



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

Zwangsvollstreckungsabteilung

Hessenring 43

47906 Kempen

Geschäftsbuchnummer:

23-845185T

(bitte immer angeben)

Aktenzeichen des Gerichts:

035 K 007/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebauten
Grundstück (Flurstück 902)

und einem unbebauten Grundstück (Flurstück 1422)
in 47918 Tönisvorst, Friedrichstraße 63 und Bückersdyk

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
30.07.2024 ermittelt mit rd.

527.000, - € (gemeinsame Betrachtung beider Flurstücke)
bzw. separate Betrachtung mit rd.

463.000, - € (Flurstück 902) und **5.200, - €** (Flurstück 1422)



Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten und 8 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:	a) Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1960) mit Vollunterkellerung (Nutzfläche ca. 58m²), Erdgeschoss (Wohnfläche inkl. Terrasse ca. 65m²) und Dachgeschoss (Wohnfläche rd. 44m²) mit einer Garage (Baujahr 1973 mit Nutzfläche rd. 14m²), Stellplatz vor der Garage, Garten und Terrasse auf dem Flurstück 902; b) Unbebautes Grundstück (Flurstück 1422) mit der Nutzung ‚Fläche für Versorgung - Elektrizität‘ laut Bebauungsplan Der baulich konstruktive Zustand des Wohngebäudes und der Garage ist augenscheinlich dem Alter entsprechend normal. Ein Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand für das Wohnhaus ist nicht erkennbar.		
Wertermittlungsstichtag:	30.07.2024		
Ortsbesichtigung:	15.01.2024 Außenbesichtigung. 30.07.2024 Innenbesichtigung		
Grundstücksdaten:	a) 47918 Tönisvorst, Friedrichstraße 63, Gemarkung St. Tönis, Flur 6, Flurstück 902, Fläche: 712 m²; b) 47918 Tönisvorst Bückersdyk Gemarkung St. Tönis, Flur 6, Flurstück 1422, Fläche: 48 m²; Amtsgericht Kempen, Grundbuchbezirk St. Tönis, Blatt 2680, lfd. Nr. 6 und 7		
Besonderheiten	a) Dach der Garage baujahrstypisch vermutlich mit Asbest belastet (Wellplatten) sowie fehlende Fugen an der Garage; Wohnhaus hat im Dachbereich zur Friedrichstraße zwei fehlende Dachziegel, Ortgang nur mit Beton verschlossen, Dachrinne zur Friedrichstraße ist auf einer Länge von ca. 0,6 m gebrochen; b) Keine erkennbar; Auf Wunsch des Amtsgerichtes soll der Verkehrswert sowohl für eine gemeinsame als auch getrennte Versteigerung der Flurstücke ermittelt werden. Für o.g. Bauschäden wird ein Abschlag in Höhe von insgesamt rd. 20.000,- € vorgenommen. Dieser ist in den unten genannten Werten bereits enthalten.		
Tatsächliche Miete und Nutzung	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden, da der Eigentümer nicht an der Ortsbesichtigung teilgenommen oder anderweitig Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Das Objekt ist aktuell unbewohnt und unter Zwangsverwaltung.		
Ermittelte Werte:	Bodenwert	<u>Gemeinsame</u> Betrachtung rd. <u>Getrennte</u> Betrachtung: a) Flurstück 1422 rd. b) Flurstück 902 rd.	273.500,00 € 5.200,00 € 199.000,00 €
	Sachwert	<u>Gemeinsame</u> Betrachtung rd. <u>Getrennte</u> Betrachtung: a) Flurstück 1422 rd. b) Flurstück 902 rd.	527.000,00 € 5.200,00 € 463.000,00 €
	Verkehrswert	<u>Gemeinsame</u> Betrachtung rd. <u>Getrennte</u> Betrachtung: a) Flurstück 1422 rd. b) Flurstück 902 rd.	527.000,00 € 5.200,00 € 463.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	ANGABEN ZU DEN BEWERTUNGSOBJEKTEN	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	8
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>	10
2.4	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	10
2.5	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	10
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	11
3.1	VORBEMERKUNGEN ZU DEN GEBÄUDEBESCHREIBUNGEN	11
3.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
3.2.1	<i>Wohngebäude (1)</i>	11
3.2.2	<i>Nebengebäude Garage (2)</i>	14
3.3	AUßENANLAGEN	14
3.4	BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)	15
3.5	BERECHNUNG DER WOHN- BZW. NUTZFLÄCHE	16
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	17
4.1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	17
4.1.1	<i>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i>	17
4.1.2	<i>Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren</i>	17
4.1.3	<i>Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren</i>	18
4.2	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN	19
4.2.1	<i>Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung</i>	19
4.2.2	<i>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks</i>	20
	ANWENDBARE VERFAHREN	20
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	22
4.3.1	<i>Bodenqualität</i>	22
4.3.2	<i>Bodenwert</i>	23
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	26
4.4.1	<i>Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung</i>	26
4.4.2	<i>Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe</i>	28
4.4.3	<i>Bestimmung der Herstellungskosten</i>	31
4.4.4	<i>Berechnung des „vorläufigen“ Sachwerts</i>	32
4.4.5	<i>Sachwert</i>	33
4.4.6	<i>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung</i>	34
5	VERKEHRSWERT	37
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	39
7	VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR	39
8	ANLAGEN	40



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art des Bewertungsobjekts:
- c) Freistehendes Einfamilienhaus mit einer Garage, Stellplatz vor der Garage, Garten und Terrasse;
 - d) Unbebautes Grundstück
- Objektadresse:
- c) 47918 Tönisvorst, Friedrichstraße 63
 - d) 47918 Tönisvorst Bückersdyk
- Katasterbezeichnung:
- Laut Liegenschaftsnachweis vom 24.08.2023
- a) Gemarkung St. Tönis, Flur 6, Flurstück 902, Fläche: 712 m² (vgl. Anlage 2);
 - b) Gemarkung St. Tönis, Flur 6, Flurstück 1422, Fläche: 48 m² (vgl. Anlage 2);
- Grundbuchbezeichnung:
- Amtsgericht Kempen,
Grundbuchbezirk St. Tönis, Blatt 2680, lfd. Nr. 6 und 7

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

- Auftraggeber:
- Amtsgericht Kempen - Zwangsvollstreckungsabteilung
Hessenring 43
47906 Kempen
Az.: 035 K 007/23, Schreiben vom 14.08.2023;
- Eigentümer:
- (xxx – siehe Originalgutachten)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Grund der Gutachtenerstellung:
- Verkehrswertermittlung,
Verfahren zur Zwangsversteigerung;
- Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Kempen vom 14.08.2023, bei uns eingegangen am 23.08.2023 soll durch ein Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. § 74a Absatz 5 und § 85a Absatz 2 ZVG ermittelt werden.
- Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. § 55 ZVG (i. S. v. §§ 97 und 98 BGB) zu ermitteln.
- Anmerkung:** Bewegliches Zubehör ist nicht bekannt.
- Wertermittlungstichtag:
- 30.07.2024**



Maßgeblicher Zustand für die Bewertung:

Der Zustand am Tag der Ortsbesichtigung ist identisch mit dem am Wertermittlungsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

15.01.2024 von 15:00 bis 15:30 Uhr,

ohne Innenbesichtigung

30.07.2024 von 14:00 bis 14:45 Uhr, nachträgliche Innenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin:

Dipl.-Ing. Thomas Rox, Dipl. Ing. Herbert Calefice, Herr Torsten Zolna (alle Büro Rox und Mertens), sowie (xxx – siehe Originalgutachten) nur am 30.07.2024

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Die Auftraggeberin handigte dem Sachverständigen für dessen Gutachtenerstellung folgende Unterlagen aus:

- Grundbuchauszug

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. aktuelles Liegenschaftsbuch; (s. *Anlage 2*);
4. Bodenrichtwertkarte aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen (Quelle: www.boris.nrw.de) - (s. *Anlage 3*);
5. Auskunft zur erschließungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks;
6. Auskunft der Stadt Tönisvorst zu Baulasten (s. *Anlage 4*);
7. Auszug aus den Bauakten (s. *Anlage 7*);

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Dipl.-Ing. Thomas Rox,
Dipl.-Ing Herbert Calefice
Torsten Zolna



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Viersen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Tönisvorst (ca. 29.900 Einwohner), Stadtteil St. Tönis ca. 23.000 Einwohner;
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (Luftlinie):	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Viersen/ ca. 10 km, Stadt Krefeld/ ca. 5 km, Stadt Mönchengladbach/ ca. 15 km; <u>Autobahnanschlüsse:</u> A 40/ ca. 10 km, A 44/ ca. 5 km, A 57/ ca. 10 km <u>Bahnhof mit regionaler Anbindung:</u> Bahnhof Willich-Anrath/ ca. 3 km, Bahnhof Kempen/ ca. 7 km; <u>Bahnhof mit nationaler Anbindung:</u> Bahnhof Krefeld ca. 11 km, Bahnhof Mönchengladbach ca. 12 km; <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 25 km entfernt), Weeze (ca. 40 km entfernt), Köln/Bonn (ca. 70 km entfernt);

2.1.2 Kleinträumige Lage

Innerörtliche Lage:	Die Mikrolage des zu bewertenden Grundbesitzes ist aus Anlage 1 ersichtlich. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 600 m. Eine Haltestelle des ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 500 m vorhanden. Die Entfernung zur Stadtmitte Tönisvorst beträgt ca. 1,0 km (Luftlinie).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung, 1bzw. 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Straße. Umgebung: südlich liegt der Friedhof des Stadtteiles;
Topografie:	eben



2.1.3 **Gestalt und Form**

Gestalt und Form:	Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes ist aus Anlage 2 ersichtlich. a) Die Form des Grundstückes 902 ist unregelmäßig (Eckgrundstück) b) Die Form des Grundstückes 1422 entspricht fast der zweckmäßigen Form eines Rechtecks.
Grundstücksbreite / -tiefe:	a) Breite ca. 16 m im Süden und 19 m im Norden/ Tiefe im Mittel ca. 42 m; b) Breite ca. 6 m / Tiefe im Mittel ca. 7 m;
Fläche laut Kataster/Grundbuch:	a) 712 m ² ; b) 48 m ² ;
Tatsächliche Nutzung:	a) Wohnbaufläche mit einem 1-geschossigen, freistehenden Wohnhaus, 1 Garage mit Stellplatz und Garten b) Freifläche (Garten).
bebaute Fläche (Whs. / Garage):	a) 73 m ² / 18 m ² = rd. 13 % der Grundstücksfläche; b) unbebaut

2.1.4 **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Ausgebaute, asphaltierte Gemeindestraßen, 2-spurig, Tempo 30-Zone; Bückersdyk teilweise einspurig.
Straßenausbau:	Überwiegend beidseitig gepflasterte Bürgersteige; einspuriger Teil des Bückersdyk ohne Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Laut Baubeschreibung zum Bauantrag des Wohnhauses vom 10.06.1958 soll das Haus an das Ortsnetz für Wasser, Gas und Strom angeschlossen werden. Zunächst sei aber eine Ofenheizung vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt durch eine Zweikammerklärgrube und Drainageleitungen für das Regenwasser. Aktuellere Informationen sind laut Bauakte nicht bekannt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Das Wohnhaus und die Garage sind freistehend. Auf dem Flurstück 1421 befindet sich eine Station der Stadtwerke.



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Baugrund tragfähig. Bezüglich eines möglichen Grundwassereinflusses liegen keine Untersuchungen vor.

2.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Abteilung II:

Nr.6/7: Anordnung der Zwangsversteigerung, Eintrag vom 11.07.2023;

Anmerkung:

Zu Abt. III: 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.

Die beiden Grundstücke sind in Abt. III unterschiedlich belastet. Sie bilden in der Örtlichkeit aber eine wirtschaftliche Einheit.

Bodenordnungsverfahren:

Laut Auskunft der Stadt Tönisvorst liegen keine vor.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Stadt Tönisvorst nicht vorhanden.

Weitere Untersuchung und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragungen laut Auskunft des Kreis Viersen vom 01.09.2023 (siehe Anlage 4).

Denkmalschutz:

Laut Liste der Stadt Tönisvorst besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche;



Festsetzungen im Bebauungsplan:
(siehe Anlage 5)

Bebauungsplan: Tö-45 -3.Änderung vom 27.02.2009,
Allgemein: WA - allgemeines Wohngebiet, GRZ= 0,4,
GFZ= 0,8, offene Bauweise und Geschosszahl II;

Zusatz:

Flurstück 902: im nordöstlichen Bereich ist eine
Stellplatzfläche zulässig;

Flurstück 1422: Die Nutzung ‚Fläche für Versorgung -
Elektrizität‘ ist durch Verlagerung der Trafostation
planungsrechtlich noch vorhanden, wird aktuell aber
nicht in Anspruch genommen. (siehe Flurstück 1421)

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 (Wohnhaus) und 1969 (Garage) vorausgesetzt.

Die Bauantragsunterlagen für das Wohnhaus sind vom 10.06.1958. Die Baugenehmigung wurde am 01.08.1958 erteilt. Es liegt die Rohbauabnahme vom 09.07.1959 in der Bauakte vor. Eine Schlussabnahme ist nicht vorhanden. Laut dem Fortführungsriß Nr. 23 in der Gemarkung St. Tönis, Flur 6 vom 03.08.1961 wurde das Wohngebäude eingemessen. Da keine weiteren Daten vorliegen, wird das Jahr 1960 als Baujahr angenommen.

Laut dem Bauantrag von 1958 wurde das Regenwasser auf dem Grundstück und das Schmutzwasser in einer Klärgrube entwässert. Ein Antrag auf Anschluss an das gemeindliche Entwässerungsnetz von 10.11.1967 ist in der Bauakte vorhanden.

Am 28. Mai 1969 wurde der Bauantrag zur Errichtung einer Garage eingereicht und die Baugenehmigung am 14.07.1969 erteilt. Es liegen keine Daten zur Rohbau- oder Schlussabnahme vor. Laut Liegenschaftskataster wurde die Garage im Fortführungsriß 227 vom 31.01.1992 eingemessen. Aus historischen Luftbildern, die in den Jahren 1968, 1973, 1977 und 1981 aufgenommen wurden, ist ab 1973 eine Struktur im Bereich der heutigen Garage erkennbar. 1973 war die Bodenaufklärung der Luftbilder noch deutlich schlechter als heutzutage. Sehr sicher kann ab den Luftbildern von 1981 von einer vorhandenen Garage ausgegangen werden. Es kann aber noch nicht eindeutig gesehen werden, ob es sich nur um eine gepflasterte Fläche oder ein Gebäude handelt. Aufgrund des optischen Eindrucks bei der Ortsbesichtigung wird unterstellt, dass die Garage bereits vor 1992 errichtet worden ist. Als Baujahr wird das Jahr 1973 angenommen.

Es liegt zudem ein Bauantrag auf einen Garten-Pavillon in Holzbauweise vom 12.04.1991 vor. Laut Luftbildern ist dieser seit mindestens 1997 auch vorhanden. Der Pavillon findet bei der Bewertung des Objektes keine Beachtung.



2.3.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand	Flurstück 902	baureifes Land
(Grundstücksqualität):	Flurstück 1422	Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

Beitrags- und Abgabenzustand: Laut Aussage der Stadt Tönisvorst 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 Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist aktuell unbewohnt und unter Zwangsverwaltung.

Das Flurstück 1422 wird aktuell als Gartenland genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung Versorgungsanlage zukünftig entfällt und dieses Grundstück ebenfalls die Qualität baureifes Land erlangen kann.



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 wurde das Bewertungsobjekt in 2 Teilobjekte gegliedert (siehe auch Anlage 2):

- Wohngebäude (1)
- Garage (2)

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Wohngebäude (1)

3.2.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:

Freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus, 1-geschossig mit Satteldach. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut, aufgrund der lichten Höhe aber nur eingeschränkt nutzbar.

Baujahr:

1960

Modernisierung/Instandhaltung:

Neue Heizung, vermutlich etwa 2019 erneuert.
Fußbodenheizung im EG eingebaut.
Schaltschrank, Taster und Steckdosen, teilweise Elektroleitungen ca. 2020 erneuert.
Neue Fenster in 2021



Fußbodenfliesen, Bad und Gäste-WC
Befinden sich aktuell in der Modernisierung.

3.2.1.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Massiv mit Verblendmauerwerk
Innenwände:	Tragende Wände massiv, sonst Leichtbauweise;
Decken	Betondecke im Erd- und Dachgeschoss, Holzbalkendecke zum Spitzboden;
Treppen:	Stahlbetontreppen zum KG und DG, zum Speicher eine Einschubtreppe (aktuell nicht installiert)
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Holzkonstruktion, ca. 45° Dachneigung, Tondachziegel.

3.2.1.3 Ausführung und Ausstattung

Fußböden:	Im EG durchgängig die gleichen, großformatigen Fliesen neueren Datums. Im DG durchgehend Teppichboden, mit Ausnahme des Badezimmers, das die gleichen großformatigen Fliesen wie im EG aufweist. Der Spitzboden ist mit OSB Platten belegt.
Wand- und Deckenbehandlung:	Verputzt und gestrichen.
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	2021 wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Fenster zur Friedrichstraße und zum westlichen Nachbarn hin besitzen elektrisch betriebene Rollläden. Die übrigen Fenster haben keine Rollläden. Im Kellergeschoss sind einfach verglaste Fenster mit Metallgittern.
Elektroinstallation:	Ausreichende bis großzügige Anzahl an Steckdosen und Schalter, moderne Kippsicherungen, Schaltschrank aus 2020. Teilweise neu verlegte Leitungen.
Bad und Toilette:	EG: Ein WC mit Anschlüssen für ein Waschbecken das jedoch fehlt. Ca. 1,30 m hoch geflieste Wände; Fliesen und WC neueren Datums.



	DG: Ein Bad mit Waschbecken, Dusche und WC, ca. 1,30 m hoch gefliest, in der Duschkabine raumhoch gefliest. Fliesen und WC neueren Datums.
Beheizung:	Gasheizung mit Brennwerttherme neueren Datums (2019?) mit 200 Liter Warmwasser Puffertank. (Ein Energieausweis liegt nicht vor) EG Fußbodenheizung, DG Flächenheizkörper. Im Spitzboden liegen nur die Leitungen für die Heizung.
Sonstiges:	Hausanschlüsse für Wasser, Gas und Strom sind vorhanden.

3.2.1.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Drei Kunststeinstufen zur Hauseingangstüre mit zwei Handläufen, Kamin und Dachgaube verschiefert (Kamin könnte auch Schieferimitat sein). Rohbau einer Terrasse vorhanden, an das Wohnzimmer angrenzend.
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt;
Belichtung und Besonnung:	ausreichend;
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig;
Bauschäden:	Folgende Schäden sind erkennbar: • im Dachbereich zur Friedrichstraße fehlen zwei Dachziegel; • Ortgang nur mit Beton verschlossen; • Dachrinne zur Friedrichstraße ist auf einer Länge von ca. 0,6 m gebrochen; • An den Außenwänden im Keller Putzabplatzungen vermutlich durch Feuchtigkeit.
Baumängel:	Keine aufgrund der vorliegenden Daten bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der baulich konstruktive Zustand des Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend.

Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010 wird für den Innenausbau ein mittlerer Ausstattungsstandard - Stufe 3,0 – unterstellt.



3.2.2 Nebengebäude Garage (2)

3.2.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Einzelgarage;
Baujahr:	1973;
Modernisierung:	Nicht bekannt;

3.2.2.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Hohlsteine mit vorgesetztem Verblender;
Decke:	Holzbalkenlage
Boden:	Stampfbeton
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Holzbalkenlage (Pulldach) mit Welleternit
Toranlage:	Metallschwinger ohne Antrieb.

3.2.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Nicht bekannt;
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt;
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des Baujahres kann davon ausgegangen werden, dass die Wellplatten Asbest belastet sind; weitere sind nicht bekannt. Die Fugen sind nicht verfügt. Innenwände mit Fugenglattstrich.

3.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen:	Bereich vor Garage plattiert, Terrasse vor Wohnzimmer betoniert aber ohne weiteren Bodenbelag (ca. 20m ²), Fläche vor Kelleraußentüre im Garten mit Waschbetonplatten (ca. 21 m ²), Eingangsbereich plattiert;
Einfriedung:	Holzjägerzaun im Vorgarten zur Friedrichstr. 65, später hinter Garage Maschendrahtzaun ca. 1,20 m hoch. Stabgitterzaun ca. 1 m hoch an der Friedrichstraße und am Bückersdyk bis zum Hauseingang, ab dort Maschendrahtzaun etwa



1,40 m hoch. Zur nördlichen Grenze mit dem
Bückersdyk ebenfalls Maschendrahtzaun etwa
1,40 m hoch;

Sonstiges:

Holzgartenhaus, Holzpagode (beide ohne
Bewertung), Beete, Sträucher, Hecken und
einzelne Bäume;

3.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Bruttogrundflächenberechnung:

Bezeichnung	Ebene	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Länge c [m]	Teilfläche [m ²]	Gesamtfläche [m ²]
(1) Wohnhaus	KG	1,0	5,24	7,92		41,5	217,6
		1,0	3,76	8,25		31,0	
	EG	1,0	5,24	7,92		41,5	
		1,0	3,76	8,25		31,0	
	DG	1,0	5,24	7,92		41,5	
		1,0	3,76	8,25		31,0	
(2) Garage		1,0	5,50	3,25		17,9	17,9
		1,0					
BGF	gerundet						235
							235

Damit ergibt sich die gesamte Bruttogrundfläche zu **rd. 236 m²**.

Anmerkung: nach DIN 277/1987: (laut Bauzeichnungen und Katasternachweis)



3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche.

Nutzflächenberechnung:

Bezeichnung	Raum	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Faktor	Teilfläche [m²]	Gesamtfläche [m²]
Keller Whs	Keller		3,00	2,88	1,00	8,64	57,7
	Keller		4,08	5,00	1,00	20,40	
	Kohlen		3,16	3,25	1,00	10,27	
	Waschküche		1,88	3,00	1,00	5,64	
	-Kamin		0,75	0,30	-1,00	-0,23	
	Holz		1,04	1,85	1,00	5,70	
	Diele		2,30	3,16	1,00	7,27	
Garage	Garage		2,77	5,02	1,00	13,91	13,9
Nutzfläche							71,6
Nutzfläche						gerundet	72,0

Wohnflächenberechnung:

Bezeichnung	Raum	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Faktor	Teilfläche [m²]	Gesamtfläche [m²]
(1)Wohnen EG	Diele		2,25	3,16	1,00	7,11	60,6
	Gäste-WC		1,91	1,04	1,00	1,99	
	prov.Schlafrum		3,25	3,16	1,00	10,27	
	Wohnraum		4,20	5,12	1,00	21,50	
	Esszimmer		3,00	3,00	1,00	9,00	
	Küche		2,00	3,00	1,00	5,70	
	Terrasse		5,00	4,00	0,25	5,00	
(2)Wohnen DG	Diele		3,16	2,50	1,00	7,90	43,3
			1,26	1,04	-1,00	-1,31	
	Kind		1,60	3,16	1,00	5,06	
			0,80	3,16	0,50	1,26	
			0,10	3,16	0,00	0,00	
	Eltern		2,85	5,12	1,00	14,59	
			0,80	5,12	0,50	2,05	
			0,10	5,12	0,00	0,00	
	Kind		1,60	3,00	1,00	4,80	
			0,80	3,00	0,50	1,20	
			0,10	3,00	0,00	0,00	
	Bad		1,60	3,11	1,00	4,98	
			0,80	3,11	1,00	2,49	
			0,10	3,11	1,00	0,31	
Wohnfläche WoFIV							103,9
abzüglich Putz 2%							101,8
Wohnfläche WoFIV						gerundet	102,0

Anmerkung:

- Flächenangabe nach Bauzeichnungen nach Wohnflächenverordnung neu berechnet.
- Die Fläche der Terrasse beträgt ca. 20 m². Die anteilige Wohnfläche beträgt demnach 5 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 Einzelfalls 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 Marktanpassungsfaktoren (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:**

Marktanpassungsfaktor: 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 Wertermittlungstichtags 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

Der vom Gutachterausschuss für benachbarte Gebiete veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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.

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



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
- 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 den Eigentümern nicht als Renditeobjekt errichtet worden ist. Das Bewertungsobjekt dient laut Bauantrag ausschließlich der Eigennutzung und schien zum Wertermittlungsstichtag weder bewohnt noch vermietet zu sein.

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).



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.

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.

Die beiden Flurstücke 902 und 1422 liegen innerhalb der Ortslage in einem Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Tö-45 sieht im südlichen Bereich des Grundbesitzes eine Bebauung entlang der Friedrichstraße und im nördlichen Bereich ein Baufenster entlang der Straße ‚Bückersdyk‘ vor. Auf dem bebauten Flurstück Friedrichstraße 63 befindet sich das Wohnhaus Nr. 63 und eine freistehende Garage. Das Flurstück 1422 an der Straße ‚Bückersdyk‘ ist unbebaut

4.3.1.1 Getrennte Betrachtung der Flurstücke 902 und 1422

Werden die beiden Grundstücke getrennt versteigert, ergibt sich folgende Bewertung: Das bebaute Grundstück 902 besteht aus einer Baulandfläche und - wegen der Übergröße vom Normgrundstück (500 m²) - aus einer Gartenlandfläche.

Das unbebaute Grundstück 1422 ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als eine Fläche für ‚Einrichtungen oder Anlagen für Elektrizität‘ ausgewiesen. Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes. Nebenanlagen wie z.B. Garagen sind in diesen Bereichen nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unzulässig bzw. nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Diese Entscheidung kann nur die Stadtverwaltung auf entsprechenden Antrag treffen.

Der Gutachter geht daher davon aus, dass die Fläche zum Bewertungszeitpunkt nicht bebaut werden konnte und daher nicht als baureifes Land sondern als ‚sonstige kommunal-orientierte Fläche‘ zu bewerten ist.

4.3.1.2 Gemeinsame Betrachtung der Flurstücke 902 und 1422

Unterstellt man, dass die beiden Grundstücke als ein Besitz versteigert und zu einem Grundstück vereinigt werden, so kann an der Straße ‚Bückersdyk‘ ein zusätzlicher Bauplatz einschließlich eines Stellplatzes entstehen. Nach den Ausführungen in den Abschnitt 2.3 (Öffentlich-rechtliche Situation) bzw. 2.3.4 (Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation) und den vorstehenden Erläuterungen sind die Grundstücke 902 und 1422 dann insgesamt als Wohnbaufläche zu qualifizieren.

Eine zukünftige Aufteilung der Gesamtfläche von 760 m² in eine Grundstücksfläche mit dem Wohnhaus 63 von z.B. 500 m² und einem Bauplatz von 260 m² z.B. für ein Reihenend- oder Doppelhaus ist möglich. Die Grundstücksgröße von 250 m² z.B. für eine Doppelhaushälfte und



350 m² bei Einzelhäusern darf nach den textlichen Erläuterungen des Bebauungsplanes dabei jedoch nicht unterschritten werden.

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 **360,- €/m²** im Gebiet St. Tönis (Bodenrichtwert **Nr. 943**) für Wohnbaugrundstücke beschlossen.¹⁰

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

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

a) Beschreibung des Bewertungsgrundstückes 902:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei (ebfrei)
Geschosse	=	I / Bauplatz
Grundflächenzahl (GRZ)	=	93/712 = 0,13
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	72,5/712 = 0,10
Fläche (nach Katasternachweis)	=	712 m²

b) Beschreibung des Bewertungsgrundstückes 1422:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Fläche
Art der Nutzung	=	Gartenland / kommunal-nutzungsorientierte Fläche (Elektrizität)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei (ebfrei)
Geschosse	=	0
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,0
Fläche (nach Katasternachweis)	=	48 m²

¹⁰ vgl. www.boris.nrw.de



Zu a): Das Bewertungsgrundstück 902 - ohne bauliche oder eigentumsrechtliche Veränderungen - stimmt hinsichtlich der Entwicklungsstufe und der Art der Nutzung mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein. Abweichungen des einzelnen Grundstückes hinsichtlich weiterer wertbestimmender Eigenschaften können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert bewirken.

Art der Nutzung:

Keine Abweichung;

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Keine Abweichung;

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl:

Eine hohe Grund- bzw. Geschossflächenzahl bedeutet eine größere bauliche Ausnutzung des Bodens und somit einen höheren Bodenwert. Die tatsächliche Geschossflächenzahl liegt unterhalb des Grenzwertes;

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.

Bezüglich der Fläche gibt der zuständige Gutachterausschuss folgende Erläuterung¹¹:

Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Grundstücksgroßen hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit dem Gartenlandwert zu beurteilen.

Der Richtwert für solche Gartenflächen beträgt 25 % des Baulandwertes.

Die Fläche wird daher aufgeteilt in eine Wohnbaufläche von 500 m² und eine Gartenfläche von 212 m².

Zuschnitt:

Wie im Abschnitt 2.1.3 (Gestalt und Form) beschrieben, weist das Bewertungsgrundstück bedingt durch die Ecklage eine Formabweichung von einem Rechteck auf.

Ein Abschlag ist aus sachverständiger Sicht wegen der Bebaubarkeit aber 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 (31.07.2024) ist nach den zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Erkenntnissen **nicht erforderlich**.

¹¹ Marktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Viersen



Zu b) Das Grundstück 1422 wurde zum Bewertungszeitpunkt als Gartenland von dem Eigentümer genutzt. Planungsrechtlich ist die Fläche im Bebauungsplan als kommunalnutzungsorientierte Fläche (Elektrizität) ausgewiesen. Derartige Flächen werden im Allgemeinen mit 30% des Bodenrichtwertes bewertet (siehe auch Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen).

Zusammenfassung:

Die Verwendung des ausgewiesenen Bodenrichtwert Nr. 943 in Höhe von **360,- €/m²** bewertet der Sachverständige als plausibel.

Aus den vorgenannten Erläuterungen ergibt sich keine Notwendigkeit der Korrektur des Bodenrichtwerts:

baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, zu 340,- €/m ²	360,- €/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:	360,- €/m²

Der unbelastete Bodenwert zum Stichtag 15.01.2024 für die Bewertungsobjekte (Flurstücke 902 und 1422) ergibt sich hiernach wie folgt:

Flurstück 902:	500 m ²	Bauland:	360,- €/m ²	180.000,- €
	212 m ²	Gartenland 25%:	90,- €/m ²	19.080,- €
		Summe:		199.080,- €
	712 m²	Gerundet:		199.000,- €

Flurstück 1422	48 m ²	Sonstige Fläche 30%:	108 €/m ²	5.184,- €
	48 m²	Gerundet:		5.200,- €

Der unbelastete Bodenwert für die beiden zu vereinigenden Grundstücke 902 und 1422 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Flurstück 902	500 m ²	Bauland:	360,- €/m ²	180.000,- €
und 1422:	260 m ²	Bauplatz:	360,- €/m ²	93.600,- €
		Summe:		273.600,- €
	760 m²	Gerundet:		273.500,- €

Der **vorläufige Bodenwert** des Grundstückes **902** zum Wertermittlungsstichtag beträgt:
rd. 199.000,- €.

Der **vorläufige Bodenwert** des Grundstückes **1422** zum Wertermittlungsstichtag beträgt:
rd. 5.200,- €.

Der **vorläufige Bodenwert** der Grundstücke **902 und 1422** nach Vereinigung und Entwidmung beider Flurstücke:

rd. 273.500,- €.



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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

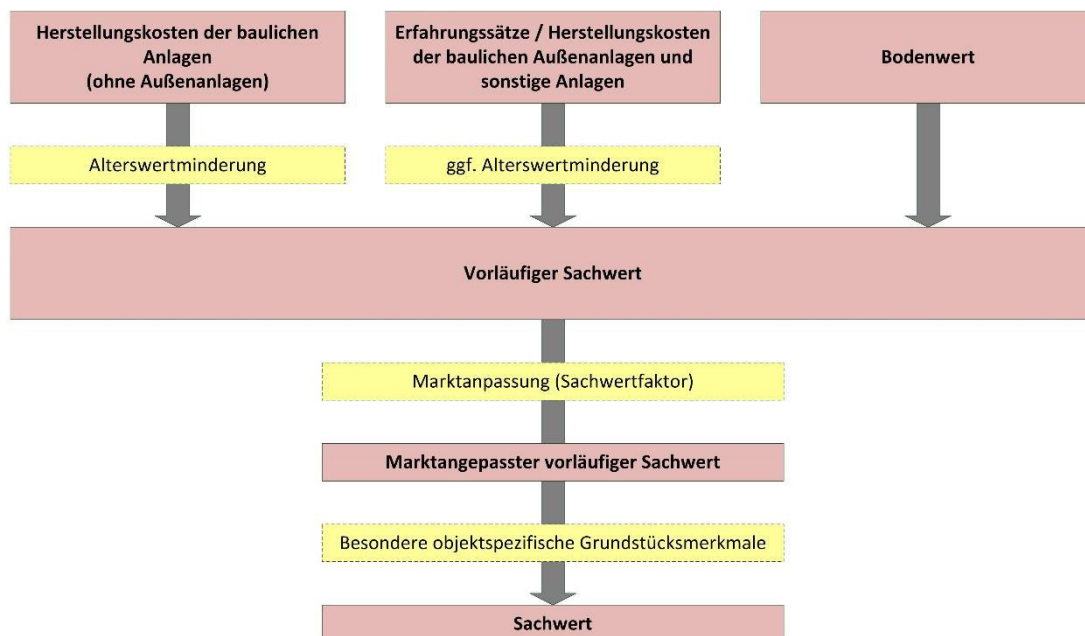


Abbildung 1: Übersicht Sachwertverfahren¹²

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

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

¹³ Anlage 4 der ImmoWertV



Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) werden die NHK auf den Wertermittlungsstichtag hochgerechnet. Zusätzlich kann ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor als Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt dienen.

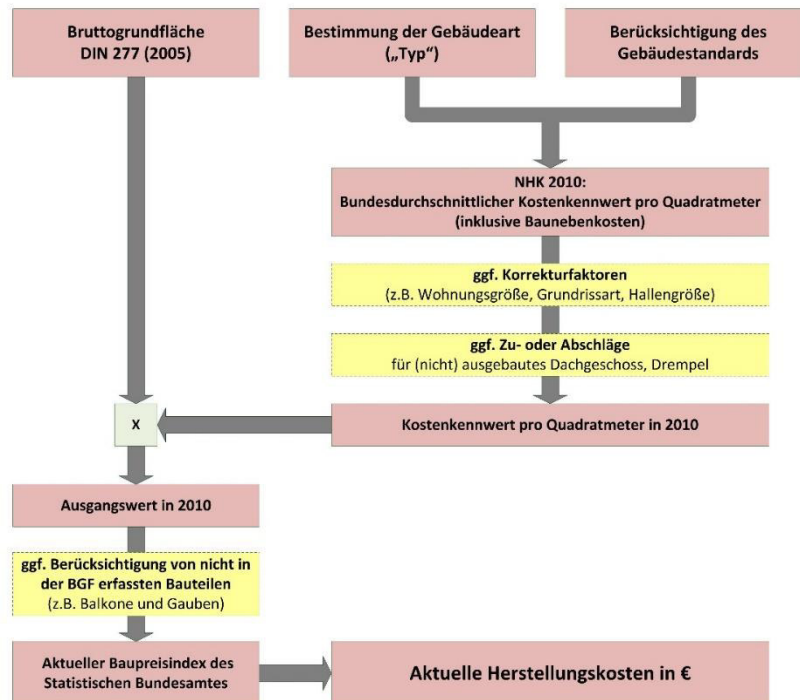


Abbildung 2: Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche
[eigene Darstellung]

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung 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 Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² 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, Eingangstreppe 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 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	☒
b)	Doppel- und Reihenendhaus	☐
c)	Reihenmittelhaus	☐
d)	Mehrfamilien-Wohnhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten	☐
e)	Mehrfamilien-Wohnhaus mit bis 7 bis 20 Wohneinheiten	☐
f)	Mehrfamilien-Wohnhaus mit mehr als 20 Wohneinheiten	☐
g)	Wohn- und Geschäftshaus	☐

4.4.3.2 Gebäudestandardstufe

zu a) bis c)	1 („einfachste“ Stufe)	☐	3,0 Stufe
	2 („einfache“ Stufe)	☐	
	3 („mittlere“ Stufe)	☒	
	4 („gehoben“ Stufe)	☐	
	5 („stark gehobene“ Stufe)	☐	
zu d) bis g)	3 („mittlere“ Stufe)	☐	
	4 („gehoben“ Stufe)	☐	
	5 („stark gehobene“ Stufe)	☐	

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 6.

lfd. Nr.	Einheit	1	2
Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Baujahr	Jahr	1960	1973
Typ		1.01	14.1
Erläuterung			
Standardstufe		3	4
NHK¹ 2010	€/m ²	804	485
Zu- oder Abschläge	€/m ²		
	Art		
NHK 2010	€/m ²	804	485
Sonderbauteile 2010	€	2.900	
	Art		
Baupreisindex		181,3	181,3
NHK heute	€/m ²	1.458	879

¹ Normalherstellungskosten

lfd. Nr.	Einheit	1	2
NHK heute	€/m ²	1.458	879
Bruttogrundfläche	m ²	218	18
Sonderbauteile heute	€	5.258	-
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	€	323.026	15.827



4.4.3.4 Modellparameter für das Wohngebäude

Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Gebäudestandardkennzahl	2,72 → kleiner als 3
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt I 2024 mit 181,3 bezogen auf Basisjahr 2010
Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre bei Standardstufe 3
Restnutzungsdauer	16 Jahre, modifiziert 35 Jahre
Wertansatz für Außenanlagen	Pauschal: 5 % des Gebäude- und Bodenwertes
Alterswertminderung	linear 56%
Nicht in BGF erfasste Sonderbauteile	Dachgaube
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bauschäden
Bodenwert	Bodenrichtwert (Siehe Kapitel 4.3.2)
Grundstücksfläche	712 m ²

4.4.4 Berechnung des „vorläufigen“ Sachwerts

Der Sachwert wird gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV im Einzelnen wie folgt ermittelt:

NHK heute	€/m ²	1.458	879
Bruttogrundfläche	m ²	218	18
Sonderbauteile heute	€	5.258	-
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	€	323.026	15.827

Wertminderung

lfd. Nr.	Einheit	1	2
Stichtag	Jahr	2024	2024
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
Restnutzungsdauer	Jahre	35	9
lineare Wertminderung	%	56	85
	€	181.702	13.453
Gebäudezeitwert	€	141.324	2.374

		getrennte Betrachtung	gemeinsame Betrachtung
Gebäudezeitwert insg.	€	143.698	143.698
Herstellungskosten der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	€	7.185	7.185
Bodenwert	€	199.000	180.000
vorläufiger Sachwert	€	349.883	330.883

(Für Erläuterungen der einzelnen Wertansätze siehe Kapitel 4.4.6)



4.4.5 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. Da der Verkehrswert sowohl für eine gemeinsame als auch getrennte Betrachtung und Versteigerung der Flurstücke 1422 und 902 ermittelt werden soll, wird bereits der Sachwert in beiden Fällen dargestellt. Der Differenz im Sachwertverfahren besteht in den unterschiedlichen Bodenwerten je nach Betrachtungsweise. Das hat Einfluss auf den vorläufigen Sachwert und damit verbunden auch den Sachwertfaktor.

Der vom zuständigen Gutachterausschuss für das Gebiet der Stadt Tönisvorst veröffentlichte Sachwertfaktor für den Ostkreis ist statistisch ‚nur schwach gesichert‘. Dies liegt nach Angaben der Geschäftsstelle an den geringen Kauffällen der letzten 3 Jahre, die sich im Wesentlichen nur auf den Ortsteil St. Tönis beschränkten. In Bezug auf den vorläufig ermittelten Sachwert mit rd. 350.000, - € bzw. 331.0000, - € und dem Bodenrichtwertniveau von 360, - €/m² ergibt sich der **Sachwertfaktor zu 1,38 bzw. 1,37**.

Der Sachwert ergibt sich somit dann jeweils zu:

		Getrennte Betrachtung		Gemeinsame Betrachtung
Vorläufiger Sachwert:	=	349.883	€	330.883
Sachwertfaktor	x	1,38		1,37
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	482.838	€	453.309
gerundet:		483.000	€	453.500
Zzgl. Bodenwert		5.200		93.600
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	+/-			
- Bauschäden	-	20.000	€	20.000
Sachwert, unbelastet		468.200	€	527.100
Sachwert, gerundet		468.000	€	527.000

Bei einer **getrennten Betrachtung** wird zum **Sachwert für das Flurstück 902** in Höhe von **rd. 483.000, - €** noch der **Bodenwert des unbebauten Flurstückes 1422** mit **rd. 5.200, - €** addiert und **20.000, - €** kommen für Bauschäden in Abzug. Damit ergibt sich **in Summe** ein Wert **von rd. 468.000, - €**.

Bei einer **gemeinsamen Betrachtung** wird zum **Sachwert für den bebauten Bereich** in Höhe von **rd. 453.500, - €** noch der restliche **Bodenwert des Bauplatzes** mit **rd. 93.600, - €** addiert und **20.000, - €** kommen für Bauschäden in Abzug. Damit ergibt sich **in Summe** ein Wert **von rd. 527.000, - €**.



4.4.6 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 **218 m²** für das Wohngebäude und **18 m²** für das Nebengebäude (Garage).

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 NHK 2010 werden den Tabellen der Anlage 4 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 gewählt und für die Garagen der Typ 14.1.

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 (2015 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und beträgt im I 2024 163,3. Der Baupreisindex **ist noch auf das Jahr 2010 umzubasieren und beträgt dann 181,3 Prozentpunkte.**

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin nicht getrennt erfasst, sondern 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 von 5 % der Summe aus Gebäudeanteil und Bodenwert (hier: **rd. 7.200,- €**) 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 bzw. 60 Jahre. Der Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt 80 Jahre für das Wohnhaus und 60 Jahre für die Garage.

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	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, etc.)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern / WC's etc.	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden und Treppenhaus	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	
Gesamtpunktzahl:		8

Im vorliegenden Fall sind im Rahmen des Umbaus Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer beigetragen. Für das Wohngebäude ergibt sich damit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 64 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Bei 80 Jahren Gesamt- und 35 Jahren Restnutzungsdauer für das Wohnobjekt ergibt sich eine Alterswertminderung von ca. 56 % bzw. ein an den Herstellungswert anzubringender Faktor von ca. **0,44**.

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 Ein- und Zweifamilienhäuser 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 verschiedene Sachwertstufen unterteilt. Das Tabellenwerk gibt bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 350.000 € und auch ca. 331.000 € einen **Faktor von 1,38 bzw. 1,37 (interpoliert)** an. Der Gutachter 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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) 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 Werteeinfluss aufweisen und nicht direkt im Sachwertverfahren berücksichtigt werden können.

Aufgrund des Baujahres der Garage kann davon ausgegangen werden, dass die Wellplatten Asbest belastet sind. Eine Gefahr entsteht hier in der Regel erst dann, wenn die Platten beschädigt sind und der Asbest damit nicht mehr fest gebunden ist. Es entstehen hier Kosten für die fachgerechten Arbeiten und die Entsorgung der Wellplatten. Die Fugen sind nicht verfugt, das hat aber in der Regel keinen schädigenden Einfluss, sondern kann auch ein optisches Element einer Schattenfuge sein.

Beim Wohnhaus sind wegen des Unterhaltungszustandes des Daches, des Ortgangs und der Dachrinne Erneuerungsmaßnahmen unbedingt erforderlich. Hierzu gehören, die Beseitigung verschiedener Bauschäden und Instandsetzungsarbeiten. Zudem hat die Terrasse keinen fertigen Bodenbelag. Die Kosten für das Ersetzen der fehlenden Betondachziegel, das Überarbeiten des Ortgangs, dem Ersetzen der Dachrinne, der Fertigstellung der Terrasse sowie der Mehrkosten für eine Entsorgung des Garagendaches werden pauschal mit rd. 20.000,- € sachverständig geschätzt.



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. Damit kann der Verkehrswert durch die Anwendung des Sachwertverfahrens abgeleitet werden.

Die aus dem Sachwertverfahren berechneten Werte werden nun zusammengefasst und abschließend gewürdigt. Gemäß den Vorgaben durch den Auftraggeber sollen für das Bewertungsobjekt zwei Verkehrswerte ermittelt werden, für eine getrennte und gemeinsame Betrachtung der Flurstücke 902 und 1422.

Bei einer **gemeinsamen Betrachtung** beider Flurstücke ergibt sich der **Bodenwert** zu **rd. 273.500,- €**. Werden die Flurstücke **separat** verkauft, so ergibt sich der Bodenwert zu **rd. 199.000,- € für das Flurstück 902** und **rd. 5.200,- € für das Flurstück 1422**.

Der **vorläufige, marktangepasste Sachwert** beläuft sich bei einer **gemeinsamen Betrachtung** auf **rd. 547.000,- €** und bei einer **getrennten Betrachtung** auf **rd. 483.000,- € für das Flurstück 902** und **rd. 5.200,- € für das Flurstück 1422** (in Summe rd. 488.000,- €). Auf Grund der unter Kapitel 4.4.6 erläuterten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) ist ein Abschlag an den vorläufigen marktangepassten Sachwert anzubringen.

Aufgrund des Baujahres der Garage kann davon ausgegangen werden, dass die Wellplatten Asbest belastet sind. Es entstehen hier Mehrkosten für die zukünftigen fachgerechten Arbeiten und die Entsorgung der Wellplatten. Beim Wohnhaus sind wegen des Unterhaltungszustandes des Daches, des Ortgangs und der Dachrinne Erneuerungsmaßnahmen unbedingt erforderlich. Hierzu gehören, die Beseitigung verschiedener Bauschäden und Instandsetzungsarbeiten. Zudem hat die Terrasse keinen fertigen Bodenbelag. Die Kosten für das Ersetzen der fehlenden Betondachziegel, das Überarbeiten des Ortgangs, dem Ersetzen der Dachrinne, der Fertigstellung der Terrasse sowie der Mehrkosten für eine Entsorgung des Garagendaches werden pauschal mit rd. 20.000,- € sachverständig als Wertminderung geschätzt.

Damit ergibt sich insgesamt ein **Abschlag** für den vorläufigen, marktangepassten Sachwert in Höhe von **rd. 20.000,- €**.

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 **Verkehrswert** für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstück (Flurstück 902) sowie einem unbebauten Grundstück (Flurstück 1422) in 47918 Tönisvorst, Friedrichstraße 63 sowie Bückersdyk ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 30.07.2024 zu rd.

527.000, - €

(gemeinsame Betrachtung beider Flurstücke)

in Worten: fünfhundertsiebenundzwanzigtausend Euro

bzw. bei separater Betrachtung zu rd.

463.000, - € (Flurstück 902) sowie **5.200, - €** (Flurstück 1422)

in Worten:

vierhundertdreißigtausend Euro

sowie fünftausendzweihundert Euro

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

Kempen, den 15.12.2024

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 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

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
- [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 (Geoportal) und Liegenschaftsbuchauszug
- Anlage 3): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4): Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5): Auszug aus dem Bebauungs- und Flächennutzungsplan
- Anlage 6): Sachwertberechnung
- Anlage 7): Bauzeichnungen
- Anlage 8): 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.