren:	Laut Angabe der Stadt Kempen liegen keine vor.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.</p> <p>Nach Aussage des Kreises Viersen vom 18.10.2024 gilt die Fläche nicht als Altlastenverdachtsfläche; Weitere Untersuchung und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.</p>

Anmerkung: Die Eigentumsübertragungsvormerkung hat keinen Einfluss auf die Objektbewertung.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf dem Flurstück 175 keine Baulast (siehe Schreiben der Stadt Kempen vom 15.08.2024, Anlage 7); Zugunsten des Flurstückes 175 ist auf eine Flurstück 173 eine Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis von Kempen, Baulastenblatt 257 eingetragen (siehe Schreiben der Stadt Kempen vom 16.01.2025, Anlage 7)
Denkmalschutz:	Laut Liste der Stadt Kempen besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft;
Festsetzungen im Bebauungsplan: (Anlage 6)	Kein Bebauungsplan vorhanden; Festlegung der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich ‚Bendheide‘ im Stadtteil St. Hubert von 1996; (Innenbereichssatzung mit einbezogenen Außenbereichsflächen und keinen besonderen baulichen Festlegungen;



2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gemäß den Bauvorlagen von 1958/1980 (Wohnhaus/Dachgeschossausbau), von 1974/1978 (Anbau) und 1974/78 (Garagen) vorausgesetzt. Laut Bauakte liegen für den Abstellraum im Garten, die Überdachung südlich des Wohnhauses, den Wintergarten und die Dachterrasse auf den Garagen keine Genehmigung oder Bauanzeige und keine Angaben über die Baujahre vor. Die Bauzeichnungen aus der Bauakte sind in der Anlage 10 abgedruckt.

Die Baulast auf dem Flurstück 173 zu Gunsten des Bewertungsobjektes auf Flurstück 175 hat für das Bewertungsobjekt keinen wertrelevanten Einfluss.

2.3.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

Laut Aussage der Gemeinde sind zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen.

2.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Nach Augenschein und den vorhandenen Unterlagen handelte es sich um ein Wohnhaus mit 1 Wohnung. Das Wohnhaus wirkt bewohnt, auf dem Briefkasten steht xxx – siehe Originalgutachten und auf dem Klingelknopf xxx – siehe Originalgutachten. Ob Räume der Wohn- oder Nebengebäude vermietet sind, ist nicht bekannt.

2.6 Weitere angefragte Angaben durch das Amtsgericht

Im Schreiben des Amtsgerichts vom 26.07.2024 werden Angaben zu weiteren Themen erbeten. Im Folgenden werden zu den bisher nicht schon aufgeführten Angaben wie folgt Stellung genommen:

- **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

Darauf konnte kein Hinweis gefunden werden, im Handelsregister konnte zu der Adresse zudem kein Eintrag gefunden werden.

- **Liste des etwaigen Zubehörs**

Keines soweit ohne Innenbesichtigung erkennbar vorhanden.



- **Wohnungsbindung nach WFNG NRW**

Keine, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kempen vom 23.10.2024.

- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen**

Laut den Katasterunterlagen sind für das Wohnhaus und die Garage keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen erkennbar. Der Abstellraum (4) an der südlichen Grenze zum Flurstück 176 steht laut dem Neuvermessungsriß 10 vom 24. bis 30. November 1976 ca. 0,1m zzgl. der Hälfte der laut Riß gemeinsamen Schuppenwand von 0,12 m, also rd. 0,16 m über der Grenze. Allerdings kann nicht geprüft werden, ob der heutige vorhandene Schuppen noch der in 1976 im Riß dokumentierte Schuppen ist. Auf dem angrenzenden Nachbarflurstück scheint beim Blick in die Historie der Luftbilder ein Teil des Schuppens verändert worden zu sein.

- **Prüfung der Objektanschrift mit den Grundbuchangaben**

Die Daten stimmen überein.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlage werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Zum Zweck der Wertermittlung wurden die Gebäude in 3 Teilobjekte (A, B und C) gegliedert (siehe auch Anlage 4 und untenstehender Kartenausschnitt):

- **Wohngebäude (A)**
Wohnhaus (1) von 1958/1992 und
Anbau (2) von 1974/1980 - (siehe Kapitel 3.2.1 und 3.2.2)
- **Nebengebäude (B)**
Garagen (3) von 1974/78 (siehe Kapitel 3.2.3) und
Abstellraum (4) von -Baujahr unbekannt- (s. Kapitel 3.2.4)
- **Nebengebäude (C)**
Überdachung (5) von -Baujahr unbekannt
und Wintergarten mit Dachterrasse (6) von -Baujahr unbekannt (s. Kapitel 3.2.5)



3.2 Gebäudebeschreibung

Anmerkung: Die Gebäudebeschreibung wurde im Wesentlichen nach den Bauzeichnungen und der Außenbesichtigung angefertigt. Baubeschreibungen der Gebäude fehlen tlw. in der Bauakte.



3.2.1 (A) Wohngebäude (1)

3.2.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes: Freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus;

Baujahr: ca.1958 (Eine Baugenehmigung wird unterstellt). Umbau des Dachgeschosses 1980 (1. Dachgaube) und 1992 (2. Dachgaube) Genehmigungen liegen vor;

Modernisierung/Instandhaltung: Instandhaltungen durch: Einbau neuer Fenster im KG, EG und DG (Jahr unbekannt); neue Dacheindeckung und Bau von 2 Dachgauben (ca. 1992);

3.2.1.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden: Massiv, Verklinkerung mit Ziegelsteinen (gelb);

Innenwände: Massiv, verputzt;

Decken: Fundament aus Beton, Betondecken EG und DG, Holzdecke zum Spitzboden;

Treppen: Gewendelte Treppen (Material unbekannt) zum KG und DG, zum Spitzboden nicht bekannt;

Dachkonstruktion und Dachneigung: Holzbalken, ca. 45°, Walmdach mit 2 Dachgauben (flach geneigt) zur Straße, Betondachziegel, an den Dachgauben und am Ortgang Schiefer;

3.2.1.3 Ausführung und Ausstattung

Fußböden: KG: Stampfbeton;
EG: Estrich, Belag nicht bekannt;
DG: Estrich, Belag nicht bekannt;

Wand- und Deckenbehandlung: KG: Nicht bekannt;
EG: Nicht bekannt;
DG: Nicht bekannt;

Türen: EG: Hauseingangstür (mit Glaseinsätzen) aus Holz, weitere Türen nicht bekannt
DG: 1 Tür zum Wintergarten; weitere nicht bekannt;



Fenster:	KG: straßenseitig Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und ein Metallfenster an der Frontseite; EG: Alu-Fenster mit Dreifach-Verglasung und Alu-Jalousien in der Hausfront; DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, in den Dachgauben mit Jalousien, Ostseite:1 kleines Dachflächenfenster, Westseite: 3 Dachflächenfenster lt. Luftbild; Sbd:je 1 kleines Dachflächenfenster (West-/Ostseite);
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Bad und Toilette:	EG: Bad/WC, Ausstattung nicht bekannt; OG: Bad/WC, Ausstattung nicht bekannt
Beheizung:	Ölheizung (Annahme), Warmwasserbereitung nicht bekannt;
Sonstiges:	Nicht bekannt;

3.2.1.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Treppenanlage mit 5 Stufen zum Eingang mit beidseitigem Handlauf, Metall-Vordach über Treppe;
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt;
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend;
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig;
Bauschäden:	Keine bekannt;
Baumängel:	Nicht bekannt;
Allgemeinbeurteilung:	Der baulich konstruktive Zustand des Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend. Der Instandhaltungszustand wird als normal geschätzt. Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010 ergibt sich damit im Mittel ein Ausstattungsstandard der Stufe kleiner 2,5 (einfach/mittel).

Anmerkung: Die ehemalige Kelleraußentreppe sowie die rückwärtigen Kellerfenster liegen unterhalb des Anbaus und wurden laut Bauzeichnungen geschlossen.



3.2.2 (A) Anbau (2)

Vorbemerkung:

Der Anbau besteht aus zwei zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellten Räumen. Der südliche Teil wurde 1974 und der nördliche Teil 1980 - mit Genehmigung -errichtet.

3.2.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes: eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau mit 2 Räumen, an das Wohnhaus angelehnt;

Baujahr: 1974 und 1980.

Modernisierung: Nicht bekannt

3.2.2.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden: massiv;

Innenwände: eine massive Trennwand;

Boden: Betonboden;

Dachkonstruktion und Dachneigung: Holzbalken, Pultdach;

Türen, Fenster: 2 Zimmer mit Außentüren zur Terrasse bzw. Garten, 2 Fenster zum Garten und 2 Dachfenster im Nordteil, Material nicht bekannt;

Modernisierung: Nicht bekannt;

3.2.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Nicht bekannt;

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt;

Bauschäden und Baumängel: Nicht bekannt;

Allgemeinbeurteilung: Siehe Wohnhaus;
Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 1.22 der NHK 2010 ergibt sich damit ein Ausstattungsstandard der Stufe kleiner 2,5.

Anmerkung:

- a) Hinter dem Anbau befindet sich eine schmale Hochterrasse (ca. 1 m breit) mit Geländer und eine Treppe zum Garten (s. Bauzeichnung);



- b) Der nördliche Anbauteil liegt in Teilen innerhalb des Bauwuchs zum Nachbarflurstück 173. Der Grenzabstand der nordwestlichen Ecke des Anbaus zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 1,3 m und unterschreitet somit den Mindestabstand von 3 m. Der geringe Grenzabstand wird durch die eingetragene Abstandsflächenbaulast auf dem benachbarten Flurstück 173 (Baulastenblatt 257, lfd. Nr, 1) gesichert.

3.2.3 (B) Nebengebäude - Garagen (3)

3.2.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	3 eingeschossige, nicht unterkellerte Garagen mit einem Flachdach;
Baujahr:	Ursprünglich 2 Garagen 1974 geplant, Erweiterung 1978 für insgesamt 3 Garagen, Baugenehmigung liegt vor;
Modernisierung:	Nicht bekannt;

3.2.3.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Massiv, Straßenseite verklindert, Gartenseite unbekannt, an die nördliche Nachbargarage angebaut;
Innenwände:	keine;
Boden:	Stampfbeton;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Stahlbeton-Flachdach auf Stahlträger;
Türen, Fenster:	2 Garagen mit Metallschwingtoren, 1 Garage mit Bauplatten verschlossen;
Modernisierung:	Nicht bekannt;

3.2.3.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Nicht bekannt;
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt;
Bauschäden und Baumängel:	Nicht bekannt;
Allgemeinbeurteilung:	Normaler Zustand;
	Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 14.1 der NHK 2010 ergibt sich damit ein Ausstattungsstandard der Stufe: 4.



Besonderheiten:

- a) Die Garagen sind bedingt durch den Grenzverlauf nicht rechteckig und weisen unterschiedliche Breiten und Tiefen auf.
- b) Oberhalb der südlichen Garage ist ein Wintergarten mit Dachterrasse errichtet worden (siehe Kap. 3.2.5.2).
- c) Das Tor der rechten Garage ist mit einer Holzplatte verschlossen.

3.2.4 (B) Nebengebäude - Abstellraum (4)

3.2.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes: Eingeschossiger, nicht unterkellertes geschlossener Geräteraum mit einem Satteldach;

Baujahr: Unbekannt (vor 1981 lt. hist. Luftbild);

Modernisierung: Nicht bekannt;

3.2.4.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden: Tlw. Mauerwerk, tlw. Holzwände;

Innenwände: Nicht bekannt;

Boden: Nicht bekannt;

Dachkonstruktion und Dachneigung: Nicht bekannt;

Türen, Fenster: Nicht bekannt;

Modernisierung: Nicht bekannt;

3.2.4.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Nicht bekannt;

Besondere Einrichtungen: Nicht bekannt;

Bauschäden und Baumängel: Nicht bekannt;

Allgemeinbeurteilung: Normaler Zustand;

Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 14.1 der NHK 2010 ergibt sich damit ein Ausstattungsstandard der Stufe: 3 (modifiziert);



3.2.5 (C) Nebengebäude

3.2.5.1 Überdachung (5), Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Ca. 50 m ² großer und über ca. 3 m hoher, offener Unterstand, Holzkonstruktion mit Flachdach aus Holzbalken mit transparenten Wellplatten belegt. Die Dacheindeckung ist durch Witterungseinflüsse tlw. zerstört und herabgefallen. Auf Grund der Höhe und Lage im Bauwuch ist der Unterstand an dieser Stelle baurechtlich nicht erlaubt;
Baujahr:	Unbekannt (zwischen 1977 und 1981 lt. Luftbilder);
Modernisierung:	Nicht bekannt;

Anmerkung: Dieser Bauteil wird wegen der Lage und des Zustandes nicht bewertet.

3.2.5.2 Wintergarten (6), Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Ca. 15 bis 20 m ² großer, an das Wohnhaus angelehnter, 1-geschossiger Wintergarten oberhalb der südlichen Garage, augenscheinlich aus Fertigelementen errichtet, mit Flachdach. Davor befindet sich auf der mittleren Garage eine begehbare Dachterrasse mit einer Grundfläche von ca. 14 m ² . Der Grenzabstand zur Nachbargrenze beträgt im Mittel ca. 1,5 bis 2 m. Auf Grund der Höhe und Lage im Bauwuch ist der Wintergarten mit der Dachterrasse an dieser Stelle baurechtlich nicht erlaubt;
Baujahr:	Unbekannt (zwischen 2018 und 2020 lt. Luftbilder);
Modernisierung:	Nicht bekannt;

Anmerkung: Dieser Bauteil wird wegen der Lage und Nutzung nicht bewertet.

Eine Baugenehmigung ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Aufgrund der Nähe zur Grenze müsste die Abstandsfläche per öffentlich-rechtlicher Baulast auf dem Nachbarflurstück gesichert werden. Ob bereits eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Nachbarn, Grundstück 173, vorhanden ist, ist nicht bekannt.



3.3 Außenanlagen

- Befestigte Flächen:** Weg zum Hauseingang, Vorplatz der Garagen und Abstellfläche an der Südseite des Wohnhauses mit Betonsteinpflaster, Treppenanlage mit 5 Stufen zum Hauseingang, Hochterrasse mit Treppe zum Garten hinter dem Anbau, Terrasse im Garten;
- Einfriedung:** Ostseite (Straße): Grenzmauer mit Gartentor -2 Flügel aus Holz/Metall, Einfassung der Beete mit Betonsteinen, Sträucher und Bäume;
 Nord-/Südseite: Grenzmauern (u.a. Garagen);
 Westseite: Garten (Einfriedigung nicht bekannt);
- Sonstiges:** Garten mit Einzelbäumen, Gehölzen, Beeten und Rasenflächen;

Anmerkung: keine

3.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Bezeichnung	Ebene	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Länge c [m]	Teilfläche [m ²]	Gesamtfläche [m ²]
Wohngebäude (A) Wohnhaus (1)	KG	1,0	9,50	8,00		76,0	223,5
		1,0	-3,86	0,60		-2,3	
	EG	1,0	9,80	8,00		78,4	
		1,0	-3,86	0,60		-2,3	
	DG	1,0	9,50	8,00		76,0	
		1,0	-3,86	0,60		-2,3	
Anbau (2)	EG	1,0	8,90	3,78		33,6	36,0
		1,0	3,86	0,60		2,3	
Nebengebäude (B) Garage (3)	EG	1,0	6,87	9,64		66,2	66,2
Abstellraum (4)	EG					0,0	10,8
		1,0	2,85	3,78		10,8	
BGF	gerundet						336

Damit ergibt sich die Bruttogrundfläche zu **rd. 336 m²**

Anmerkung: nach DIN 277/1987: (laut Bauzeichnungen und Katasternachweis)
 Die Bauzeichnungen sind nur sporadisch bemaßt. Fehlende Maße wurden daher auf Dezimeter abgegriffen.

Wohnhaus: Der Spitzboden ist wegen der geringen Höhe nur eingeschränkt nutzbar. Diese Ebene wurde nicht mitgerechnet.



3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche.

Wohnflächenberechnung: Wohnhaus mit Anbau

Bezeichnung	Raum	Faktor	Länge a [m]	Länge b [m]	Länge c [m]	Teilfläche [m²]	Gesamtfläche [m²]
Wohnen (1) EG	Wohnzimmer	1,00	3,11	4,5		14,0	58,1
	Schlafzimmer v.	1,00	3,0	3,6		10,8	
	Schlafzimmer h.	1,00	4,2	3,7		15,5	
		-1,00	1,5	0,3		-0,5	
	Küche	1,00	3,0	2,4		7,2	
	Bad	1,00	1,8	1,5		2,7	
		1,00	1,2	1,0		1,2	
	Flur	1,00	1,0	2,0		2,0	
		1,00	2,0	1,2		2,4	
Terrasse	0,25	8,9	1,2		2,7		
Wohnen (1) DG	Wohnzimmer	1,00	3,11	4,5		14,0	44,5
		-1,00	0,61	0,7		-0,4	
		-1,00	0,61	0,5		-0,3	
	Schlafzimmer	1,00	4,0	2,5		10,0	
		-1,00	1,5	0,3		-0,5	
	Kinderzimmer	1,00	2,8	3,0		8,4	
		-1,00	0,61	0,7		-0,4	
	Küche	1,00	1,8	1,5		2,7	
		1,00	1,2	1,0		1,2	
	Bad	1,00	3,0	1,8		5,4	
Flur	1,00	1,0	2,0		2,0		
	1,00	2,0	1,2		2,4		
Anbau (2)		1,00	3,1	4		12,4	29,1
	Esszimmer	-1,00	0,7	0,7		-0,5	
	Wohnraum	1,00	5,2	3,3		17,2	
						Wohnfläche WoFIV ohne Putz	131,6
						abzüglich 3 % Putz	-3,9
						Wohnfläche WoFIV rd.	127,7

Anmerkung: Die Bauzeichnungen sind nur sporadisch bemaßt. Fehlende Maße wurden daher auf Dezimeter abgegriffen.

Nutzflächenberechnung: Garage und Abstellraum

Bezeichnung	Raum	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Länge c [m]	Teilfläche [m²]	Gesamtfläche [m²]	
Garagen	Garage 1 bis 3					58,50	59	
Abstellraum						9,70	10	
Nutzflächenberechnung: Garage und Abstellraum								
							gerundet	68

Anmerkung: Die Bauzeichnungen sind nur sporadisch bemaßt. Fehlende Maße wurden daher auf Dezimeter abgegriffen.

**Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen:**

Wohnhaus (1):	97 m ²	
Anbau (2):	28 m ²	
Terrasse:	3 m ²	
	128 m²	Wohngebäude (A)
Garage (3):	59 m ²	
Abstellraum (4):	10 m ²	
	68 m²	Nebengebäude (B)
Summe:	196 m²	



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 *Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen*

Zur besseren Verständlichkeit werden in den folgenden Abschnitten die in der Bundesrepublik Deutschland vorhandenen üblichen Wertermittlungsverfahren vorgestellt und erläutert. Die Anwendbarkeit der Verfahren auf das vorliegende Bewertungsobjekt wird in Kapitel „**Anwendbare Verfahren**“ erörtert und die Entscheidung begründet. Danach werden die anwendbaren Verfahren durchgeführt, die Ergebnisse zusammengestellt sowie die einzelnen Begriffe und Rechenschritte kurz erläutert.

4.1.2 *Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren*

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre”

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV sowie die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertWertA - aktuell noch als Entwurf) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, die** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetsten **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV grundsätzlich eines oder mehrere der folgenden Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen. Die getroffene Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks-)Marktgeschehen



bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

4.1.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können grundsätzlich eines oder mehrere (möglichst voneinander unabhängige) Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen), wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur Durchführung von mehreren Verfahren besteht nicht, denn auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen (vgl. 6.(1).3 Entwurf ImmoWertA)
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Markt Anpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 sowie §§ 7 und 9 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- **Vergleichswertverfahren:**

Markt Anpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Vergleichsfaktoren und Indexreihen;

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren



oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Gewerbegebiete) - Vergleichsfaktorverfahren;

• **Ertragswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze;

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;

• **Sachwertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren;

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés).

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV deshalb i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen**¹ zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.²

Liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie in ihren Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen.³ Insbesondere sollten sie im Einzelfall entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt und -größe

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sein.⁴

¹ Vergleichswertverfahren; §§ 24 und 25 ImmoWertV

² § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

³ § 9 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV

⁴ §§ 12 bis 17 ImmoWertV



Bodenrichtwerte werden als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet.⁵ Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen⁶, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.⁷

Für die durchzuführende Bewertung liegt in dem betreffenden Gebiet ein i. S. d. §§ 13 bis 17 ImmoWertV geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.⁸

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 40 ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt („Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und

⁵ § 193 Abs. 3 BauGB

⁶ Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt

⁷ § 26 Abs. 2 ImmoWertV

⁸ siehe dazu auch Kapitel Bodenwertermittlung



b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

c) i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV geeignete, objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** in gleicher Lage verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen).⁹

Das Ertragswertverfahren (gem. §§27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, da es vom Eigentümer nicht als Renditeobjekt errichtet worden ist. Das Bewertungsobjekt diente ausschließlich der Eigennutzung und war zum Wertermittlungsstichtag von dem Miteigentümer bewohnt.

Weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeignete **Mietpreise** in gleicher Lage oder vergleichbarer Lage verfügbar sind, **kann daher das Ertragswertverfahren nur als grobes Näherungsverfahren angewendet werden.**

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

⁹ Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).



Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück besonders zu, da ein Käufer im Wesentlichen an der Bausubstanz interessiert ist. Für das Sachwertverfahren liegen erfahrungsgemäß mehr marktgerechte Ausgangsdaten als für das Ertragswertverfahren vor.

Das Sachwertverfahren wird daher zur Findung des Verkehrswertes für das bebaute Objekt bevorzugt eingesetzt.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenqualität

Zu den wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks gehört in erster Linie seine bauliche oder sonstige Nutzbarkeit.

Nach den Ausführungen in den Abschnitt 2.3 (**Anmerkung:** Die Eigentumsübertragungsvormerkung hat keinen Einfluss auf die Objektbewertung.

Öffentlich-rechtliche Situation) bzw. 2.3.4 (Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation) ist das Grundstück als ‚baureifes Land‘ zu qualifizieren.

4.3.2 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgte mittels zonaler Bodenrichtwerten, da in der Umgebung geeignete Bodenrichtwerte zur Verfügung standen.

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ermittelte Bodenwerte (in €/m²). Sie gelten jeweils für ein Gebiet bzw. eine Lage oder Grundstücksgruppe mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln jährlich Bodenrichtwerte für die einzelnen Lagen ihres Zuständigkeitsbereiches sowie typische Werte als Übersicht und veröffentlichen diese in Bodenrichtwertkarten bzw. den Grundstücksmarktberichten.

Im weiteren Umfeld des Bewertungsobjekts hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen zum Stichtag 01.01.2024 einen **zonalen Bodenrichtwert** in Höhe von **200,- €/m²** im Gebiet St. Hubert-Bendheide (Zone Nr. 503) für Wohnbaugrundstücke beschlossen.¹⁰

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Geschosszahl	=	II
Fläche	=	200 – 350 - 500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,16
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,37

¹⁰ vgl. www.boris.nrw.de



Geschosszahl	=	1
Fläche (nach Katasternachweis)	=	703 m²

Das Bewertungsgrundstück stimmt hinsichtlich der Entwicklungsstufe, der Art der Nutzung und dem abgaberechtlichen Zustand mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein. Abweichungen des einzelnen Grundstückes hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert bewirken.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl:

Eine hohe Grund- bzw. Geschossflächenzahl bedeutet eine größere bauliche Ausnutzung des Bodens und somit einen höheren Bodenwert. Der Faktor für die Geschossflächenzahl liegt unterhalb des zulässigen Wertes. Eine Korrektur ist nicht erforderlich

Geschosszahl:

Die Geschosszahl ist geringer als der zulässige Wert. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Fläche:

Die allgemeinen Grundstücksnormgrößen in NRW betragen im Durchschnitt für

Reihenhausbebauung ca. 200 m²

Doppelhausbebauung ca. 350 m²

freistehende Bebauung ca. 500 m²

in Wohngebieten. Flächen, die über die oben genannten Normgrößen hinausgehen, werden mit einem Abschlag vom Bodenrichtwert z. B. als Gartenland (Hausgarten) bewertet.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut. Die Flächengröße beträgt abweichend vom Richtwertgrundstück (500 m²) insgesamt 703 m².

Bezüglich der Fläche gibt der zuständige Gutachterausschuss folgende Erläuterung¹¹:

Flächen bis zur Größe des Richtwertgrundstückes werden mit dem vollen Baulandwert (100%) bewertet. Flächen, die über die o.a. Größe hinausgehen, werden bis zur 2-fachen Flächengröße mit 25 % des Baulandwertes bewertet. Flächen, die über die Normalgrößen hinausgehen und nicht bebaut werden dürfen, werden als zusätzliches Gartenland mit ca. 10 % des Baulandrichtwertes bewertet.

Zuschnitt:

Wie im Abschnitt 2.1.3 (Gestalt und Form) beschrieben, weist das Bewertungsgrundstück – mit Ausnahme der Garagenfläche - keine gravierende Formabweichung von einem Rechteck auf. Ein Abschlag ist aus sachverständiger Sicht daher nicht erforderlich.

konjunkturelle Angleichung:

Der betreffende Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 als zonaler Bodenrichtwert beschlossen. Eine konjunkturelle Angleichung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag (15.10.2024) ist nach heutiger Erkenntnis nicht erforderlich.

¹¹ Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen 2024

**Zusammenfassung:**

Das Bewertungsgrundstück stimmt im Wesentlichen - mit Ausnahme der Flächengröße – mit den Vergleichsparameter des Richtwertgrundstückes überein.

Die Verwendung des ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **200,- €/m²** bewertet der Sachverständige als plausibel.

Auf den Grund des Zuschnittes und der abweichenden Flächengröße ergibt sich die Notwendigkeit einer Korrektur des über die Normgröße des Richtwertgrundstückes vorhandenen Grundstücksfläche.

Der Gutachter bestimmt daher die in der Nachbarschaft übliche Grundstückstiefe von Wohnhäusern von 35 m als Maß für die Flächengröße des Baulandwertes. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 35 m und der Grundstücksbreite von ca. 16 m entlang der Straße beträgt die Fläche mit dem vollen Baulandwert ca. 550 m² und die Gartenlandfläche 153 m² zu einem Gartenlandwert von 25% des Bodenrichtwertes. Die Fläche mit dem Gartenlandwert entspricht in etwa der seitlich gelegenen Fläche der Garagen mit dem Vorplatz. Man spricht hier von einem ‚vorgezogenen Hinterland‘.

Berechnungen:

baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, zu 200,- €/m ²	200,- €/m ²
Angleichung wegen der Lage und dem Lärm → Faktor 1,00	+/- 0,- €/m ²
Angleichung wegen GFZ → Faktor 1,00	+/- 0,- €/m ²
Angleichung wegen Zuschnitt → Faktor 1.00	+/- 0,- €/m ²
Konjunkturelle Angleichung → Faktor 1,00	+/- 0,- €/m ²
Lagerichtwert:	200,- €/m²

Der unbelastete Bodenwert zum Stichtag 15.10.2024 für das Bewertungsobjekt ergibt sich hiernach wie folgt:

Gesamtfläche:	550 m ²	Bauland: 200,00 €/m ²	110.000,- €
	153 m ²	Gartenland zu 25% 50,00 €/m ²	7.650,- €
Summe:	703 m ²	Gerundet:	117.650,- €
			117.500,- €

Der Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 117.500,- €.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV sowie im Entwurf der ImmoWertA rechtlich geregelt (vgl. dazu auch Abbildung 1).

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen unter Berücksichtigung der (linearen) Alterswertminderung sowie ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet. Durch den Sachwertfaktor erfolgt eine Marktanpassung auf den lokalen Grundstücksmarkt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.



Abbildung 1: Übersicht Sachwertverfahren¹²

Die **Herstellungskosten der baulichen Anlagen** (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der Herstellungskosten in zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweise unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (siehe auch Abbildung 2):

- Gebäudeart,
- Gebäudestandard (Ausstattung und ähnliches),
- Korrekturfaktoren bzw. Ab- oder Zuschläge (Baupreisindex, Regionalfaktor, Alterswertminderung),
- Berücksichtigung von nicht in der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile

abzuleiten. Dabei sollen vorrangig die **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010)¹³ angewendet werden. Durch die Nutzung des Preisindex für die Bauwirtschafts des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) werden die NHK auf den Wertermittlungsstichtag

¹² Entnommen aus Sachwertrichtlinie (SW-RL), Kapitel 3 (3) bzw. 35.1 Entwurf ImmoWertA

¹³ Anlage 4 der ImmoWertV



hochgerechnet. Zusätzlich kann ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor als Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt dienen.

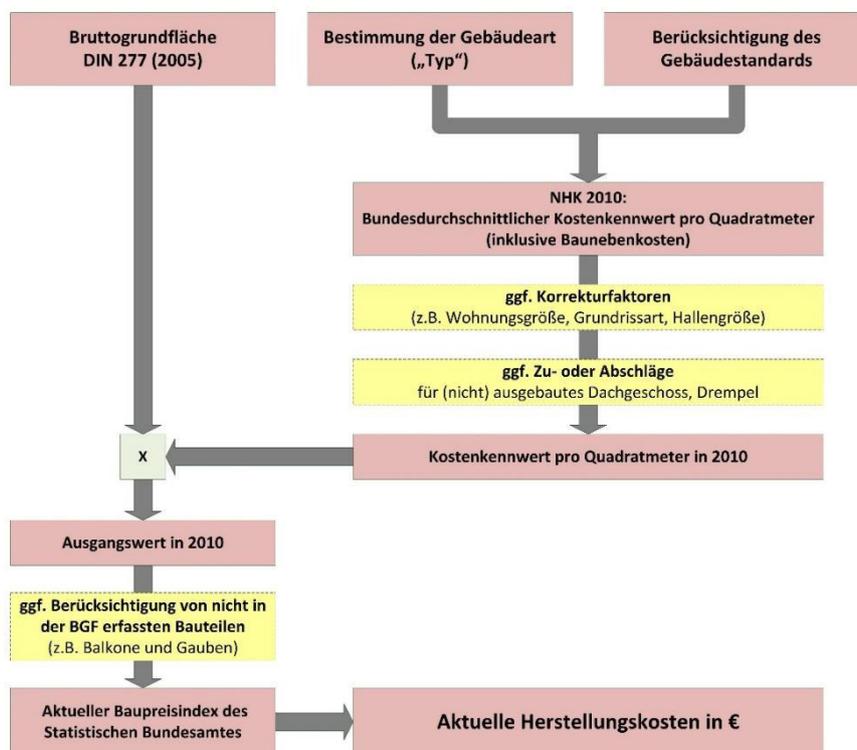


Abbildung 2: Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche [eigene Darstellung]

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus dem Bodenwert, den Herstellungskosten der Gebäude und Außenanlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ergibt den **vorläufigen Sachwert** (= Substanzwert) des Grundstücks (siehe auch Abbildung 1).

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts durch den Sachwertfaktor an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche in m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten Herstellungskosten sind noch **besonders zu veranschlagende, werthaltige Bauteile**, die nicht in der BGF-Berechnung erfasst werden (z.B. Dachgauben, Balkone usw.) hinzuzurechnen. Die ermittelten Kosten werden durch Verwendung des Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) auf heutige Kosten hochgerechnet. Zusätzlich kann der örtlich zuständigen Gutachterausschuss einen Regionalfaktor als festgelegten Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt festlegen.

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Sachverständige 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 Grundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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



Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Gebäudenormalherstellungskosten entsprechen den Kosten eines neuen Gebäudes gleicher Gebäudeart. Deswegen werden die Herstellungskosten im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer gemindert (Alterswertminderung).

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen ImmoWertV mit einem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie kann durch Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung verlängert oder verkürzt werden.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße für die Berechnung des Sachwertes. Die Anlage 2 der ImmoWertV gibt für die unterschiedlichen Gebäudearten Orientierungswerte an, die bei Wohngebäuden bei 80 Jahren liegt. Damit die Modellkonformität gewahrt bleibt, muss dieselbe Gesamtnutzungsdauer angesetzt werden, die auch bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten genutzt wurde. Deswegen muss auf die Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses Bezug genommen werden.

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 durch auf Einzelpositionen bezogene 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden 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 nachhaltig erzielbaren Miete) zusammengefasst, die im Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss aufweisen.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 und § 39 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. Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors.

Dieser Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird in der Regel gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen).

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



4.4.3 Bestimmung der Herstellungskosten

4.4.3.1 Gebäudeart

a)	Einfamilien-Wohnhaus, freistehend	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Doppel- und Reihenendhaus	<input type="checkbox"/>
c)	Reihenmittelhaus	<input type="checkbox"/>
d)	Mehrfamilien-Wohnhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	<input type="checkbox"/>
e)	Mehrfamilien-Wohnhaus mit bis 7 bis 20 Wohneinheiten	<input type="checkbox"/>
f)	Mehrfamilien-Wohnhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	<input type="checkbox"/>
g)	Wohn- und Geschäftshaus	<input type="checkbox"/>

4.4.3.2 Gebäudestandardstufe

zu a) bis c)	1 („einfachste“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	2,4
	2 („einfache“ Stufe)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	3 („mittlere“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	
	4 („gehoben“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	
	5 („stark gehobene“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	
zu d) bis g)	3 („mittlere“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	
	4 („gehoben“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	
	5 („stark gehobene“ Stufe)	<input type="checkbox"/>	

4.4.3.3 Herstellungskosten (zum Basisjahr 2010)

An dieser Stelle werden die abgeleiteten Herstellungskosten für alle Gebäude übersichtlich dargestellt. Eine ausführliche Übersicht über die Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Wohngebäude mit Anbau bietet die *Anlage 9 - Sachwertberechnung*.

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4
Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Anbau	Garage	Abstellraum
Baujahr	Jahr	1956	1974/80	1974/78	1981
Typ		1,01	1,22	14,1	14,1
Erläuterung					
Standardstufe		2,34	2,34	4	3
NHK¹ 2010	€/m ²	725	687	485	245
Zu- oder Abschläge	€/m ²				
	Art				
NHK 2010	€/m ²	725	687	485	245
Sonderbauteile 2010	€	12.000			
	Art				
Baupreisindex		184,0	184,0	184,0	184,0
NHK heute	€/m ²	1.334	1.264	892	451

¹ Normalherstellungskosten



4.4.3.4 Modellparameter für das Wohngebäude und den Anbau

Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Gebäudestandardkennzahl	→ kleiner als 3 (2,34)
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt III. 2024
Baujahr	1956, Alter 68 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre bei Standardstufe 3
Restnutzungsdauer	12 Jahre, modifiziert 25 Jahre
Wertansatz für Außenanlagen	Pauschal: 5 % des Gebäudewertes
Alterswertminderung	linear 69 %
Nicht in BGF erfasste Sonderbauteile	2 Dachgauben, Eingangstreppe
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Siehe Kap. 0
Bodenwert	Bodenrichtwert (Siehe Kapitel 4.3.2)
Grundstücksfläche	703 m ²

4.4.3.5 Modellparameter für den Anbau, die Garage und den Abstellraum

	Anbau	Garage	Abstellraum
Standardkennzahlen	2,34	3	3
Baujahr:	1974/78	1978	1981 (Schätzung)
Gesamtnutzungsdauer	80	60	40 Jahre
Restnutzungsdauer:	25	16	5 Jahre

4.4.3.6 Berechnung des „vorläufigen“ Sachwerts

Der Sachwert wird gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV im Einzelnen wie folgt ermittelt (siehe dazu auch Excel-Tabelle in der Anlage 9):

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4
Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Anbau	Garage	Abstellraum
Baujahr	Jahr	1956	1974/80	1974/78	1981
Typ		1,01	1,22	14,1	14,1
Erläuterung					
Standardstufe		2,34	2,34	4	3
NHK heute	€/m ²	1.334	1.264	892	451

¹ Normalherstellungskosten

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4
Bruttogrundfläche	m ²	224	36	66	11
Sonderbauteile heute	€	22.080	-	-	-
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	€	320.896	45.507	58.898	4.959



Wertminderung

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4
Stichtag	Jahr	2024	2024	2024	2024
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80	60	40
Restnutzungsdauer	Jahre	25	25	12	5
lineare Wertminderung	%	69	69	80	88
	€	220.616	31.286	47.119	4.339
Gebäudezeitwert	€	100.280	14.221	11.780	620

Gebäudezeitwert insg.	€	126.900
Herstellungskosten der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	€	6.345
Bodenwert	€	117.650
vorläufiger Sachwert	€	250.895

(Für Erläuterungen der einzelnen Wertansätze siehe Kapitel 0)

4.4.3.6 Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird, wie in Kapitel 4.4.1 und 4.4.2 beschrieben, durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst. Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht wird. Abschließend müssen noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Der vorläufige Sachwert für alle Bauteile einschließlich der Außenanlagen und des Bodenwertes ergibt sich somit zu: 250.895, - €.

Vorläufiger Sachwert:	=	250.895 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	313.619 €
gerundet:		313.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: +/-		
- Risikoabschlag aufgrund fehlender		- 12.500 €
Innenbesichtigung		
Sachwert, gerundet		301.000 €

Der vorläufige Sachwert für das Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden (Garage und Abstellraum) beträgt rund 301.000, -€.



4.4.3.7 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde bereits im Kapitel 3.4 aufgeführt und fußt auf den in den Grundrissplänen angegebenen Maßen. Die Bruttogrundflächen betragen rd. **224 m²** für das Wohngebäude, **36 m²** für den Anbau und **77 m²** für die Nebengebäude (Garage und Abstellraum).

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die Normalherstellungskosten werden den Tabellen der Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) der ImmoWertV entnommen. Gemäß der Nutzungsgruppe, der Gebäudeart, des Gebäudetyps, des Baujahres sowie des Ausstattungsstandards wird der tabellierte NHK 2010 Grundwert abgegriffen.

Für das Hauptgebäude wurde der Typ 1.01 -freistehendes Einfamilienhaus - gewählt, für den Anbau der Typ 1.22, die Garage Typ 14.1 und den Abstellraum ebenfalls Typ 14.1 (modifiziert).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und beträgt **184,0 Prozentpunkte** bezogen auf das Jahr 2010 (Basisjahr).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Aus Erfahrungswerten ist es möglich, den Wert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert zu ermitteln. In diesem Fall wird der Wert der Außenanlagen (Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, Einfriedigung etc.) mit einem pauschalen Ansatz in % aus dem Gebäudeanteil (hier: **rd. 5%**) mit **rd. 6.300,- €** berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und beträgt 80 Jahre. Der Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt 80 Jahre für das Wohnhaus und 60 Jahre für die Nebengebäude/Garage. Der zuständige Gutachterausschuss hat sich an dem § 4 Abs. 3 ImmoWertV und der zugehörigen Anlage 1 orientiert. Diese sieht für Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Dabei wird das Wohnhaus mit Anbau als eine Einheit betrachtet.



Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Um das Ausmaß der Verlängerung beziffern zu können greift der Sachverständige auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurück, die auf einer ursprünglich von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelte Punktraster-Methode fußt.

Modernisierungselemente; typische Fälle		
(Maßnahmen in den letzten 5 bis 25 Jahren)	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, etc.)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern / WC's etc.	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden und Treppenhaus	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	20	
Gesamtpunktzahl:		4

Im vorliegenden Fall sind im Rahmen des Umbaus kleinere Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer geringen Verlängerung der Restnutzungsdauer beigetragen. Für das Wohngebäude ergibt sich damit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 12 +13 Jahren eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Bei 80 Jahren Gesamt- und 25 Jahren Restnutzungsdauer für das Wohnobjekt ergibt sich eine Alterswertminderung von ca. 69 % bzw. ein an den Herstellungswert anzubringender Faktor von ca. **0,31**.



Marktanpassungsfaktor

Im Sachwertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren berücksichtigt. Diese Sachwertfaktoren werden nach Objektarten und anhand von Kauffällen des lokalen Grundstücksmarktes ermittelt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat u. a. Sachwertfaktoren für Einfamiendoppelhäuser abgeleitet. Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird daher auf der Grundlage dieser veröffentlichten Daten bestimmt und angesetzt.

Das vom Gutachterausschuss veröffentlichte Tabellenwerk ist u. a. in Sachwertstufen von 175,- bis 210,- €/m² im Bodenwertniveau unterteilt. Das Tabellenwerk gibt bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 251.000 € einen **Faktor von 1,25** an. Der Sachverständige hat daher einen Preiszuschlag auf den Sachwert durch Anbringen des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rechnung zu tragen. Eine weitere Korrektur ist wegen des Objektes, des Objektalters und der Wohnlage nicht gerechtfertigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Sachverständige schätzt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Instandhaltungs- und Modernisierungskosten) entsprechend der Wertanteile der einzelnen Gewerke. Während die erforderlichen Instandhaltungskosten zur Erlangung eines ortsüblichen, normalen Zustandes bereits in den Ertrags- und Sachwertberechnungen berücksichtigt wurden, sind ggf. zur Anpassung an die aktuelle Marktlage Modernisierungen erforderlich.

Das Wohnhaus konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden. Bezüglich der Ausstattungsmerkmale wurde ein mittlerer Wert angehalten. Zu möglichen Bauschäden oder Baumängeln kann ohne eine Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Der Gutachter hält einen **Risiko- bzw. Sicherheitsabschlag** wegen möglicher abweichender Ausstattungsmerkmale und/ oder Bauschäden und Baumängeln in Höhe von rd. 10 Prozent des Gebäudezeitwertes, damit rd. 12.500,- €, für erforderlich.

Der endgültige Sachwert wird mit rd. 301.000,- € festgestellt.



5 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB muss der Wert ermittelt werden, der sich im freien Markt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse erzielen ließe. Angebot und Nachfrage bestimmen nach den Gesetzen der freien Marktwirtschaft den zu erzielenden Preis. Deswegen wird grundsätzlich der Verkauf der Liegenschaft unterstellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein typisches, fremdgenutztes Renditeobjekt, sondern eher um ein reines zur Eigennutzung bestimmtes Objekt (vgl. Kapitel 4). Kaufpreise für derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher von dem Substanzwert bzw. der Nutzungsmöglichkeit, als vom erzielbaren Mietertrag bestimmt. Das Sachwertverfahren wird daher zur Findung des Verkehrswertes für das bebaute Objekt bevorzugt eingesetzt.

Die aus dem Sachwertverfahren berechneten Werte werden nun zusammengefasst und abschließend gewürdigt.

Der Bodenwert für das Bewertungsobjekt wird mit rd. **117.500,- €** aus Bodenrichtwerten ermittelt. Der noch verbliebene Wert der baulichen Anlagen im ‚normalen, altersgemäßen‘ Zustand und unter Berücksichtigung von laufenden Instandhaltungsmaßnahmen liegt im Sachwertverfahren bei rd. **188.000,- €**.

Der **vorläufige marktangepasste Sachwert (313.500,- €)** wird zunächst der Bewertung zu Grunde gelegt.

Das Wohnhaus konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden. Bezüglich der Ausstattungsmerkmale wurde ein mittlerer Wert angehalten. Zu möglichen Bauschäden oder Baumängeln kann ohne eine Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Der Gutachter hält einen **Risiko- bzw. Sicherheitsabschlag** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wegen möglicher abweichender Ausstattungsmerkmale und/ oder Bauschäden und Baumängeln in Höhe von rd. 10 Prozent des Gebäudezeitwertes, damit **rd. 12.500,- €**, für erforderlich.

Damit ergibt sich der Sachwert zu rd. 301.000,- €.

Eine weitere Korrektur des Sachwertes ist nach der Erfahrung der Sachverständigen nicht gerechtfertigt, so dass der ermittelte Sachwert abschließend als Verkehrswert des zu bewertenden Objektes festgelegt werden kann.

Der unbelastete Verkehrswert beträgt somit rd. 301.000 €.



Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück Bendheide 29 in 47906 Kempen (Gemarkung St. Hubert, Flur 29, Flurstück 175) ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 zu rd.

301.000, - €

in Worten: dreihunderteintausend Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kempen, den 27.01.2025

Dipl.-Ing. Thomas Rox

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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.



6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW 2018: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe 2.1962); 1983 zurückgezogen; trotzdem weitere Anwendung in der Praxis.

GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der aktuellsten Fassung

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 21.09.2023

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand Mai 2010 (inkl. 93. Ergänzungslieferung), Sinzig 2010

[2] **Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand Juni 2010 (inkl. 37. Ergänzungslieferung), Sinzig 2010



- [3] **Sprengnetter/Kierig u. a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 16.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] **Kleiber, Wolfgang; u.a.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010
- [5] **Gerady, T.; Möckel, R.; Troff, H.; Bischoff, B:** Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Olzog Verlag, 2005 sowie Online Zugriff
- [6] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2017

8 Anlagen

- Anlage 1): Übersichtskarte
- Anlage 2): aktueller Flurkartenauszug
- Anlage 3): Liegenschaftsbuchauszug
- Anlage 4): Übersichtsplan Aufteilung der Gebäude
- Anlage 5): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6): Innenbereichssatzung Bendheide
- Anlage 7): Auskunft der Stadt Kempen zu Baulasten
- Anlage 8): Auskunft des Kreis Viersen zu Altlasten
- Anlage 9): Sachwertberechnung
- Anlage 10): Bauzeichnungen
- Anlage 11): Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

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.