



## 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:  
**23-858485T**  
(bitte immer angeben)

Aktenzeichen des Gerichts:  
**035 K 13/23**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit  
einer Doppelhaushälfte mit Anbau, 3 Garagen und Nebengebäuden  
bebaute Grundstück in 47928 Grefrath, Umstraße 69.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
05.04.2024 ermittelt mit rd.

**382.000, - €**



Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten und 11 Anlagen

### Internetgutachten:

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



## Eckdaten des Wertermittlungsobjektes

<b>Art des Bewertungsobjekts:</b>	Doppelhaushälfte mit Anbau, zwei Schuppen, einer angrenzenden Garage sowie einer Doppelgarage am Grundstücksende; Bruttogrundfläche insgesamt rd. 299 m <sup>2</sup> , Wohn- (115 m <sup>2</sup> ) und Nutzfläche (90 m <sup>2</sup> ) insgesamt rd. 205 m <sup>2</sup>	
	Wohnhaus (1) - Baujahr 1913, Sanierung 2007 Anbau (2) - Baujahr 1913, Sanierung 2007 Werkstatt (3) - Baujahr 1967, Sanierung 2018 Garage (4) - Baujahr 1962 Doppelgarage (5) - Baujahr 2012 Schuppen (6) - Baujahr 1962	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	05.04.2024	
<b>Ortsbesichtigung:</b>	05.04.2024 <b>nur Außenbesichtigung</b>	
<b>Grundstücksdaten:</b>	47928 Grefrath, Umstraße 69  Gemarkung Grefrath, Flur 7, Flurstück 400, 557 m <sup>2</sup>  Amtsgericht Kempen, Grundbuchbezirk Grefrath, Blatt 396 Das Eigentum besteht aus Grundstück, Wohngebäude, Nebengebäuden und angebauten Garagen. Eigentümerangaben unter der lfd. Nr. 5: (xxx – siehe Originalgutachten)	
<b>Besonderheiten</b>	Zum Wohnhaus (1), Anbei (2) und Werkstatt (3) konnten keine Einträge in der Bauakte gefunden werden.	
<b>Tatsächliche Miete und Nutzung</b>	Das Wohnhaus und die Garagen sind nicht vermietet. Das Wohnhaus wird z.Zt. von (xxx – siehe Originalgutachten) bewohnt.	
<b>Ermittelte Werte:</b>	Bodenwert insgesamt rd.	86.400,00 €
	Vorl., marktangepasster Sachwert rd.	417.000,00 €
	Besondere objektspezifische Besonderheiten:	
	- Wasserschaden an der Garage, Anstrich Giebelfenster, Austausch einer Fensterscheibe im EG	- 6.000,00 €
	- Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 29.000,00 €
	<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>382.000,00 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>4</b>
1.1	ANGABEN ZU DEN BEWERTUNGSOBJEKTEN .....	4
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER .....	4
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG.....	4
<b>2</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG</b> .....	<b>7</b>
2.1	LAGE.....	7
2.2	PRIVATRECHTLICHE SITUATION.....	8
2.3	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION.....	9
2.4	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN .....	10
2.5	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION .....	10
2.6	ANMERKUNG ZU DEN BELASTUNGEN DES GRUNDBUCHES, ABTEILUNG II.....	10
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN</b> .....	<b>11</b>
3.1	VORBEMERKUNGEN ZU DEN GEBÄUDEBESCHREIBUNGEN .....	11
3.2	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	12
3.3	AUßENANLAGEN.....	19
3.4	BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF).....	20
3.5	BERECHNUNG DER WOHN- BZW. NUTZFLÄCHE. ....	20
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS</b> .....	<b>22</b>
4.1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG .....	22
4.2	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN .....	24
	<b>ANWENDBARE VERFAHREN</b> .....	<b>25</b>
4.3	BODENWERTERMITTLUNG.....	27
4.4	SACHWERTERMITTLUNG.....	30
<b>5</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR</b> .....	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>46</b>



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts: Doppelhaushälfte mit einem Wohnanbau, 1 Werkstatt, 3 Garagen und 1 Schuppen, 2 Stellplätze, Garten und Terrasse, 1 Garage befindet sich an der Umstraße, 2 Garagen liegen an der Straße ‚Dohmeswiese‘;

Objektadresse: 47928 Grefrath, Umstraße 69

Katasterbezeichnung: Laut Liegenschaftsnachweis vom 15.11.2023  
Gemarkung Grefrath, Flur 7, Flurstück 400,  
Fläche: 557 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 2 und 3);

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Kempen,  
Grundbuchbezirk Grefrath, Blatt 396, lfd. Nr. 21;

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kempen - Zwangsvollstreckungsabteilung  
Hessenring 43  
47906 Kempen  
Az.: 035 K 13/23, Schreiben vom 03.11.2023;

Eigentümer: Eigentümer laut Grundbuchauszug vom 04.10.2023:  
(xxx – siehe Originalgutachten)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung,  
Verfahren zur Zwangsversteigerung;

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Kempen vom 03.11.2023, bei uns eingegangen am 14.11.2023 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: **05.04.2024**



Maßgeblicher Zustand für die  
Bewertung:

Der Zustand am Tag der Ortsbesichtigung ist (laut  
Angaben der anwesenden Eigentümerin) identisch mit  
dem Zustand am Wertermittlungsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

05.04.2024 von 15:00 bis 16:00 Uhr,  
**ohne** Innenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin:

(xxx – siehe Originalgutachten)  
Dipl.-Ing. Thomas Rox, Dipl. Ing. Herbert Calefice und  
Herr Zolna (Büro Rox und Mertens)

(xxx – siehe Originalgutachten)



Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen

(xxx – siehe Originalgutachten), händigte dem Sachverständigen für dessen Gutachtenerstellung folgende Unterlagen aus:

- Ein Aufmaß der Wohn- und Nebengebäude des Dipl. Ing Horst Maletz, Nettetal, von 2004 (*s. Anlage 8.2*);
- Eine Marktwerteinschätzung des Immobilien Services Fabri und Reuter, Grefrath, von 2021.
- Fotos verschiedener Innenräume des Wohnhauses und der Nebengebäude sowie Außenaufnahmen des Grundstückes aus verschiedenen Jahren mit zusätzlichen Beschreibungen als Nachtrag zum Ortstermin per Mail am 15.04.2024.

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 3*);
4. Bodenrichtwertkarte aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen (Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) - (*s. Anlage 5*);
5. Auszug aus dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan (*s. Anlage 7*);
6. Auskunft des Kreis Viersen zu Baulasten (*s. Anlage 6*);
7. Auszug aus der Bauakte des Kreis Viersen (*s. Anlage 8.1*);

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:	Viersen
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Grefrath (ca. 15.400 Einwohner), Ortsteil Grefrath (ca. 7.800 Einwohner);
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (Luftlinie):	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Viersen/ ca. 10 km, Stadt Krefeld/ ca. 15 km, Stadt Mönchengladbach/ ca. 17 km; <u>Autobahnanschlüsse:</u> A 40/ ca. 6 km, A 44/ ca. 13 km, A 61/ ca. 7 km <u>Bahnhof mit regionaler Anbindung:</u> Bahnhof Viersen/ ca. 10 km, Bahnhof Kempen/ ca. 7 km; <u>Bahnhof mit nationaler Anbindung:</u> Bahnhof Krefeld ca. 15 km, Bahnhof Mönchengladbach ca. 17 km; <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 30km entfernt), Weeze (ca. 35 km entfernt), Köln/Bonn (ca. 75 km entfernt);

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Die Mikrolage des zu bewertenden Grundbesitzes ist aus Anlage 1 ersichtlich. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 500 m. Eine Haltestelle des ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 350 m vorhanden. Die Entfernung zur Ortsmitte Grefrath beträgt ca. 0,4 km (Luftlinie).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung, 1- bzw. 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Straße.
Topografie:	eben

#### 2.1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes ist aus den Anlagen 2 und 4 ersichtlich.
-------------------	--



Die Form des Grundstückes 400 ist unregelmäßig (Knick), vorne ca. 12 m und hinten ca. 10 m breit.

Grundstücksbreite / -tiefe:

Breite: straßenseitig ca. 12,5 m, Garten ca. 10 m;  
Tiefe: Wohnhaus ca. 8,5 m, Garten ca. 44,5 m  
(Mittelwert);

Fläche laut Kataster/Grundbuch:

557 m<sup>2</sup>;

Tatsächliche Nutzung:

Wohnbaufläche

bebaute Fläche (Wohnhaus, Anbau, Garagen und Schuppen):

rd. 38 % der Grundstücksfläche;

### **2.1.4 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Ausgebaute, asphaltierte Gemeindestraße, 2-spurig;

Straßenausbau:

beidseitig gepflasterte Bürgersteige;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas, Telefon und Abwasserkanal sind vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das Wohnhaus (1) mit dem Anbau (2) sind an das Haus Nr. 67 angebaut, der Schuppen (3) ist an den Anbau (2) angelehnt, die Garage (4) ist freistehend, die Garagen (5) sind freistehend und der Schuppen (6), ursprünglich freistehend, grenzt an den benachbarten Schuppen.

Alle baulichen Anlagen sind grenzständig.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Baugrund tragfähig. Bezüglich Grundwassereinfluss liegen keine Untersuchungen vor.

### **2.2 Privatrechtliche Situation**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Abteilung II:

Nr. 1: Fensterrecht in der Giebelwand des Hauses (1) zu Lasten des heutigen Flurstückes Nr. 151.

Nr.5: Anordnung der Zwangsversteigerung, Eintrag vom 04.10.2023;

Anmerkung zu Abteilung II: Siehe Kapitel 2.6;



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.

Bodenordnungsverfahren:

Laut Auskunft der Gemeinde Grefrath 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 Gemeinde Grefrath bzw. des Kreises Viersen nicht vorhanden (siehe Schreiben v. 17.11.2023).

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 Schreiben vom 29.11.2023 (siehe Anlage 6).

Denkmalschutz:

Laut Karte der Gemeinde Grefrath besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

### 2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan  
(s. Anlage 7)

Wohnbaufläche;

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(s. Anlage 7)

Bebauungsplan: Gr-11a -2.Änderung vom 10.05.2018,  
Allgemein: WA - allgemeines Wohngebiet, GRZ= 0,4, GFZ= 1,0, offene Bauweise und Geschosszahl III;  
Zusatz zu Flurstück 400: im südlichen Bereich ist eine Fläche für den Bau von Garagen und Stellplätzen ausgewiesen.





### 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.

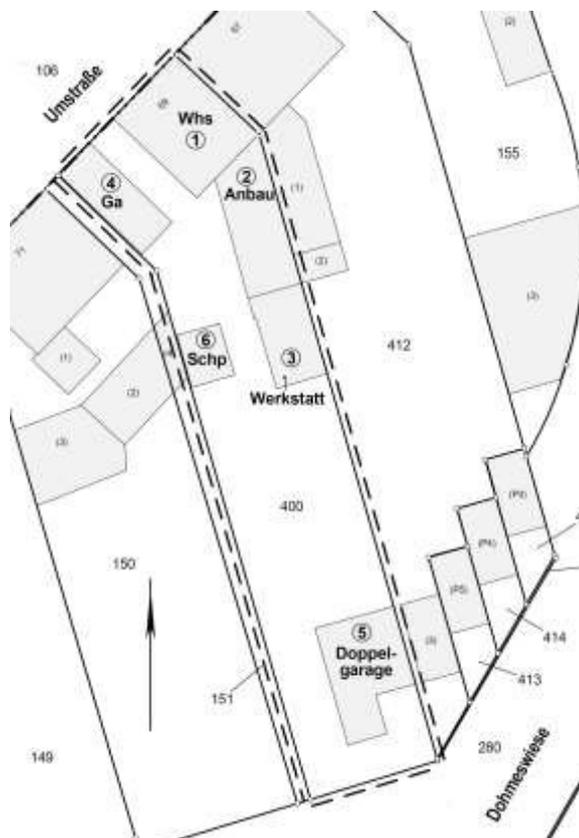
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, 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 **6 Teilobjekte** gegliedert (siehe auch Anlage 4):

1. **Wohngebäude (1)**
2. **Wohnhausanbau (2)**
3. **Werkstatt (3)**
4. **Garage (4)**
5. **Doppelgarage (5) und**
6. **Schuppen (6)**

Rechtsstehend ein Ausschnitt aus der Anlage 4 zur Zuordnung der Teilobjekte.





## 3.2 Gebäudebeschreibung

### Anmerkung:

Der Bewohner des Bewertungsobjektes, (xxx – siehe Originalgutachten), hat der Innenbesichtigung aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück widersprochen. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich daher im Wesentlichen nur auf die äußeren, erkennbaren Gebäudestandards. Grundlagen sind vorhandene Luftbildaufnahme, Angaben (xxx – siehe Originalgutachten) (Aufmaß, Fotos) sowie eigene Erhebungen. Die von (xxx – siehe Originalgutachten) zur Verfügung gestellten Grundrisse wurden bei der Ortsbesichtigung gemeinsam mit allen Beteiligten durchgeschaut und als augenscheinlich korrekt bestätigt. Eine Bauakte für das Wohngebäude (1), den Anbau (2) und die Werkstatt (3) an der Umstraße konnte trotz intensiver Recherche weder beim Kreis Viersen noch bei der Gemeinde Grefrath gefunden werden, siehe dazu auch den Mailverkehr in der Anlage 9.

Die Hausnummerierung der Umstraße ist laut Katasterunterlagen mehrfach geändert worden. Im Fortführungsriß von 1913 ist das heutige Wohnhaus Umstraße 69 mit der Hausnummer Umstraße 112/3 eingetragen. Die benachbarten Gebäude haben die Hausnummern 112/1 bis 112/2 und 113 sowie 114. Die Umstraße ist in der Urkarte unter diesem Namen bereits vorhanden. In 1962 werden in Fortführungsrißen für das Bewertungsobjekt die Hausnummer Umstraße 51 angegeben. Dies gilt auch für die Darstellung im Bebauungsplan. Auch eine Recherche unter den alten Hausnummern führte zu keinem Ergebnis.

Für den Bau der Garage (4) und der Doppelgarage (5) gibt es beim Kreis Viersen eine Bauakte, diese ist in Auszügen in der Anlage 8.1 abgebildet.

Wegen der unterschiedlichen Aussagen der anwesenden Beteiligten zum Gebäudezustand geht der Gutachter bei den Wohn- und Nebengebäuden von einem ‚mittleren‘ Zustand für die Bestimmung der Normalherstellungskosten aus.

### 3.2.1 Wohngebäude (1)

#### 3.2.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Teilunterkellertes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, 1-geschossig mit Satteldach. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und zu Wohnzwecken nicht nutzbar.
Baujahr:	1912/1913
Modernisierung/Instandhaltung:	ab 2005 bis ca. 2012 Vollmodernisierung der Wohngebäude und Anbau (Putz, Fenster, Strom, Gas) und neue Dacheindeckung;

#### 3.2.1.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Massiv mit Verblendmauerwerk;
Innenwände:	Tragende Wände massiv, sonst Leichtbauweise;



Decken	Betondecke im Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Dachgeschoss und Spitzboden;
Treppen:	Holztreppen zum KG und DG mit Holzgeländer, Holzterrasse zum Spitzboden mit Dachluke aus Holz;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Holzkonstruktion, ca. 45° Dachneigung, Tondachziegel, Dachgaube, Ortgang und Kamin mit Schiefer verkleidet;

### 3.2.1.3 Ausführung und Ausstattung

Fußböden:	KG: Stampfbeton (Annahme); EG: Estrich, Flur mit Fliesenboden, Wohnräume mit Holzdielenboden; DG: Treppenhaus, Flur, Wohnräume und Bad mit Holzdielenboden Holzboden, Spitzboden: Holzboden;
Wand- und Deckenbehandlung:	KG: nicht bekannt; EG: tapeziert bzw. gestrichen; DG: tapeziert bzw. gestrichen;
Türen:	KG: nicht bekannt; EG: Eingangstür: Holz mit Glasfenster und Oberlicht, Innen: Holztüren mit Holzzargen; DG: Holztüren mit Holzzargen;
Fenster:	KG: Fenster; EG: Holzfenster -Doppelverglasung und Oberlicht von 2005; DG: Holzfenster mit Doppelverglasung in der Dachgaube (Fledermausart), 1 Dachflächenfenster im Bad, 1 Dachfenster im Treppenhaus, 1 Giebelfenster reparaturbedürftig; Spitzboden: 1 Dachfenster;
Elektroinstallation:	Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schalter, moderne Kippsicherungen und Stromzähler;
Bad und Toilette:	DG: Ein Bad mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und Toilette;



Beheizung:	Gaszentralheizung (seit 2005) und zentrale Warmwasserversorgung im Keller, Solarthermieanlage auf dem Hausdach (1);
Sonstiges:	Ein Freisitz wird als eine Art Terrasse vor der Doppelgarage (5) genutzt.

### 3.2.1.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	3 Eingangsstufen;
Besondere Einrichtungen:	Keine;
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend;
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig;
Bauschäden:	Das Fenster in der Giebelseite muss gestrichen werden. Eine Fensterscheibe im Erdgeschoss zur Straßenseite hat auf der Innenseite einen Riss. Keine weiteren Schäden von außen erkennbar;
Baumängel:	Keine bekannt;
Allgemeinbeurteilung:	Der äußere, baulich konstruktive Zustand des Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend.  Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 2.21 der NHK 2010 wird für den Innenausbau ein mittlerer Ausstattungsstandard – Stufe 3 - unterstellt.

## 3.2.2 Wohngebäudeanbau (2)

### 3.2.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Nicht unterkellertes Anbau, 1-geschossig mit Pultdach. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, aber im südlichen Bereich zum darunter befindlichen Wohnraum offen.
Baujahr:	1912/1913
Modernisierung/Instandhaltung:	ab 2005 bis ca. 2012 (siehe Wohnhaus (1)).



### 3.2.2.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Massiv mit Verblendmauerwerk
Innenwände:	Keine Innenwände;
Decken	Holzbalkendecke zum Dachgeschoss;
Treppen:	keine;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Holzkonstruktion, ca. 45° Dachneigung, Tondachziegel;

### 3.2.2.3 Ausführung und Ausstattung

Fußböden:	EG: Betonboden, Estrich, verschiedene Bodenbeläge (Küche/Laminat, Wohnbereich/Holzparkett); Dachboden: Holzboden;
Wand- und Deckenbehandlung:	EG: tapeziert bzw. gestrichen, Schlafrum mit Fliesenwand, 2 Zimmer und WC mit Holzdecken; DG: tapeziert, WC mit Holzdecke;
Türen:	EG: Holztür mit Glaseinsatz zum Wohnhaus, Holztür zum Schuppen (Gästebad), Holztür mit Glaseinsatz und Oberlicht zum Innenhof;
Fenster:	EG: 2 Holzfenster mit Doppelverglasung zum Innenhof Dachboden: ein Dachfenster;
Elektroinstallation:	Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schalter;
Bad und Toilette:	Keine; (siehe Schuppen)
Beheizung:	Gaszentralheizung (siehe Wohnhaus) und Kaminofen, Flach- und Wandheizkörper;
Sonstiges:	Nicht bekannt;

### 3.2.2.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine;
Besondere Einrichtungen:	Keine;



Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Bauschäden:	Keine äußeren erkennbar.
Baumängel:	Keine bekannt;
Allgemeinbeurteilung:	Der äußere, baulich konstruktive Zustand des Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend.

Gemäß der Tabelle für den Gebäudetyp 2.22 der NHK 2010 wird für den Innenausbau ein mittlerer Ausstattungsstandard – Stufe 3 -unterstellt.

### **3.2.3 Nebengebäude**

#### **3.2.3.1 Werkstatt (3)**

##### **3.2.3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr**

Art des Gebäudes:	Ehemaliger Schuppen, heute: Gäste WC/Dusche und Werkstatt;
Baujahr:	1967;
Modernisierung:	2005 bis 2012 (siehe Wohnhaus), 2018 neues Dach sowie Wasser-, Heizungs- und Stromanschluss;

##### **3.2.3.1.2 Bauart**

Umfassungswände und Fassaden:	Mauerwerk mit 2-seitiger Holzverkleidung;
Decke / Innenwände:	Holzbalkendecke / 1 Zwischenwand zwischen Gästebad und Schuppen (Werkstatt)/ großformatige Wandfliesen im Gästebad;
Boden:	Beton, Estrich mit Fliesenbelag im Bad und tlw. in der Werkstatt;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Flachdach mit Trapezblecheindeckung, unterschiedliche Höhen (tlw. umlaufendes Lichtband);
Tor, Türen und Fenster:	Je 1 Tür von Bad und Werkstatt zum Innenhof / je 1 Fenster zum Innenhof und Garten, 1 Dachfenster im Gästebad;

**3.2.3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Einbau eines Gästebades;
Besondere Einrichtungen:	Kalt- und Warmwasseranschluss, Starkstrom für einen Glasbrennofen, Grundwasserpumpe;
Bauschäden und Baumängel:	Nicht bekannt;

**3.2.3.2 Garage (4)****3.2.3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr**

Art des Gebäudes:	Garage mit integriertem Schuppen;
Baujahr:	1962;
Modernisierung:	2005 bis 2012 (siehe Wohnhaus) und 2018;

**3.2.3.2.2 Bauart**

Umfassungswände und Fassaden:	Massiv, Mauerwerk, verklindert;
Decke / Innenwände:	Holzbalkendecke / Massive Wand zum Schuppen;
Boden:	Beton;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Flachdach mit Metalleindeckung, tlw. Lichtband und Lichtauslass in der Decke;
Tor, Türen und Fenster:	Stahlschwinger (elektrisch) zur Straße, Stahltür zum Innenhof und ein Fenster zum Garten;

**3.2.3.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine;
Besondere Einrichtungen:	Zwischentür zum Schuppen;
Bauschäden und Baumängel:	Nicht bekannt, kein Stellplatz;



### 3.2.3.3 Doppelgarage (5)

#### 3.2.3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Doppelgarage, versetzt (unterschiedliche Tiefen);
Baujahr:	2012;
Modernisierung:	Keine;

#### 3.2.3.3.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen;
Decke / Innenwände:	Holzbalkendecke / keine;
Boden:	Beton;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Versetzte Pultdächer mit Trapezblecheindeckung;
Tor, Türen und Fenster:	2 Rolltore (elektrisch) zur Straße ‚Dohmeswiese‘, 3 seitliche Fenster, 1 Tür zum Garten (Terrasse);

#### 3.2.3.3.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachüberstand an der Westseite;
Besondere Einrichtungen:	2 Stellplätze mit Betonsteinpflaster vor den Garagen, Glasdach an der Gartenseite über dem Freisitz;
Bauschäden und Baumängel:	Wasserschaden an Garagenwand und -dach (West);

### 3.2.3.4 Schuppen (6)

#### 3.2.3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr

Art des Gebäudes:	Schuppen (Abstellraum);
Baujahr:	1962;
Modernisierung:	Siehe Wohnhaus (1);

#### 3.2.3.4.2 Bauart

Umfassungswände und Fassaden:	Massiv, Mauerwerk, 3-seitig verklindert;
Decke / Innenwände:	Holzbalkendecke / keine;



Boden:	Stampfbeton;
Dachkonstruktion und Dachneigung:	Flachdach mit Trapezblecheindeckung;
Tor, Türen und Fenster:	1 Holztür zum Innenhof, Lichtband unterhalb des Daches;

### **3.2.3.4.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine;
Besondere Einrichtungen:	keine;
Bauschäden und Baumängel:	Nicht bekannt;

### **3.3 Außenanlagen**

Befestigte Flächen:	Hauseingang mit 3 Steinstufen, Gartenweg vom zwischen Wohnhaus (1) und Garage (4) und vom Wohnhausanbau (2) zu der Garage (5) aus Betonsteinen; überdachter Freisitz (ca. 15 m <sup>2</sup> ) vor der Doppelgarage (5) mit Betonsteinen (laut Luftbild wurde das Dach zwischen 2018 und 2020 errichtet), befestigte Fläche mit Betonsteinpflaster (ca. 27 m <sup>2</sup> ) und einem Stellplatz vor der kürzeren Garagen der Doppelgarage (5) ;
Einfriedung:	Zwischen der Garage (4) und dem Schuppen (6) steht eine Grenzmauer zum Nachbargrundstück sonst Maschendrahtzäune zwischen den einzelnen Bauteilen, zu den Stellplätzen ein Metall-Gartentor;
Sonstiges:	Beete, Sträucher und Obstbäume im Garten;



### 3.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Bezeichnung	Ebene	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Länge c [m]	Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	
(1) Wohnhaus	KG	1,0	6,53	4,74		31,0	143	
		1,0				0,0		
(1) Wohnhaus	EG	1,0	6,58	8,54		56,2		
		1,0				0,0		
	DG	1,0	6,58	8,54		56,2		
		1,0				0,0		
(2) Whs.anbau		1,0	4,01	10,37		41,6		
								42
(3)Werkstatt	Bad	1,0	4,01	1,54		6,2		27
		1,0	3,88	5,48		21,3		
(4) Garage		1,0	3,27	8,50		27,8		28
(5) Doppelgarage	EG	1,0	6,02	9,02		54,3		45
		1,0	-3,00	3,00		-9,0		
(6) Schuppen		1,0	3,31	4,01		13,3	13	
<b>BGF</b>	<b>gerundet</b>						299	
							<b>299</b>	

Damit ergibt sich die gesamte Bruttogrundfläche zu **rd. 299 m<sup>2</sup>**.

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

Wohnhaus: Der Keller hat eine Höhe von rd. 1,95m und ist damit nur eingeschränkt nutzbar. Bei der BGF wird er dennoch mitgerechnet.  
Der Spitzboden hat eine zu geringe Höhe. Die Ebene wird nicht mitgerechnet.

### 3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche.

#### 3.5.1 Nutzflächenberechnung:

Werkstatt (3): **gerundet 19 m<sup>2</sup>** - ohne Gästebad

Garage (4): **gerundet 22 m<sup>2</sup>**

Garage (5): **gerundet 37 m<sup>2</sup>**

Schuppen (6): **gerundet 11 m<sup>2</sup>**

**Gesamt: gerundet 90 m<sup>2</sup>**

**Anmerkung:** Flächenangaben nach Aufmaß Wohnhaus, Dipl.-Ing. Maletz, 2004



### 3.5.2 Wohnflächenberechnung

Bezeichnung	Raum	Kennz.	Länge a [m]	Länge b [m]	Länge c [m]	Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamt- fläche [m <sup>2</sup> ]
(1)Wohnhaus EG	Wohnen					16,26	41,1
	Zimmer 2					14,69	
	Flur					10,13	
DG	Schlafzimmer					10,47	37,0
	Kind					10,20	
	Bad					6,62	
	Bad					4,56	
	Flur					5,17	
(2)Anbau EG	Küche					7,72	32,9
	Essraum					11,73	
	Wohnraum					13,46	
(3) Werkstatt	Gästebad					3,69	3,7
						<b>Wohnfläche WoFIV gerundet</b>	<b>115</b>

**Anmerkung:** Flächenangabe nach Aufmaß Wohnhaus, Dipl.-Ing Maletz, 2004

Ein Freisitz befindet sich vor den Garagen (5). Die Fläche des überdachten Freisitzes beträgt ca. 15 m<sup>2</sup>. Ein (anteiliges) Anrechnen auf die Wohnfläche ist nicht möglich, da dies nur für Terrassen vorgesehen ist.

Das Gästebad befindet sich in der Werkstatt (3). Die Wohnfläche wird mit 4 m<sup>2</sup> grafisch ermittelt.



## 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 erzielender 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 Marktangepassungsfaktoren (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:**

Marktangepassungsfaktor: 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**<sup>1</sup> zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Vergleichswertverfahren; §§ 24 und 25 ImmoWertV

<sup>2</sup> § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

<sup>3</sup> § 9 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV

<sup>4</sup> §§ 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.<sup>5</sup> Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen<sup>6</sup>, 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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

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 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.

<sup>5</sup> § 193 Abs. 3 BauGB

<sup>6</sup> Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt

<sup>7</sup> § 26 Abs. 2 ImmoWertV

<sup>8</sup> 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).<sup>9</sup>

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 diente ausschließlich der Eigennutzung und war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

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

<sup>9</sup> 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.

Das Grundstück 400 liegt innerhalb der Ortslage Grefrath in einem Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Gr 11a ‚Auf dem Feldchen-West‘ sieht im nördlichen Bereich des Grundbesitzes eine Bebauung entlang der Umstraße und im südlichen Bereich ein Baufenster für Garagen an der Straße ‚Dohmeswiese‘ vor. Auf dem bebauten Grundstück befindet sich an der Umstraße das Wohnhaus Nr. 69 mit Anbauten und eine freistehende Garage sowie im südlichen Bereich des Grundstückes die Doppelgarage. Im mittleren Teil des Grundstückes liegt der angebaute Schuppen

### 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 €/m<sup>2</sup>). 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 **215,- €/m<sup>2</sup>** im Gebiet des Ortsteiles Grefrath (Bodenrichtwert **Nr. 669**) für Wohnbaugrundstücke beschlossen.<sup>10</sup>

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei (ebfrei)
Geschosse	=	I bis II
Grundflächenzahl (GRZ)	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	<b>0,8</b>
Fläche	=	200- <b>350</b> -500 m <sup>2</sup>

<sup>10</sup> vgl. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Beschreibung des Bewertungsgrundstückes 400:**

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei (ebfrei)
Geschosse	=	I
Grundflächenzahl (GRZ)	=	104 m <sup>2</sup> /557 m <sup>2</sup> = 0,19
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	160 m <sup>2</sup> /557 m <sup>2</sup> = <b>0,29</b>
Fläche (nach Katasternachweis)	=	<b>557 m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsgrundstück 400 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 m <sup>2</sup>
<b>Doppelhausbebauung</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>
freistehende Bebauung	ca. 500 m <sup>2</sup>

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 Erläuterung<sup>11</sup>:

Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Grundstücksgößen 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 350 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte und eine Gartenfläche von 207 m<sup>2</sup>.

**Zuschnitt:**

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

Ein Abschlag ist aus sachverständiger Sicht wegen der Bebaubarkeit aber nicht erforderlich.

<sup>11</sup> Marktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Viersen



**konjunkturelle Angleichung:**

Der betreffende Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 als zonaler Bodenrichtwert beschlossen. Eine **konjunkturelle Angleichung** des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag (05.04.2024) ist nach heutiger Erkenntnis **nicht erforderlich**.

**Zusammenfassung:**

Die Verwendung des ausgewiesenen Bodenrichtwert Nr. 669 in Höhe von **215,- €/m<sup>2</sup>** bewertet der Sachverständige als plausibel.

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

baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, zu 215,- €/m <sup>2</sup>	215,- €/m <sup>2</sup>
Angleichung wegen der Lage und dem Lärm → Faktor 1,00	+/- 0,- €/m <sup>2</sup>
Angleichung wegen GFZ → Faktor 1,00	+/- 0,- €/m <sup>2</sup>
Angleichung wegen Zuschnitt → Faktor 1.00	+/-0,- €/m <sup>2</sup>
Konjunkturelle Angleichung → Faktor 1,00	+/- 0,- €/m <sup>2</sup>
<b>Lagerichtwert:</b>	<b>215,- €/m<sup>2</sup></b>

Der unbelastete Bodenwert zum Stichtag 05.04.2024 für das Bewertungsobjekt Flurstück 400 ergibt sich hiernach wie folgt:

Flurstück 400:	350 m <sup>2</sup>	Bauland: 215,- €/m <sup>2</sup>	75.250,- €
	207 m <sup>2</sup>	Gartenland 25%: 54,- €/m <sup>2</sup>	11.178,- €
		Summe:	86.428,- €
	<b>557 m<sup>2</sup></b>	<b>Gerundet:</b>	<b>86.400,- €</b>

Der unbelastete Bodenwert für das Grundstück beträgt rund **86.400,- €**.



## 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 Sachwertverfahren<sup>12</sup>

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)<sup>13</sup> angewendet werden. Durch die Nutzung des Preisindex für die Bauwirtschafts des

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

<sup>13</sup> 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.

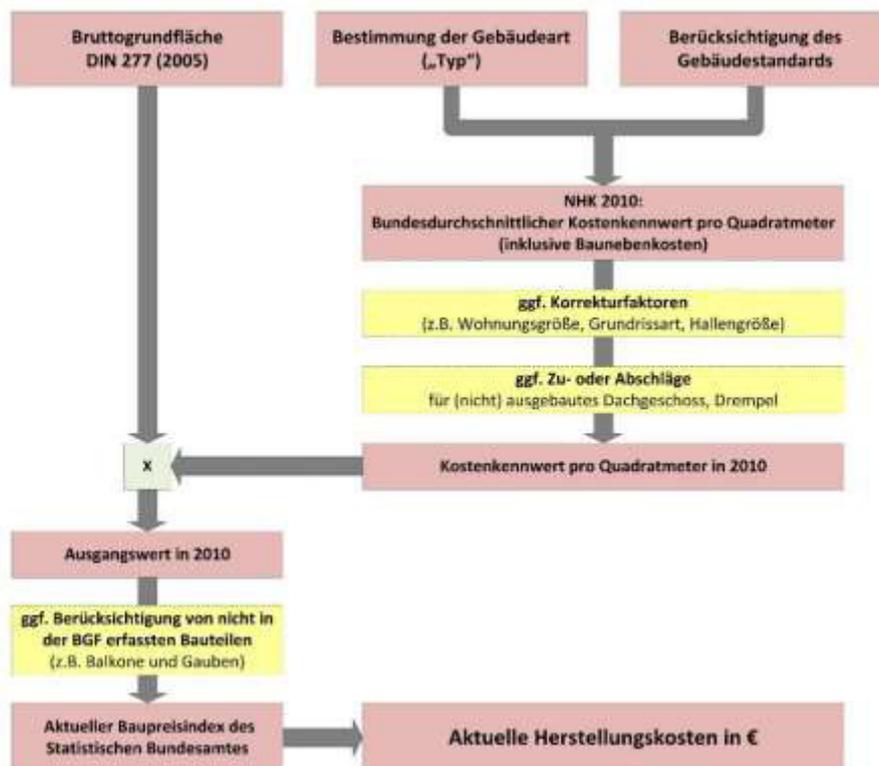


Abbildung 2: Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche [eigene Darstellung]

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 m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> 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 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 type="checkbox"/>
b)	<b>Doppel-</b> und Reihenendhaus	<input checked="" 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 („einfache“ Stufe)	<input type="checkbox"/>
	<b>3 („mittlere“ Stufe)</b>	<input checked="" 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 10.

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4	5	6
<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus (1)	Anbau (2)	Werkstatt (3)	Garage (4)	D.garage (5)	Schuppen (6)
<b>Baujahr</b>	Jahr	1913/2007	1913/2007	1967/2018	1962	2012	1962
<b>Typ</b>		2.01 und 2.21	2.23	16,1	14,1	14,1	14,1
<b>Erläuterung</b>		SD	Pultd.	FD	FD	SD	FD
<b>Standardstufe</b>		3	3	3	4	4	3
<b>NHK<sup>1</sup> 2010</b>	€/m <sup>2</sup>	842	1.105	350	485	485	245
<b>Zu- oder Abschläge</b>	€/m <sup>2</sup>						
	Art						
<b>NHK 2010</b>	€/m <sup>2</sup>	842	1.105	350	485	485	245
<b>Sonderbauteile 2010</b>	€	10.600		3.000			
	Art						
<b>Baupreisindex</b>		181,3	181,3	181,3	181,3	181,3	181,3
<b>NHK heute</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>1.527</b>	<b>2.003</b>	<b>635</b>	<b>879</b>	<b>879</b>	<b>444</b>

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4	5	6
<b>Bruttogrundfläche</b>	m <sup>2</sup>	143	42	27	28	45	13
<b>Sonderbauteile heute</b>	€	19.218	-	5.439	-	-	
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	€	<b>237.514</b>	<b>84.141</b>	<b>22.572</b>	<b>24.621</b>	<b>39.569</b>	<b>5.774</b>

**4.4.3.4 Modellparameter für das Wohngebäude (1) und den Anbau (2)**

Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Gebäudestandardkennzahl	<b>3,0</b> → genau 3
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt   <b>2024</b>
Baujahr	1913, Modernisiert 2007
Gesamtnutzungsdauer	<b>64 Jahre</b> bei Standardstufe 3 wegen Modernisierung
Restnutzungsdauer	47 Jahre, modifiziert 2024 – 2007 = 17 / 64 – 17 = <b>47 Jahre</b>
Wertansatz für Außenanlagen	Pauschal: <b>5 %</b> des Gebäude- und Bodenwertes
Alterswertminderung	linear <b>27 %</b>
Nicht in BGF erfasste Sonderbauteile	Dachgaube
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine
Bodenwert	Bodenrichtwert (Siehe Kapitel 4.3.2)
Grundstücksfläche	<b>557 m<sup>2</sup></b>

**4.4.3.5 Modellparameter für die Werkstatt (3) und Schuppen (6)**

Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Standardstufe	<b>3,0</b>
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt   <b>2024</b>
Baujahr	Werkstatt: 1967, modernisiert 2018 Schuppen 1962, Dacherneuerung 2012
Gesamtnutzungsdauer	Werkstatt: <b>mod. 51 Jahre</b> Schuppen: 60 Jahre
Restnutzungsdauer	Werkstatt: modifiziert 2024 – 2018 = 6/ 51 - 6 = <b>45 Jahre</b> Schuppen: Schätzung 9 Jahre
Wertansatz für Außenanlagen	s.o.
Alterswertminderung	Werkstatt: linear <b>12 %</b> Schuppen: linear <b>85%</b>
Nicht in BGF erfasste Sonderbauteile	Bad-/WC-Einbau in der Werkstatt



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine
Bodenwert	s.o.
Grundstücksfläche	s.o.

#### 4.4.3.6 Modellparameter für die Garage (4) und die Doppelgarage (5)

Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Standardstufe	<b>4,0</b>
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt   <b>2024</b>
Baujahr	Garage (4): 1962, Dacherneuerung Doppelgarage (5) 2012,
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	Garage (4): Schätzung <b>9</b> Jahre Doppelgarage (5): $60 - (2024 - 2012) = \mathbf{48}$ J.
Wertansatz für Außenanlagen	s.o.
Alterswertminderung	Garage (4): linear <b>85%</b> Doppelgarage (5): linear <b>20%</b>
Nicht in BGF erfasste Sonderbauteile	Terrassenüberdachung, allerdings keine Anrechnung, da keine Baugenehmigung vorliegt und aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan sehr wahrscheinlich eine Befreiung notwendig wäre, um an dieser Stelle eine Überdachung errichten zu dürfen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine
Bodenwert	s.o.
Grundstücksfläche	s.o.



#### 4.4.3.7 Berechnung des „vorläufigen“ Sachwerts

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

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4	5	
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	143	42	27	28	45	13
Sonderbauteile heute	€	19.218	-	5.439	-	-	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	€	<b>237.514</b>	<b>84.141</b>	<b>22.572</b>	<b>24.621</b>	<b>39.569</b>	<b>5.774</b>

#### Wertminderung

lfd. Nr.	Einheit	1	2	3	4	5	
Stichtag	Jahr	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	64	64	51	60	60	60
Restnutzungsdauer	Jahre	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>48</b>	<b>9</b>
lineare Wertminderung	%	27	27	12	85	20	85
	€	63.090	22.350	2.656	20.927	7.914	4.908
<b>Gebäudezeitwert</b>	€	<b>174.424</b>	<b>61.791</b>	<b>19.916</b>	<b>3.693</b>	<b>31.655</b>	<b>866</b>

Gebäudezeitwert insg.	€	292.346	
Herstellungskosten der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	€	14.617	0,05
Bodenwert	€	86.428	
<b>vorläufiger Sachwert</b>	€	<b>393.391</b>	

(Für Erläuterungen der einzelnen Wertansätze siehe Kapitel 4.4.3.9)

#### 4.4.3.8 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 vom zuständigen Gutachterausschuss für das Gebiet der Gemeinde Grefrath veröffentlichte Sachwertfaktor für Doppelhaushälften beträgt **1,22** bei einem Bodenwertniveau von 215, - €/m<sup>2</sup> bei einer Auswertung der Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023. Durch eine gesonderte Auswertung nur des Jahrgangs 2023 konnte gegenüber der Auswertung über beide Jahrgänge eine Abweichung von -13 bis -6 % abgeleitet werden, wobei bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert vom oberen Wert der genannten Spanne auszugehen ist. Damit ergibt sich der **Sachwertfaktor zu rd. 1,06**.

Zusätzlich müssen noch die besonderen objektspezifischen Besonderheiten berücksichtigt werden, die gesondert im folgenden Kapitel 4.4.3.9 ausführlich beschrieben werden.



Der Sachwert ergibt sich somit zu:

Vorläufiger Sachwert:	=	393.391 €
Sachwertfaktor	x	<b>1,06</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert gerundet:</b>	=	<b>416.995 €</b>
		<b>417.000 €</b>
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	+/-	
Wasserschaden am Dach der Doppelgarage, Anstrich Giebelfenster, Austausch einer Fensterscheibe im EG	-	6.000 €
Abschlag von 10% auf den Gebäudezeitwert von rd. 235.900 €	-	29.000 €
Sachwert, unbelastet		<b>381.995 €</b>
<b>Sachwert, gerundet</b>		<b>382.000 €</b>

Der **Sachwert** ergibt zu **rd. 382.000,- €**.

#### 4.4.3.9 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde bereits im Kapitel 0 aufgeführt und fußt auf den in den Grundrissplänen angegebenen Maßen. Die Bruttogrundflächen betragen insgesamt 299 m<sup>2</sup> für die Wohngebäude (1 und 2) und für die verschiedenen Nebengebäude (3 bis 6).

##### 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 1 der Sachwertrichtlinie bzw. dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW entnommen. Gemäß der Nutzungsgruppe, der Gebäudeart, des Gebäudetyps, des Baujahres sowie des Ausstattungsstandards wird der tabellierte NHK 2010 Grundwert abgegriffen.

Für das Hauptgebäude (1) wurde eine Mischkalkulation der Typen 2.01 und 2.21 (mit und ohne Keller) für den Anbau (2) der Typ 2.23, für die Werkstatt (3) Typ 16.1 und für die übrigen Nebengebäude der Typ 14.1 gewählt.

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und beträgt 163,3. Der Baupreisindex ist noch auf das Jahr 2024 umzurechnen und beträgt 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. 14.500 €) 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 mit dem angebauten Wohnhausanbau und 60 Jahre für alle Nebengebäude. Der zuständige Gutachterausschuss hat sich an dem § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit der zugehörigen Anlage 1 orientiert. Damit ergibt sich zunächst eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus mit Anbau.

Wegen der Überalterung der beiden Wohngebäude (Baujahr 1913 – Gebäudealter 111 Jahre) und der umfangreichen Modernisierung der Bauteile in den Jahren 2005 bis 2012 wird die Gesamtnutzungsdauer nach den Berechnungsvorschriften, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen nutzt, um 20% auf **64 Jahre** abgesenkt.

Als Bezugsjahr für das Gebäudealter hat der Gutachter das Jahr 2007 festgelegt.

Für die Werkstatt (3) (Baujahr 1967) wurde in 2018 eine umfangreiche Modernisierung vorgenommen, so dass die Gesamtnutzungsdauer um 15% auf **51 Jahre** abgesenkt wurde. Als Bezugsjahr für das Gebäudealter hat der Gutachter das Jahr 2018 festgelegt.

## 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall sind im Rahmen des Umbaus umfangreiche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer Verlängerung der tatsächlichen Restnutzungsdauer beigetragen. Für das Wohngebäude (1 und 2) ergibt sich damit bei einer modifizierten Gesamtnutzungsdauer von 64 Jahren und einem tatsächlichen Gebäudealter von 17 Jahren (2024 -2007) eine Restnutzungsdauer von **47 Jahren**. Für die Werkstatt (3) ergibt sich mit der modifizierten Gesamtnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von **45 Jahren**.

Bei den restlichen Nebengebäuden wird die Restnutzungsdauer sachverständig geschätzt.



### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Bei 64 Jahren Gesamt- und 47 Jahren Restnutzungsdauer für die Wohngebäude ergibt sich eine Alterswertminderung von ca. 27 %. Die Alterswertminderung für die Nebengebäude kann der Tabelle in der Anlage 10 entnommen werden.

### **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. 393.000 € einen interpolierten **Faktor von 1,22** bei einem Bodenrichtwert von 215 €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine Auswertung der Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023. Durch eine gesonderte Auswertung nur des Jahrgangs 2023 konnte der Gutachterausschuss gegenüber der Auswertung mit beiden Jahrgängen eine Abweichung von -13 bis -6 % ableiten, wobei bei dem vorliegenden, vorläufigen Sachwert vom oberen Wert der genannten Spanne auszugehen ist. Damit ergibt sich der **Sachwertfaktor zu rd. 1,06**.

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**

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 zur Anpassung an die aktuelle Marktlage Modernisierungen erforderlich. Wegen des Unterhaltungszustandes, der Überalterung von Einrichtungen und der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung sind Erneuerungsmaßnahmen bereits durchgeführt.

### Reparaturen/Instandsetzungen:

Zu den notwendigen Instandsetzungsarbeiten, die dem Gutachter bei dem Ortstermin bekannt wurden, gehört die Beseitigung eines Wasserschadens am Dach der Doppelgarage (5), der Anstrich des Fensters in der Giebelseite des Wohnhauses (1) sowie der Reparatur des Fensters (Riss in Glasscheibe auf der Innenseite) im Erdgeschoss des Wohnhauses (1) zur Umstraße.

Die Kosten für eine Reparatur des Daches und der Verkleidung, des Anstriches des Giebelfensters und Austausch der Fensterscheibe im EG werden pauschal auf 6.000 € geschätzt.



### Risikobewertung:

Der zu ermittelnde Verkehrswert stellt den Wert dar, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei einem Kauf des Objektes geht ein Käufer u.a. von der Richtigkeit der Zustandsangabe der Gebäude aus.

Dem Gutachter wurde aber seitens des Miteigentümers und Bewohner des Objektes der Zugang zu den Räumen verwehrt. Der Zustand wurde daher nach dem äußeren Erscheinungsbild und mit Hilfe der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Fotos und Beschreibungen) der Miteigentümerin geschätzt. Der Miteigentümer hat in einigen Fällen den Zustand der Räume in Frage gestellt, ohne entsprechende Nachweise vorzulegen. Es kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass weitere Reparaturen an den baulichen Anlagen notwendig sind.

Der Gutachter berücksichtigt das Risiko mit einem **Abschlag von rd. 10%** auf den Gebäudezeitwert von rd. 292.500, - € in Höhe von rd. **29.000, - €**.

Die besonderen objektspezifischen Besonderheiten werden insgesamt auf **35.000 €** beziffert.

## **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. Deswegen wurde das Sachwertverfahren als marktkonforme Wertermittlungsmethode angewendet.

Die berechneten Werte werden nun zusammengefasst und abschließend gewürdigt.

Der Bodenwert für das Bewertungsobjekt wird mit **86.400, - €** aus Bodenrichtwerten ermittelt. Der **vorläufige marktangepasste Sachwert** beträgt **rd. 417.000, - €**.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zusammengefasst, die im Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss aufweisen. Beim Bewertungsobjekt sind dabei folgende Merkmale zu berücksichtigen:

Dem Gutachter sind bei dem Ortstermin notwendige Instandsetzungsarbeiten (Beseitigung eines Wasserschadens am Dach der Doppelgarage (5), Anstrich Giebelfenster und Austausch einer Fensterscheibe im EG des Wohnhauses (1)) aufgefallen. Die Kosten für die Behebung der Schäden werden pauschal auf **6.000, - €** geschätzt.



Der zu ermittelnde Verkehrswert stellt den Wert dar, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei einem Kauf des Objektes geht ein Käufer u.a. von der Richtigkeit der Zustandsangabe der Gebäude aus. Dem Gutachter wurde seitens des Miteigentümers und Bewohner des Objektes der Zugang zu den Räumen verwehrt. Der Zustand wurde daher nach dem äußeren Erscheinungsbild und mit Hilfe der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Fotos und Beschreibungen) der Miteigentümerin geschätzt. Der Miteigentümer hat in einigen Fällen den Zustand der Räume in Frage gestellt, ohne entsprechende Nachweise vorzulegen. Es kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass weitere Reparaturen an den baulichen Anlagen notwendig sind.

Der Gutachter berücksichtigt das Risiko mit einem **Abschlag von rd. 10%** auf den Gebäudezeitwert von rd. 292.500, - € in Höhe von rd. **29.000, - €**.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden insgesamt auf **rd. 35.000, - €** beziffert. Damit ergibt sich der unbelastete **Sachwert zu rd. 382.000, - €**.

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 einer Doppelhaushälfte mit Anbau, 3 Garagen und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 47929 Grefrath, Umstraße 69 (Gemarkung Grefrath, Flur 7, Flurstück 400) ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2024 zu rd.

**382.000, - €**

**in Worten: dreihundertzweiundachtzigtausend 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.

Kempfen, den 12.06.2024

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.

Hiermit wird zugleich erklärt und bestätigt, dass lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder entsprechende Lizenzen vorliegen sowie keine Persönlichkeitsrechte verletzt wurden und die Haftung für eventuelle Verletzungen der Urheber- und Persönlichkeitsrechte übernommen werden.



## 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): Übersichtskarten
- Anlage 2): aktueller Flurkartenauszug (Geoportal)
- Anlage 3): Liegenschaftsbuchauszug
- Anlage 4): Flurkarte (unmaßstäblich) mit Aufteilung der 6 Teilobjekte
- Anlage 5): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024
- Anlage 6): Auskunft des Kreis Viersen zu Baulasten
- Anlage 7): Auszug aus dem Bebauungs- und Flächennutzungsplan
- Anlage 8): Bauzeichnungen
- Anlage 9) Mailverkehr bezüglich Bauakteneinsicht
- Anlage 10): Sachwertberechnung
- Anlage 11): Fotodokumentation

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.