

# Verkehrswertgutachten

(pdf-Version zur Internetveröffentlichung)

über die mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebauten Grundstücke  
Gemarkung Witzhelden, Flur 21, Flurstück 166, 167 und Flur 21, Flurstück 95

**Am Sportplatz 5, 42799 Leichlingen-Witzhelden**

Projekt-Nr. 2025- 1011 NWP

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2025

Qualitätsstichtag: 20.03.2025



**NETZelWERK GmbH**



**Bearbeiter: Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel**

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Gartzenweg 1 a, 40789 Monheim am Rhein Mobil: 0173 312 7875

## **Inhalt**

<b>Inhalt</b>	2
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	3
<b>2. Wertrelevante Merkmale</b>	5
2.1 Lage	5
2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation	7
2.3 Grundbuch	8
2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	8
2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund	9
2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung	10
<b>3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</b>	14
<b>4. Bodenwert</b>	15
<b>5. Sachwertermittlung</b>	17
5.1 Wert der baulichen Anlagen	17
5.2 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer	19
5.3 Marktanpassung	20
5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.5 Sachwertermittlung	22
5.6 Ergebnisplausibilisierung	22
<b>6. Verkehrswert</b>	23
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	24
<b>Fotodokumentation vom 20.03.2025</b>	25
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	31
<b>Verwendete Fachliteratur</b>	32

## 1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebauten Grundstücke Gemarkung Witzhelden, Flur 15, Flurstücke 166, 167 und Flur 21, Flurstück 95.

Zur Erarbeitung des Gutachtens ist der Sachverständige auf Unterlagen und Auskünfte unterschiedlicher Personen und Behörden angewiesen. Bezüglich der Vollständigkeit und Korrektheit dieser Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass der Sachverständige keine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Angaben vornehmen kann. Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionalität sowie ein Energieausweis lagen nicht vor.

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Abt. 042 Postfach 51367 Leverkusen
Aktenzeichen:	42 K 43/24
Auftrag vom:	12.02.2025
Auftragsinhalt/Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

**Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.**

Unterlagen:	Grundbuchauszug vom 14.10.2025(AG) Bauzeichnungen aus der Bauakte aus 1975 (AN) Erschließungsbeitragsauskunft vom 10.04.2025 (AN) Baulastenauskunft vom 31.03.2025 (AN) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis Auskünfte der Stadt Leichlingen örtliche Feststellungen
Rechtsgrundlagen und Literatur	gemäß Anhang
Ortsbesichtigung: Teilnehmer:	20.03.2025, 14.00 – 14.23 Uhr Sachverständiger Bauassessor Dr. Netzel, Miteigentümer, Rechtsbeistand
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	20.03.2025 20.03.2025
Umfang des Gutachtens:	Gutachten über 32 Seiten Zur Veröffentlichung im Internet

### **Kurzfassung:**

Gutachten über ein Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau eines Wirtschaftsgebäudes im Außenbereich der Stadt Leichlingen. Die zu bewertenden Grundstücke haben eine Fläche von insgesamt rd. 8.617 qm.

Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Bemaßte Bauzeichnungen lagen nur für das Wirtschaftsgebäude vor. Die Wohnfläche für das EFH beträgt rd. 128 qm, ermittelt über einen Ausbaufaktor von 0,85 auf Grundlage einer grafisch abgegriffenen Grundfläche aus der Flurkarte. Das Wirtschaftsgebäude hat eine Bruttogrundfläche von rd. 147 qm.

Der Verkehrswert wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung mit 300.000 € auf Grundlage des Sachwertverfahrens abgeleitet.

## 2. Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage

#### Erläuterungen zur Makrolage:

Die Mittelstadt Leichlingen (Rheinland) liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 9 km nördlich von Leverkusen bzw. rd. 19 km nördlich von Köln. Leichlingen trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 28.200 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Leichlingen ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus wird Leichlingen von der Wupper durchquert und weiterhin verläuft der Rhein westlich der Stadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Leichlingen insgesamt ca. 11.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -6.538 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 582 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Leichlingen bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 6,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: März 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,1 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Leichlingen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheinisch-Bergische Kreis den 157. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

#### Kennzahlen tabellarisch:

Amtlicher Regionalschlüssel	053780016016
Ortsname	Leichlingen (Rheinland)
Ortsart	Stadt (Mittelstadt)
Sonderstatus (Titel)	Mittlere kreisangehörige Stadt
Verbandsgemeinde	Leichlingen (Rheinland)
Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Köln

Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Referenzstadt	Leverkusen (9 km südlich)
Einwohner	28.202 (Stand: 31.12.2023)
Fläche	37,26 km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte	757 pro km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsprognose	-0,7 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Kreis)	6,2 % (Stand: März 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,9 % (Stand: März 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,4 % (Stand: März 2025)
Kaufkraft (Index)	114,1 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	29.471 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	4.791 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	11.326 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	-6.538 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	582 (Stand: 30.06.2024)
Demographietyp	10 (wohlhabend im Umfeld eines Wirtschaftszentrums)
Zukunftsatlas (Rang)	157 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	leichte Zukunftschancen
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	keine
Fazit	mittel

### Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Witzhelden', ca. 7,4 km östlich des Stadtzentrums von Leichlingen im Außenbereich der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich überwiegend durch unbebaute Areale in Form von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus. Unmittelbar an das Bewertungsobjekt grenzen Sportflächen (Tennisplatz/Fussballfeld) an. Als Mittelzentrum profitiert Leichlingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leichlingen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Wupper', 'Rhein') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

### Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur:

Leichlingen ist über die Bundesstraße B51 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 7,2 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Burscheid'. Die Bushaltestelle 'Flamerscheid' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu

den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Leichlingen auch über einen stadteigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über die in Solingen gelegene S-Bahnstation 'Solingen Grünewald' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S7). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Solingen Hbf' bzw. rd. 30 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

### Grundstück:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Es hat eine Tiefe von ca. 133 m und eine Breite entlang der Erschließungsstraße von ca. 69 m. Das Grundstück ist augenscheinlich leicht hängig und nahezu regelmäßig geschnitten (leichte Trapezform). Der Hofraum/Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude ist befestigt. Zwischen dem Erschließungsweg und dem Gebäude befindet sich ein Vorgartenbereich. Das Grundstück wird von einer Straße ohne Bürgersteige (Charakter landwirtschaftlicher Weg) erschlossen.

## **2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation**

Die Grundstücke liegen laut schriftlicher Auskunft der Stadt Leichlingen vom 07.04.2025 (per mail) im Außenbereich. Die Flurstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen als Fläche für die Landwirtschaft, als Grünfläche und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Grundstück Gemarkung Witzhelden Flur 21, Flurstück 95 liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Der Sachverständige hat eine Akteneinsicht bei der Stadt Leichlingen vorgenommen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass das rückwärtig angebaute Gebäude im Jahr 1976 zum Wiederaufbau nach Brand als Wirtschaftsgebäude für den Obst- und Gemüseanbau genehmigt wurde. (Bauschein Nr. 66/76 vom 30.09.1976)

Für das aufstehende Wohngebäude liegt ein Antrag auf Anerkennung alter Bauvorlagen als Baugenehmigung vor. Aktuelle Bauzeichnungen bzw. eine Baugenehmigung sind im Archiv der Stadt Leichlingen nicht mehr vorhanden. Gemäß Aktenlage wurde in 1895 ein Wohngebäude auf dem Bewertungsgrundstück errichtet, das jedoch 1910 abgebrannt ist. Letzte Eintragungen im Archiv über einen neuen Eigentümer stammen aus 1939. Gemäß Aktenlage wurde 1968 ein Ausbau des Hauses im Landschaftsschutzgebiet genehmigt.

Für den Hausbau in 1895 liegt eine Urkunde in Sütterlin-Schrift vor. Diese Urkunde wurde „übersetzt“. Auf dieser Urkunde in Sütterlin befindet sich ein Vermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen, dass dieses Schreiben als Baugenehmigung anerkannt wird. (Anlage). Da die nachfolgenden Bauten nach Brand wieder errichtet wurden, haben sie nach sachverständiger Auffassung Bestandsschutz. Für das vorhandene Gebäude wird als Ursprung der Zeitraum der 1930er Jahre des vergangenen Jahrhunderts angenommen.

Für dieses Gutachten wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung der Übereinstimmung der Bauausführung mit den Genehmigungsunterlagen konnte nicht stattfinden.

## 2.3 Grundbuch

Das Grundbuch wurde vom AG Leverkusen beschafft und datiert vom 14.10.2024. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine grundbuchlichen Verfügungen der Eigentümer vorgenommen wurden und insoweit Grundbuchaktualität herrscht. (vgl. Anlage)

### Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

#### Verifizierung Grundstück

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ein Abgleich zwischen der Flurkarte und dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches vorgenommen.

Das Grundstück konnte mit den im Grundbuch gemachten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücknummer) in der Flurkarte aufgefunden werden. Die in dem Grundbuch ausgewiesene Fläche ist plausibel.

Abdruck vom: 14.10.2024

Amtsgericht: Leverkusen

### Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Blatt	BV	Lfd. Nummer	Flur	Flurstück	Größe
Witzhelden	734		1	15	166	0007
Witzhelden	734		2	15	167	0021
Witzhelden	734		5	21	95	8.589

zu bewerten: 8.617 qm

**Abteilung I**, Eigentümer: siehe Grundbuch

#### **Abteilung II:**

In Abteilung II befinden folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 zu Grundstück Nr. 1,2,5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (AG Leverkusen, 42 K 43/24) eingetragen am 14.10.2024

Eventuelle Eintragungen in Abt. III sind nicht wertrelevant und werden daher nicht aufgeführt.

## 2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

### Baulasten:

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Laut Auskunft der Stadt Leichlingen vom 31.03.2025 ruht auf den Grundstücken keine Baulasten.

#### Abgabenrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Leichlingen vom 10.04.2025 wird das Grundstück über die Wege Oben den Hof und Am Sportplatz erschlossen. Diese sind leistungsfrei. Eine zukünftige Erhebung von Straßenbaubeiträgen kann nicht ausgeschlossen werden.

Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Beitragsfreiheit ausgegangen.

#### Überbau:

Der Sachverständige konnte augenscheinlich keine Überbauung feststellen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

#### Natur- und Artenschutz:

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und / oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht abgefragt worden.

#### Kostenerstattungsbeiträge:

Entsprechend der Rechtslage ist eine Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen somit nicht möglich. Daher wird im Weiteren unterstellt, dass keine Kostenerstattungsbeträge für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anfallen.

#### Kampfmittelfreiheit

Recherchen zur Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandenen Einschränkungen oder Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für das Bewertungsobjekt keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben, das Grundstück also kampfmittelfrei ist.

Sollten die o.a. Annahmen nicht zutreffen, so wäre dieses Gutachten anzupassen.

## **2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund**

### Bodenbeschaffenheit und Altlasten/Kontaminierung

Eine Überprüfung bzw. Untersuchung auf Altlasten und Kontaminierungen hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Aufgrund der historischen gartenbaulichen Nutzung des Grundstücks wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Auf die Einholung einer weitergehenden Auskunft wird daher verzichtet.

Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind über den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, keine Informationen über bergbaubedingte Gefährdungspotenziale hinterlegt.

Es handelt sich hier um eine allgemeine Auskunft. Eine grundstücksbezogene Auskunft wurde aufgrund der Datenlage nicht eingeholt. Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW - und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

#### Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist ansonsten eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### Immissionen:

Der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – abrufbar unter <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> – lassen sich für das Bewertungsgrundstück keine Lärmbelastungen durch Straßenverkehr entnehmen.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass insbesondere im Sommer Lärm von den angrenzenden Sportanlagen auf das Bewertungsobjekt einwirkt.

Zudem steht in ca. 250 m Entfernung ein großer Funkmast.

Aufgrund der Lage im Außenbereich fließen diese Beeinträchtigungen in den Bodenwert mit ein und es erfolgt kein gesonderter Abschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung.

## **2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung**

### Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Bauschäden wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a. können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

**Zum Ortstermin am 20.03.2025 konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden.**

**Das Grundstück konnte somit nicht begangen werden. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag somit nicht zugänglich. Daher sind dem unterzeichnenden Sachverständigen der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes nicht bekannt.**

**Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund der Verweigerung des Zugangs. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist daher mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

#### Objektqualität und Modernisierungsstand

Das Einfamilienhaus besteht seit den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Erkennbar wurde eine Holzverschalung des Gebäudes sowie eine neue Dacheindeckung vorgenommen. Zudem befindet sich auf dem Dach eine Photovoltaikanlage.

Nach Aussagen der Miteigentümerin im Ortstermin wurde die Schalung der Fassade mit Dämmung im Jahr 2011 aufgebracht. Die Photovoltaikanlage stammt ebenso wie die neue Dachdeckung aus dem Jahr 2012. Die Fenster wurden vor 2015 erneuert.

Diese Angaben werden vom Sachverständigen als zutreffend unterstellt. Die Inaugenscheinnahme durch das Teleobjektiv der Kamera des Sachverständigen bestätigt diese Einordnung als wahrscheinlich.

Das Wirtschaftsgebäude wurde in 1977 errichtet. Laut Aussage der Miteigentümerin wurde das Dach des Gebäudes ebenfalls in 2012 erneuert.

#### Gebäudeübersicht

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges, Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss nebst rückwärtigem Anbau eines Wirtschaftsgebäudes. Das Wirtschaftsgebäude wurde ca. 1977 errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte laut Bauakte am 18.04.1978 ohne Mängel.

#### Grundrissbeschreibung

Aufgrund der Außenbesichtigung ist eine Grundrissbeschreibung nicht möglich.

#### Gebäudetyp

Für die nachfolgende Wertermittlung auf Basis des Sachwertverfahrens ist es erforderlich, das Wohngebäude den in der Anlage 4 der ImmoWertV 21 und des anzuwendenden Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) aufgeführten Gebäudearten zuzuordnen.

Gemäß Anlage 4 zu § § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV21 wird das Wohngebäude dem Typ 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, zugeordnet, da es einen rückwärtigen Anbau hat.

Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird dem Gebäudetyp 15.1 Betriebs-/Werkstätten zugeordnet, da es von der Architektur her diesem Gebäudetyp am ehesten entspricht.

#### Flächenangaben

Insgesamt ergeben sich folgende Größenverhältnisse:

Flächengröße: 8.617 qm

Bruttogrundfläche:

Einfamilienhaus rd. 312 qm BGF

Nebengebäude rd. 147 qm BGF

Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde auftragsgemäß nicht beschafft. Es wird auf die Größenangaben des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs zurückgegriffen.

Die Grundfläche des Einfamilienhauses wurde mangels Bauunterlagen grafisch über tim-online.nrw mit einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Grundfläche des rückwärtigen Anbaus wurde der Bauakte entnommen und über tim-online.nrw plausibilisiert.

### Energetischer Zustand

#### Allgemeines:

Die Energieeffizienz und damit verbundene Kosten stellen im Rahmen der Immobilienbewertung mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar. Ursache dafür sind die zuletzt stark gestiegenen Energiekosten.

Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Aus ihr ist 2002 die erste Energieeinsparverordnung hervorgegangen. Seit dem 01.11.2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz, welches die bisherige EnEV (Energieeinsparverordnung), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst hat.

Das Gebäudeenergiegesetz stellt sowohl für neu zu errichtende als auch für bestehende Wohn- und Nicht-Wohngebäude verschärfte Anforderungen. Darin ist auch die Verpflichtung enthalten, bei einem Verkauf oder einer Vermietung einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen.

Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis etwa Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden, sind in der Regel nicht ausreichend wärmedämmend gewesen. Auch die Anlagen zur Heizenergieerzeugung wiesen eine sehr geringe Effizienz auf.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits obere, begehbare Geschossdecken über beheizten Räumen zu dämmen. Heizkessel, die vor dem 01.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Heizungsleitungen sind zu dämmen.

Das neue Gebäudeenergiegesetz schreibt vor, dass Öl- oder Gasheizungen, die vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden dürfen. Für Heizungen, die nach dem 01.01.1991 installiert wurden gilt die Austauschpflicht nach 30 Jahren, allerdings nur für Standard- oder Konstanttemperaturkessel.(unter 4 kW und über 400 kW)

Generell muss bei Bauteilerneuerungen und/oder Erweiterungen, die mehr als 10 % der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen.

Im Wege der Gesamtschau betrachtet, sind demnach Gebäude, die einen schlechteren energetischen Standard haben, schlechter verkäuflich als andere.

Bewertungsobjekt:

Aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung kann zum energetischen Standard des Gebäudes keine Aussage getroffen werden. Vermutlich sind im Zuge der neuen Dacheindeckung und der Verschalung der Außenwände Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen worden.

**Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt ausschließlich auf Grundlage der vorgenommenen Außenbesichtigung**

Baubeschreibung

Gebäudeart	Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Baujahr	1930 und 1976 (Nebengebäude)
Geschosse	Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattungsstandard	k.A.

Bauausführung

Konstruktionsart	Nebengebäude massiv
Fassade:	verputzt, gestrichen, Holzverschalung beim EFH
Umfassungswände	
Innenwände	
Treppen	
Decken	
Dach	Satteldach mit Betonziegeldeckung
Dachentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre (Zink)

Bodenbeläge

Wohnbereich

Wandbeläge

Wohnbereich

Deckenbeläge

Wohnbereich

Fenster Kunststofffenster, Isolierglas

Türen

Sonstiges Terrasse nach Westen, Photovoltaikanlage

Haustechnik

Heizung

Sanitäranlagen

Lüftung

Elektroinstallation

Beleuchtung

Wärme- und Schallschutz/

Energieeffizienz

Außenanlagen: Grundstück mit Rasenflächen, asphaltierte Zuwegung zum Haus und zum rückwärtigen Anbau, Einfriedung durch Zaun

Erschließung:

### 3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines:

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) festgelegt. Vorgesehen sind das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**. Das anzuwendende Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

**Das Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor zur Anwendung kommen.

**Das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Es findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall, in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert umfasst den **Bodenwert**, den Wert der baulichen Anlagen (**Gebäudewert**) sowie den Wert der **Außenanlagen**. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der **Zeitwert zum Bewertungsstichtag** abgeleitet.

Der **Bodenwert** wird für das Sach- und das Ertragswertverfahren benötigt und ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Er ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn **das Grundstück unbebaut** wäre. Bei der Bodenwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 ff ImmoWertV 21).

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann zur Ermittlung des Bodenwertes auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 21 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

**Das Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Das Ertragswertverfahren geht von der

Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus nebst rückwärtigem Anbau eines Wirtschaftsgebäudes, das zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt wird. Derartige Objekte werden am Markt zur Eigennutzung nachgefragt. Sie werden nach ihrem Substanzwert gehandelt. Aus diesem Grunde wird das Sachwertverfahren angewandt. Der Bodenwert wird aus den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis, sowie aus [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) abgeleitet.

#### 4. Bodenwert

##### Erläuterungen zum Bodenwert

Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV21 ist der Bodenwert „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ... zu ermitteln.“ D.h. es ist der Wert des Bodens anzusetzen, der sich für ein unbebautes fiktives Grundstück ergeben würde. Insbesondere die Lage und die Nutzbarkeit stellen hierbei die wertbestimmenden Faktoren dar.

Die bei der Bodenwertermittlung maßgebliche Nutzbarkeit eines Grundstücks ergibt sich nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV21 aus der planungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung.

Im gegebenen Fall ergibt sich die planungsrechtlich zulässige und für die Bodenwertermittlung maßgebende Grundstücksnutzung aus § 35 BauGB.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 25 ImmoWertV 21). Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Sachverständigen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird in [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) zum Bewertungsstichtag zwei Bodenrichtwerte ausgewiesen. Für die Wohnbaufläche wird ein Bodenrichtwert von 260 €/qm ausgewiesen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale dieses Bodenrichtwertes (Quelle: [www.borisplus-nrw.de](http://www.borisplus-nrw.de)):

Gemeinde/ Ortsteil	Leichlingen
Bodenrichtwert	260 €/qm (zonal)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Entwicklungszustand	Beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II

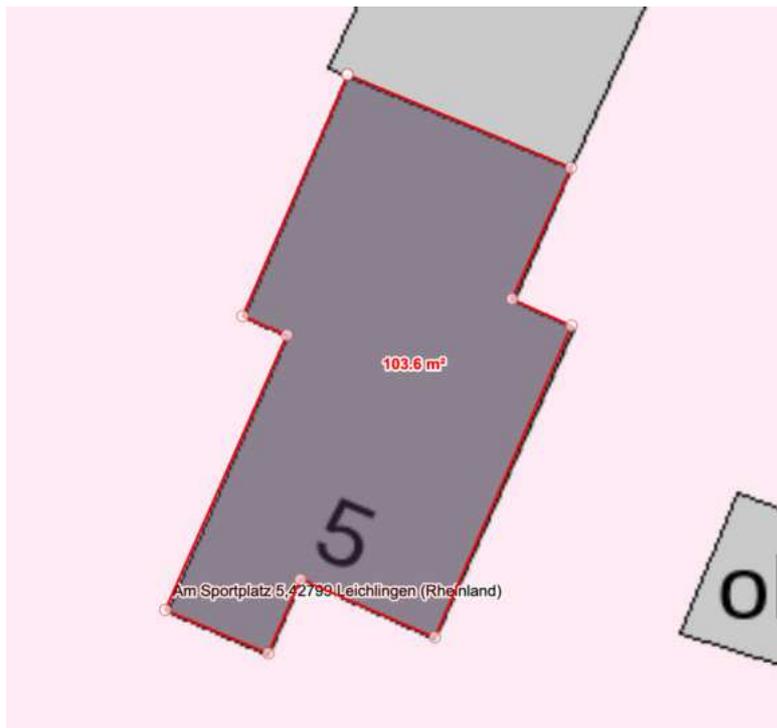
Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt ein Ansatz zum 01.01.2025 von 2,85 €/qm.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichsdaten sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Grundstücks auf das sich der Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2025 veröffentlicht, der Wertermittlungsstichtag ist der 20.03.2025. Es erfolgt hier kein Zuschlag auf den Bodenwert aufgrund der zeitlichen Abweichung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht einen Bodenrichtwert für „überwiegend mit Wohnbebauung“ bebaute Grundstücke im Außenbereich. Das ist vorliegend nicht der Fall. Die Wohnbebauung stellt nur einen untergeordneten Teil der ansonsten landwirtschaftlich geprägten Bebauung dar.

Zur Ableitung der durch die Wohnbebauung geprägten Fläche wird auf die typische Grundflächenzahl für Einfamilienhäuser zurückgegriffen. Wie bereits oben erwähnt hat das Einfamilienhaus eine Grundfläche von insgesamt ca. 104 qm. Bezogen auf eine Grundflächenzahl von 0,2 ergeben sich  $104/20 \cdot 100 = 520$  qm Wohnbaufläche.



Screenshot aus tim-onlin.nrw.de ohne Maßstab

Zum Bewertungsobjekt gehören zwei Splitterparzellen auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite des Wirtschaftsweges. Da diese weder baulich noch landwirtschaftlich selbständig nutzbar sind werden sie mit 1,00 €/qm als Unland bewertet.

Die verbleibende Fläche der Bewertungsgrundstücke wird als Ackerlandfläche eingeschätzt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier früher eine gartenbauliche Nutzung stattgefunden hat.

Der Bodenwert errechnet sich somit wie folgt:

Unland:  $28 \text{ qm} * 1,00 \text{ €/qm} = 28 \text{ €}$

Bauland:  $520 \text{ qm} * 260 = 135.200 \text{ €}$

Ackerland:  $8.069 \text{ qm} * 2,85 \text{ €/qm} = 22.996 \text{ €}$

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks insgesamt ergibt sich mit 148.224 €, gerundet 148.500 €.

Da die beiden Splittergrundstücke durch die Erschließungsstraße vom Hauptgrundstück getrennt sind, bilden die Grundstücke keine wirtschaftliche Einheit.

## 5. Sachwertermittlung

### 5.1 Wert der baulichen Anlagen

Allgemeines:

Der Sachwert bzw. der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK), angegeben in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) - berechnet nach DIN 277 von 1973/87 - sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung sind dabei insbesondere die in Anlage 4 zur ImmoWertV21 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Auf der Basis der NHK 2010 hat die Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschussvorsitzenden in NRW (AGVGA NRW) ein Sachwertmodell entwickelt, das Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen ist und welches vom Sachverständigen angewendet wird.

Die objekt- und ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten werden daraus unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag, der die Preisentwicklung seit 2010 widerspiegelt, abgeleitet. Die Normalherstellungskosten enthalten bereits die objektspezifischen Nebenkosten.

Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche oder m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche bzw. dem Bruttorauminhalt den Herstellungswert des Gebäudes.

Zusätzlich sind noch die besonderen Bauteile, die nicht zur Bruttogrundfläche zählen, sowie die Außenanlagen zu berücksichtigen.

Gemäß § 35 Absatz 2 ImmoWertV21 wird der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (insbesondere Aufwuchs), soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Mittlerweile hat sich in der Wertermittlungspraxis die Vorgehensweise durchgesetzt, die Außenanlagen pauschal als Prozentsatz der Hauptanlage zu erfassen, da mit dieser im engen Zusammenhang stehend. Überdurchschnittliche Aufwendungen finden i.d.R. auf dem Immobilienmarkt keine Berücksichtigung im Kaufpreis. Üblicherweise werden Außenanlagen je nach Qualität zwischen 3 und 10 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt.

**Bewertungsobjekt:**

Das Bewertungsobjekt entspricht beim Einfamilienhaus dem Gebäudetyp 2.01 der NHK 2010, da es an einen rückwärtigen Anbau hat. Bezogen auf das Jahr 2010 werden dem Typ Herstellungskosten je qm Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit vom Gebäudestandard zugeordnet. Die einzelnen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes wurden mit ihren prozentualen Anteilen den einzelnen Standards gem. Anlage 4 zur ImmoWertV 21 zugeordnet.

Das Gebäude entspricht in Teilen den Standardstufen 2 und 3, die Standardkennzahl ist 2,40. Durch die Gewichtung ergeben sich Herstellungskosten von 619 €/qm BGF. Der Baupreisindex des vierten Quartals 2024 für Wohngebäude beträgt 1,8470. Nach Indexierung ergeben sich Baukosten von 1.143 €/qm BGF für das Gebäude ohne Baunebenkosten.

**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH**

Gebäudetyp	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,40

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup>	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	134,55
Dach			1,0			15	100,50
Fenster und Außentüren			1,0			11	73,70
Innenwände und -türen		1,0				11	64,35
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	64,35
Fußböden			1,0			5	33,50
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	60,30
Heizung		1,0				9	52,65
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	35,10
Kostenkennwert Stufe (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	525	585	670	807	1.008		∑ 619

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.  
<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	619 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	619 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.143 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Dem Wert sind bautypenspezifische Baunebenkosten von 17 % hinzuzurechnen

Das landwirtschaftliche Nebengebäude wird dem Gebäudetyp 15.1 gem. NHK 2010 zugeordnet. Aufgrund des unterstellten niedrigeren Ausbaustandards gegenüber einem Betriebs- und Produktionsgebäude erfolgt ein Abschlag von 50 % auf die gemäß NHK ermittelten Herstellungskosten. Die Standardkennzahl ist 3,00. Es ergeben sich Herstellungskosten von 407 €/qm BGF. Der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude beträgt 1,8330. Indexiert auf den Stichtag ergeben sich somit 766 €/qm BGF als Normalherstellungskosten.

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Nebengebäude

Gebäudetyp	15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	815 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Zu-/Abschläge	<b>Grund</b>	<b>Zu-/Abschlag</b>	
		<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
			<b>BGF</b>
	niedrigerer Standard	-50,00	-408

NHK inkl. Zu-/Abschläge	407 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	407 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	766 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Dem Wert sind 19% Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von 5 % des Sachwertes berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss im Rheinisch-Bergischen Kreis nennt einen Regionalisierungsfaktor von 1,0, daher erfolgt keine weitere Anpassung der Herstellungskosten anhand eines Regionalisierungsfaktors.

## 5.2 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer

Allgemeines:

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV21) bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist je nach Art und Nutzung des Gebäudes von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung auszugehen, in der Regel jedoch von einer gleichmäßigen Wertminderung (§ 38 ImmoWertV). Der Einfluss von Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird üblicherweise in Anlehnung an die Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz1 ImmoWertV 21 bestimmt.

Bewertungsobjekt:

Entsprechend der Gebäudeart und Ausstattung wird lt. Angaben in der Wertermittlungsliteratur und den Erläuterungen in Anlage 1 zur ImmoWertV 21 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) von einer mittleren wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Orientierungswert ausgegangen. Der Gutachterausschuss im Rheinisch-Bergischen Kreis legt im Grundstücksmarktbericht 2025

eine Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 80 Jahren zugrunde. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Das Wohngebäude wurde ca. 1930 errichtet. Bezogen auf das Baujahr ergibt sich keine rechnerische Restnutzungsdauer des Gebäudes. Augenscheinlich sind in den letzten 10 – 15 Jahren einzelne Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden, sodass hier ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt werden kann.

Den Modernisierungsmaßnahmen werden gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV21 Modernisierungspunkte zugeordnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass länger zurückliegende Maßnahmen nicht mehr die volle Punktzahl im Rahmen der Modernisierung erhalten, sondern die Punkte in Abhängigkeit vom Ausführungszeitpunkt reduziert werden. Hier liegt der Gedanke zugrunde, dass zwischenzeitlich bereits eine Abnutzung bei den modernisierten Gegenständen erfolgt ist. (vgl. Hierzu Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, Anlage 4, Tabelle 2.4)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund des Alters der Grundbausubstanz und der wenigen erkennbaren Modernisierungsmaßnahmen mit 25 Jahren angesetzt.

Die Alterswertminderung für das Einfamilienhaus beträgt 68,75 %, der Alterswertminderungsfaktor ist 0,3125.

Das Nebengebäude stammt aus dem Jahr 1976. Hier wurde lediglich das Dach erneuert. Die von außen sichtbaren Bauteile, wie etwa die Garagentore, Fenster etc., sind noch im baualtersgemäßen Zustand. Hier verbleibt auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren nach örtlichem Eindruck eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt 50 %, der Alterswertminderungsfaktor ist 0,50.

### 5.3 Marktanpassung

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilie nicht unbedingt dem üblichen Kaufpreis entspricht.

Der Gutachterausschuss im Rheinisch-Bergischen Kreis macht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Angaben zu Sachwertfaktoren, welche aus den tatsächlich auf dem Markt erzielten Kaufpreisen aus 2024 ermittelt wurden. Sie beziehen sich insbesondere auf Gebäude mit Planungsrecht bzw. Innenbereichslagen und Ursprungsbaujahre von 1960 bis max. 2020.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 365.500 € ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,10. Dieser Sachwertfaktor wird zur modellkonformen Wertermittlung zunächst in Ansatz gebracht.

Der Sachwertfaktor ist gemäß ImmoWertV 21 objektspezifisch anzupassen. Das Objekt liegt im Außenbereich und ist vom tatsächlichen Baujahr her älter als die dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Objekte.

Es erfolgt insoweit auf der Grundlage des § 7 Abs. 2 ImmoWertV zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in diesem spezifischen sachlichen und räumlichen Teilmarkt ein marktüblicher Abschlag von 10 %, was einem Sachwertfaktor von 1,00 entspricht.

**Es ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von rd. 365.500 €.**

## 5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dies können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und bestehende grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen (§ 46 ff ImmoWertV21) sein. Sie werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Wie bereits erwähnt erfolgte hier nur eine Außenbesichtigung. Bauschäden, Baumängel sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau sind demzufolge nicht bekannt.

**Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden sowie ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie ein etwa vorhandener Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.**

Die Höhe des Sicherheitsabschlags orientiert sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau und andererseits auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau wird von einem Verhältnis 45 % Rohbau und 55 % Ausbau ausgegangen. (vgl. hierzu BKI 2024, prozentualer Anteil der Gewerke bei Einfamilienhäusern)

Der Sachwert vor Marktanpassung beträgt rd. 365.500 €. Davon sind 158.224 € Bodenwertanteil und 9.869 € Außenanlagen.

Es verbleibt ein Gebäudewertanteil von:

$$365.500 - 158.224 - 9.869 = 197.407 \text{ €}.$$

Der Gebäudewertanteil wird aufgeteilt in 45% Rohbau und 55 % Ausbau:

$$197.407 * 0,45 = 88.833 \text{ €}$$

$$197.407 * 0,55 = 108.574 \text{ €}$$

Für den Risikoabschlag wird in Unkenntnis der tatsächlichen Situation angenommen, dass Abweichungen vom Normalherstellungskostenansatz, Baumängel und Bauschäden und ein Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.

Für diese Wertermittlung wird der Risikoabschlag als freie sachverständige Schätzung mit 25 % beim Rohbau und 40% beim Ausbau angenommen. Der Risikoabschlag bestimmt sich:

$$\text{Anteilige Rohbaukosten } 88.833 * 0,25 = 22.208 \text{ €}$$

$$\text{Anteilige Ausbaubaukosten } 108.574 * 0,4 = 43.429 \text{ €}$$

**Der kalkulatorische Sicherheitsabschlag ergibt sich mit insgesamt 65.637 €.** Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom marktangepassten Sachwert abgezogen. Er entspricht rd. 17 %.

Weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen bzw. sind in den wertbestimmenden Elementen - insbesondere bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - abgebildet.

## 5.5 Sachwertermittlung

### Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GN D	RN D	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswert g. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BN K	Ansatz	%		
1	EFH	alle	1930	80	25	312,00 m <sup>2</sup> BGF	1.143	17,00	Linear	68,75	130.387
2	Nebengebäude	alle	1977	30	15	147,00 m <sup>2</sup> BGF	766	19,00	Linear	50,00	66.998

Σ 197.385

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>197.385</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 9.869
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>207.254</b>
+ Bodenwert	158.224
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>365.478</b>
± Marktanpassung	0,00% 0
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>365.478</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge Risikoabschlag wegen ausschließlicher Außenbesichtigung	65.637
<b>SACHWERT</b>	<b>299.841</b>

Der Sachwert ergibt sich mit gerundet 300.000 €.

## 5.6 Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 63 die Kenndaten für Reihenend- und Doppelhäuser (Auswertungsjahr 2024), die dem Sachwertfaktor zugrunde lagen. Hier wird für

die Gebäudeklasse ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 3.075 €/qm Wfl. mit einer Spanne von 1.933 – 4.363 €/qm Wfl. veröffentlicht.

Der ermittelte marktangepasste Sachwert von rd. 300.000 € (nach Abzug des Nebengebäudes und ohne boG) entspricht rd. 2.350 €/qm Wfl.. Damit wird der Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage und der fehlenden Innenbesichtigung, zum Stichtag hinlänglich plausibilisiert.

## 6. Verkehrswert

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

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen. Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Fall durch den Ansatz eines marktgerechten Bodenwertes und des objektspezifische angepassten Sachwertfaktors im Sachwertverfahren aus dem Grundstücksmarktbericht zum Stichtag.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus nebst angebautem Wirtschaftsgebäude. Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich der Stadt Leichlingen in einer mittleren Wohnlage. Zum Ausstattungsstandard und baulichem Zustand konnten aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung keine örtlichen Feststellungen getroffen werden. Zur Ableitung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren angewandt. Der Sachwert wurde mit rd. 365.000 € abgeleitet. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt ein Risikoabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Marktwert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Sachwerts zum Wertermittlungsstichtag

- für das Flurstück 95 inklusive der Bebauung zu rund

**299.972 €**

(in Worten: zweihundertneunundneunzigtausendneunhundertzweiundsiebzig Euro)

- für das Flurstück Nr. 166 zu rund **7 €** (in Worten: sieben)
- für das Flurstück Nr. 167 zu rund **21 €** (in Worten: einundzwanzig Euro)

abgeleitet.

Die Summe aller Verkehrswerte beträgt rund

**300.000 €**

(in Worten dreihunderttausend)

Unter Berufung auf den von mir geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger versichere ich, dieses Gutachten in meiner Verantwortung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung ausgearbeitet zu haben. Ich bestätige zudem durch meine Unterschrift, dass mir keine etwaigen Gründe hinsichtlich einer Befangenheit entgegenstehen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden. Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Es wird zweifach im Original ausgefertigt. Zudem erfolgt eine Ausfertigung als pdf-Datei. Das Gutachten gilt nur im Original.

Monheim, den 15.04.2025

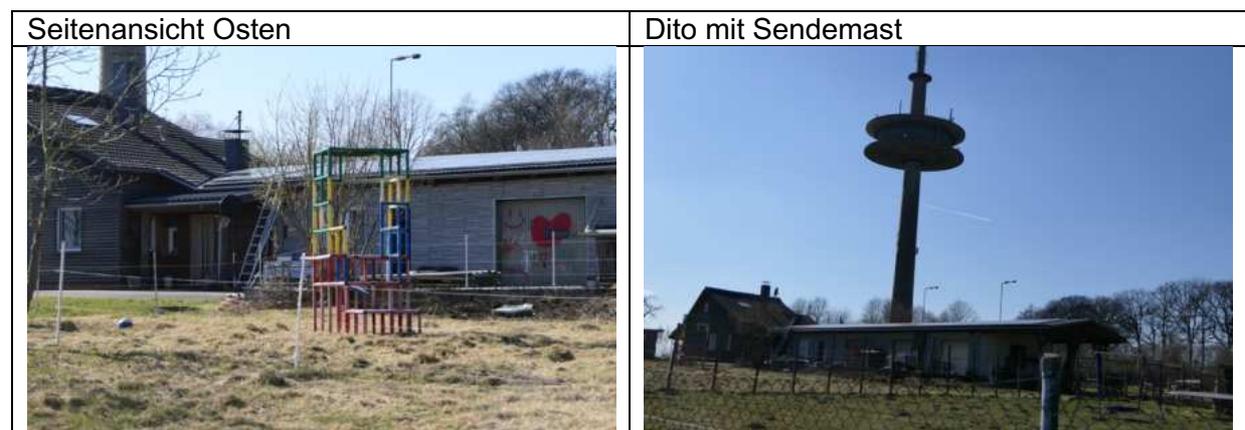
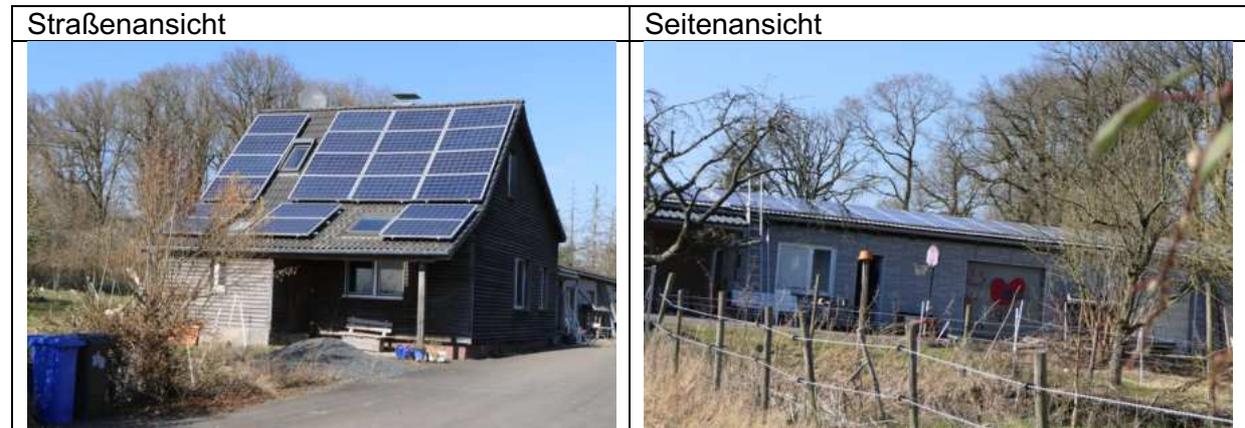
Gez. Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

pdf-Version zur Veröffentlichung im Internet

## 7. Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlagen</b>	Fotodokumentation
	Bauzeichnungen ohne Maßstab
	Baulastenauskunft
	Erschließungsbeitragsauskunft
	Urkunde als Anerkennung der Baugenehmigung
<b>Anhang</b>	Rechtsgrundlagen
	Literaturverzeichnis

**Fotodokumentation vom 20.03.2025**







## Baulastenauskunft

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

Herrn  
Dr. Ulf R. Netzel  
Kuckelter Weg 5  
40885 Ratingen



**BLÜTENSTADT  
LEICHLINGEN**  
DER BÜRGERMEISTER

**Postanschrift**  
Stadtverwaltung Leichlingen  
Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen  
**Hausanschrift**  
Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen  
www.leichlingen.de

**Bauordnung**

**Kontakt**  
Yvonne Owsinski  
Telefon: 02175 992-169  
Telefax: 02175 992-201  
E-Mail: yvonne.owsinski@leichlingen.de

**Öffnungszeiten**  
Nur nach telefonischer Vereinbarung

31.03.2025

Aktenzeichen: **63-262-25**  
Grundstück: **Am Sportplatz 5  
Gemarkung Witzhelden, Flur 15, Flurstücke 166, 167  
Flur 21, Flurstück 95**  
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

## Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück keine Baulast gem. § 85 Bauordnung NRW eingetragen ist.

## Erschließungsbeitragsbescheinigung



Stadtverwaltung Leichlingen  
Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen  
www.leichlingen.de

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

NETZelWERK GmbH  
Herr Dr. Ulf R. Netzel  
Gartenweg 1a  
40789 Monheim

**Fördermittel, öffl. Abgaben,  
Gebührenkalkulation und  
Vollstreckung  
Steuern & Abgaben**

**Kontakt**  
Monika Maczeja  
Telefon: 02175 992-148  
Telefax: 02175 992-255  
E-Mail: monika.maczeja@leichlingen.de  
**Öffnungszeiten**  
Mo., Mi. und Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
Mo. 14.00 - 17.30 Uhr  
(oder nach Vereinbarung)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 31.03.2025  
Mein Zeichen: 21/Mc-142992

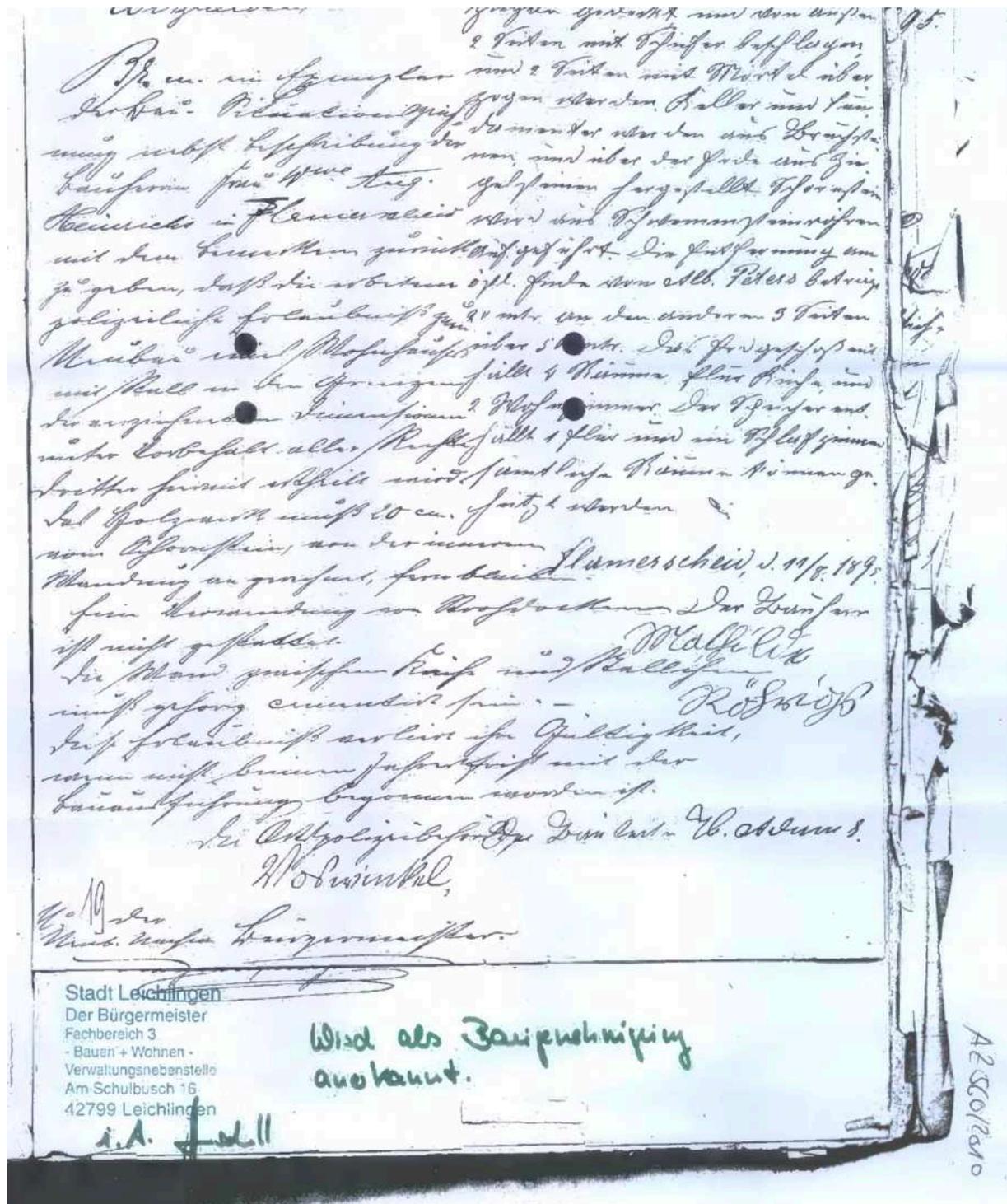
10.04.2025

### Bescheinigung über Erschließungs- / Ausbaubeiträge für das Grundstück Gemarkung Witzhelden, Flur 15 + 21, Flurstück(e) 166,167 + 95, Oben den Hof + Am Sportplatz 5

<input checked="" type="checkbox"/>	Erschließungsbeiträge (nach dem früheren Straßenkostenrecht, dem Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 und dem Baugesetzbuch)		
<input checked="" type="checkbox"/>	Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunales Abgabengesetz NW (KAG NW)		
<b>1.</b>	<b>Abrechnungsgebiet</b>	<b>Oben den Hof + Am Sportplatz</b>	
1.1	Bescheid ergangen über:	volle Leistung <input type="checkbox"/>	Teilleistung <input type="checkbox"/>
1.2	Erbracht:	volle Leistung <input type="checkbox"/>	Teilleistung <input type="checkbox"/>
1.3	Ratenzahlung bewilligt: <input type="checkbox"/>	noch zu zahlen:	Letzte Rate fällig am:
<b>2.</b>	<b>Vorausleistungen</b>	verlangt	erbracht
<b>3.</b>	<b>noch auszugebende Bescheide</b>		
	Voraussichtliche Höhe der Leistung kann nicht angegeben werden	<input type="checkbox"/>	
	Voraussichtliche Höhe der Leistung		
	Zeitpunkt der Entstehung der Leistungspflicht kann nicht angegeben werden	<input type="checkbox"/>	
	Voraussichtlicher Zeitpunkt der Leistungspflicht		
<b>4.</b>	<b>Leistungsfrei</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Bemerkungen:</b> Eine zukünftige Erhebung von Straßenbaubeiträgen kann nicht ausgeschlossen werden.			

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Urkunde aus der Bauakteneinsicht



## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art.1, 2 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
  - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden is
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufs-fläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

## Verwendete Fachliteratur

- [1] Kleiber (Simon/ Weyers)                    Marktwertermittlung nach ImmoWertV 7. Auflage 2012 bzw. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; 6. Auflage 2010 sowie 5. Auflage 2007, 4.  
[2] Kleiber    Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar, 7. Auflage 2014
- [3] Kröll, Hausmann, Rolf                        Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015
- [4] Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel                Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 3.Auflage 2018
- [5] Bienert et al.                                    Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Gabler Verlag 2018
- [6] Stumpe, Tillmann                                Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeigerverlag, 2.Aufl. 2014
- [7] Schwirley/Dickersbach                        Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017
- [8] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [9] Mersson    Mietrecht und Mieterhöhung, Wingen Verlag 2018
- [10] Tillmann/Seitz                                    Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Reguvisverlag, 2019
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus u.a.                Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage 2024/25
- [12] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- [13] Heix    Wohnflächenberechnung, Wingen Verlag, 5 Auflage 2019
- [14] Kleiber    ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13 Auflage, Reguvis Verlag 2021