



**Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

**GERWINGHOOK 44  
48683 AHAUS-Alstätte**

Tel: 02567 - 233 1440

e-mail: [info@banseberg-architektur.de](mailto:info@banseberg-architektur.de)

---

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Internetversion**

**48691 Vreden, Elbinger Weg 2**

**77 K 18/ 25**



Es handelt sich hierbei um die Internetversion des Gutachtens.  
Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02561 / 427 - 0) auf der Geschäftsstelle des  
Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

Da es bei elektronische Dokumenten trotz Schreibeerschutz keine absolute Sicherheit gibt,  
kann für diese gewählte Form keine Haftung übernommen werden.



# GUTACHTEN

## ERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKSVERKEHRSWERTES

Der Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken hat aufgrund eigener Ermittlungen und Bewertungen

den Verkehrswert des bebauten Grundstückes

Elbinger Weg 2

in

48691 Vreden

zum Wertermittlungstichtag

01.01.26 mit

4 0 3 . 0 0 0

Euro

in Worten:

(i.W. vier-null-drei-null-null-null Euro)

ermittelt.



## **Inhaltsverzeichnis**

0.	Inhaltsverzeichniss	
1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	2
2.	Grundlagen	4
3.	Allgemeine Angaben	5
	3.1 Erläuterung der Durchführung	6
4.	Grundstücksbeschreibung	
	4.1 Grund u. Boden; Micro- u. Makrolage	6
	4.2 Erschließung	7
	4.3 Erschließungsbeiträge	7
	4.4 Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte	7
	4.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	7
	4.4.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches	8
	4.4.3 Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	8
	4.5 zulässige Nutzung	8
	4.6 tatsächliche Nutzung	8
	4.7 bebaute Fläche	8
	4.8 Altlasten	8
	4.9 Außenanlagen	9
5.	Bebauung	9
6.	Reparaturstau, Baumängel und Schäden	10
7.	Gesamtbeurteilung	10
8.	Bewertung	11
	8.1 Bodenwertermittlung	
	8.2 Ertragsverhältnisse	
	8.2.1 Ertragswert	
	8.3 Sachwert	
	8.3.1 Gebäudewert	
	8.3.2 Zusammenstellung Sachwert	
9.	Auswertung	14
 <b><u>Anlagen:</u></b>		
I	Gebäudebeschreibung	16
II	Übersichtsplan/ Stadtplan	21
III	Flurkarte	22
IV	Lichtbilder des Bewertungsobjektes	23
V	Luftbild	31
VI	Ermittlung PV Anlage	32
VII - VIII	Planunterlagen	37



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

## 2. GRUNDLAGEN

Verwendete Literatur

:

### **ImmoWertV 2022**

### **Sachwertmodell AGVGA (NHK 2010)**

### **F.W. Ross; R. Brachmann; P. Holzner**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken; 27. Auflage Oppermann Verlag, Hannover

### **Theo Gerady - Rainer Möckel**

Praxis der Grundstücksbewertung

Lose Blatt Sammlung des MI-Verlages Landsberg

Bröll / Dolker Jäde

### **Das neue Baugesetzbuch (amtl. Texte u. Kommentierungen)**

Lose Blatt Sammlung; WEKA-Baufachverlage

### **Simon / Reinhold**

Wertermittlung von Grundstücken

### **Kleiber-Simon-Weyer**

Verkehrswertwertermittlung von Grundstücken

### **Frommhold/ Hasenjäger**

Wohnungsbau-Normen

### **W. Jahn: Pflegewahrscheinlichkeit in Deutschland**

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO), neueste Fassung**

### **Bauordnung NRW, neueste Fassung**

### **Baugesetzbuch (BauGB) neueste Fassung**

### **Bewirtschaftungskosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)**

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**

### **Gebäudeenergiegesetz GEG, November 2020**

### **Bodenrichtwertkarte**

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### **Preisindizes**

[www.destatis.de](http://www.destatis.de)

[www.earth.google.de](http://www.earth.google.de)

[www.lds.nrw.de](http://www.lds.nrw.de)

[www.vreden.de](http://www.vreden.de)

Sonstige Unterlagen

:

### **zur Verfügung gestellte Bauakten**

### **Bauakte bei der Stadt Vreden**

### **Mietspiegel der Kommune**

### **Flurkartenauszug**

### **Bodenrichtwertkarte**

**Hinweise:** Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck vom Auftraggeber verwendet werden. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts und deren Anlagen bedarf einer Genehmigung durch den Unterzeichner.

Die Beschaffenheit von verwendeten Materialien, sowie Untersuchungen auf tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Ebenso Untersuchungen auf Boden- oder Kampfmittelbelastungen

Das Gutachten ist nicht als Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten anzusehen

Das Gutachten ist ohne Beeinflussung gefertigt worden.



## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück in	:	<b>48691 Vreden</b> <b>Elbinger Weg 2</b>
Eigentümer	:	<i>in Internetversion keine Angaben</i>
Vertreten durch:		
postalische Anschrift:	:	<i>in Internetversion keine Angaben</i>
Grundbuch von	:	<b>Vreden</b>
Blatt	:	<b>6488</b>
Gemarkung :	:	<b>Vreden</b>
Flur	:	<b>105</b>
Lgb-Nr.	:	<b>175</b>
Grundstücksgröße:	:	<b>332</b> m <sup>2</sup>
Flur	:	
Lgb-Nr.	:	
Grundstücksgröße:	:	m <sup>2</sup>
Bewertung erfolgt	:	
im Auftrag von	:	<b>Amtsgericht Ahaus</b>
Aktenzeichen	:	<b>77K 018/25</b>
Auftragsdatum	:	<b>08.12.2025</b>
Beschluss vom	:	<b>08.12.2025</b>
Ortsbesichtigung am	:	<b>22.01.2026</b>
Teilnehmer	:	<i>in Internetversion keine Angaben</i>
der Ortsbesichtigung	:	
Vermietung	:	<b>das Gebäude steht in Nutzung</b> <b>das Erdgeschoß und der Keller stehen in Eigennutzung</b> <b>das Dachgeschoss ist vermietet</b>
Sonstiges	:	---
Zweck des Gutachtens	:	<b>Objektive Wertfeststellung des bebauten Grundstückes</b> <b>in einem Zwangsversteigerungsverfahren</b>
Wertermittlungsstichtag	:	<b>01.01.26</b>



### **3.1 Erläuterung zur Durchführung**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die Grundstücke, einschließlich ihrer Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der Unterzeichner ist bei der Erstellung des Gutachtens auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit dieser Angaben besteht insofern ein gewisser Vorbehalt, da es im Rahmen der Ausarbeitung des Gutachtens nicht möglich ist, eine umfassende Prüfungen durchzuführen.

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Desweiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtliche Ansprüche hergeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand der Objekte.

## **4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### **4.1 Grund u. Boden; Micro- u. Makrolage**

(Verkehrslage, Nachbarschaft, Lage zu den Himmelsrichtungen, Grundstücksform, Versorgungsleitungen, Straße, Baubeschränkungen)

Das zu bewertende Objekt liegt am südlichen Stadtrand von Vreden.

Vreden liegt im westlichen Münsterland, nahe der niederländischen Grenze.

Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Münster und hat ca. 23 000 Einwohner.

Die Lage ist überwiegend städtisch-wohnlich mit ruhigen Wohngebieten, wie es für Elbinger Straße typisch ist.

In der Umgebung stehen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Gärten und ortsübliche Wohnbebauung.

Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Banken und Dienstleistungen ist in der Regel fußläufig oder mit kurzem Rad-/Autoweg erreichbar (typisch ca. 1 – 1,5 km vom Ortskern entfernt).

Öffentliche Verkehrsanbindung, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in Vreden gut ausgebaut.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch Wohnbebauung mit Gärten, Spiel- und Anwohnerstraßen, ohne ausgeprägte Gewerbe- oder Industrieflächen direkt an der Adresse.

Adressen wie Elbinger Straße 2 liegen in gewachsenen, innerstädtischen bis stadtnahen Wohnlagen – meist handelt es sich um Erschlossenes Bauland in einem Wohngebiet (Bebauungsplangebiet mit Straßenerschließung, Kanalisation, Strom, Wasser)

Der Grundstücksbereich in solchen Wohngebieten ist in der Regel baureifes Land (Boden), auf dem Wohnhäuser stehen oder gebaut werden können, mit Anschluss an die städtische Infrastruktur.

Der Baugrund ist typischerweise flach und gut bebaubar, wie in der münsterländischen Tiefebene üblich – eher geringe Hangneigungen oder schwierige Bodenverhältnisse (wie in bergigen Regionen).

Wohnbauten, Gärten und private Grünflächen prägen die Umgebung, was auf eine ruhige Wohnlage mit familienfreundlichem Umfeld hindeutet.

Erschlossen wird das Objekt über eine von Anliegern befahrene, innerörtliche Wohnstraße, die gut ausgebaut und gepflastert ist.



## **Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

---

Das Grundstück besitzt, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, einen in etwa rechteckigen Charakter. Grundstücksbreite im Mittel ca. 14,5 m, Grundstückslänge im Mittel 22,5 m. In unmittelbarer Nähe zum Objekt stehen Einzelhäuser ähnlicher Größe und Baujahr. Der Erdgeschoßfußboden des in Rede stehenden Objektes befindet sich etwa 20 cm höher wie die Erschließungsstraße. Der Hauseingang ist ca 10 cm höher wie die Zuwegung selbst und nicht behindertengerecht ausgeführt. Die Straßenoberfläche der Zuwegung ist gepflastert und in einem guten Gebrauchszustand. öffentliche Parkbuchten sind angeordnet. Eine etwaige Erweiterung ist nach Ansicht des Unterzeichners geringfügigst möglich, dies allerdings erst nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde. Nähere Einzelheiten, insbesondere die Lage des Grundstückes ist der Anlage zu entnehmen. Die Erschließungskosten sind nach Auskunft des Auftraggebers abgerechnet. Von den üblichen Versorgungsleitungen sind Strom, Wasser und Telefon vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in die öffentliche Kläranlage.

### **4.2 Erschließung**

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt. Von den üblichen Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger sind Gas, Wasser, Abwasser, Strom, und Telefon im Straßenkörper vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kläranlage.

### **4.3 Erschließungsbeiträge**

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt. Die Erschließungskosten sind lt. Aussage der Stadt Vreden vollständig abgerechnet.

### **4.4 Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte**

#### **4.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches**

- das Grundbuch wurde zur Verfügung gestellt  
Eintragung: *keine*

#### **4.4.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches**

Schuldverhältnisse finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung

#### **4.4.3 Eintragungen in das Baulastenverzeichnis**

- das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen

### **4.5 Zulässige Nutzung**

Das Objekt befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Vreden Nr. 6.4 - Hof Röring Teil 4



## **Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

---

Das in Rede stehende Objekt befindet sich in einem allgemeinem Wohngebiet, eine zweigeschossige, offene Bauweise ist zulässig

Nähere Auskünfte können bei der Stadt Vreden, Planungsamt, erfragt werden.

### **4.6 tatsächliche Nutzung**

Es ist bebaut mit:

Einem als baurechtlich einzustufendem, zweigeschossigem Wohngebäude, dessen Grundsubstanz aus dem Jahre 2006 datiert.

Es handelt sich dabei um den rechten Teil einer Doppelhaushälfte deren Gebäudetrennwand parallel zu der östlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Das Dachgeschoß wird als Vollgeschoss im baurechtlichen Sinnen angesehen und ist zu Wohnzwecken komplett ausgebaut. Diese Nutzung ist baurechtlich genehmigt.

Ebenso die im Spitzboden, über eine Stahlholmtreppe erreichbaren, Schlafräume unter dem Dach.

Die rechnerische Restnutzungsdauer für dieses Gebäude wird vom Unterzeichner mit 40 Jahren angesetzt.

Die vorgefundene Örtlichkeit stimmt mit den genehmigten Plänen der Bauakte überein.

Allerdings ist die Überdachung des Balkons im Dachgeschoss nicht legitimiert und nachträglich angebracht worden.

Die Abgeschlossenheit ist vorhanden.

Des weiteren befindet sich auf der Grundstückswestgrenze ein Carport in Holzkonstruktion mit einer Überhöhe > 3 m Für diesen Carport mit anschließendem Abstell-/ Fahrradraum konnte keine baurechtliche Genehmigung gefunden werden.

Eine nachträgliche Genehmigung dieses Carports mit Abstellraum ist in dieser Bauweise auf Grund der Höhe (> 3 m) und der Gesamtlänge (> 9 m) an der Grundstücksgrenze so ohne weiteres nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grunde werden die Rückbaukosten des Gebäudes als Negativkosten kalkulatorisch berücksichtigt.

### **4.7 bebaute Fläche**

ca. 30 % der Grundstücksfläche (ohne Carport u. Terrassenüberdachung)

### **4.8 Altlasten:**

nicht bekannt

#### Hinweis:

Für eine verbindliche Beurteilung, ob Altlasten vorliegen und in welchem Umfang sie zu beseitigen sind (Maßnahmen und Kosten), ist der Unterzeichner nicht in der Lage.

Es wird bei der Beurteilung nicht davon ausgegangen, daß eine Bodenveränderung durch Schadstoffen besteht. Der Unterzeichner geht von einem "altlastenfreiem" Grundstück aus.



## **Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

---

### **4.9. Außenanlagen**

(Abwasserbeseitigung, Versorgungsleitungen, Einfriedigung, Wege- u. Platzbefestigung, gärtnerische u. sonstige Anlagen)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Kanal im Mischsystem.

Das Gebäude ist durch Erdleitungen an das öffentliche Strom- u. Telefonnetz angeschlossen

Der Zugang zu dem an der Nordseite angeordnetem Hauseingang ist über die gepflasterte Zuwegung von der Erschließungsstraße aus möglich.

Vor dem Carport ist ein PKW Stellplatz in einer Breite von ca 4 m angeordnet, ein weiterer, zweiter Stellplatz befindet sich an der Grenze zum Nachbargebäude (linker Teil der Doppelhaushälfte)

Der rückwärtige Bereich unterteilt sich in Terrasse, überdachte Terrasse zwischen Wohnhaus u. Carport, sowie einer Rasenfläche.

Das Grundstück ist von seitlichen Einblicken durch ein Lamellenzaun (auf östlicher Grenze) sowie durch eine ca 2 m hohe Wand aus Pflanzsteinen, die mit Efeu bewachsen ist, geschützt.

### **5. Bebauung**

(Bauzustand)

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein in massiver Bauweise errichtetes

Wohnhaus (genutzt als Zweifamilienhaus), als rechter Teil einer Doppelhausbebauung, dessen Grundsubstanz aus dem Jahre 2006 errichtet wurde.

Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung vor.

Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und nutzt einige Souterrainräume mit.

Diese Räume werden über eine in der EG-Wohnung integrierte, massive Treppe erschlossen.

Die andere Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, sowie zwei weiteren Räumen im Spitzboden.

Die Räume im Spitzboden werden mittels einer Stahlholztreppe mit Holzstufen von dieser Wohnun aus gegangen.

Auf der Südseite des Wohnhausdaches ist eine 5,8 kWp Photovoltaikanlage installiert, die als "Aufdachkonstruktion" errichtet und als Gebäudebestandteil anzusehen ist.

Diese Anlage wird daher mit bewertet.

Ein an der westlichen Grundstücksgrenze errichteter Carport in Holzkonstruktion mit einem integrierten Abstellraum Dieser Carport ist baurechtlich nicht genehmigt. Eine nachträgliche Legalisierung wird auf Grund der Höhe und Lär des Gebäudes lediglich mit einer Baulastübernahme des Nachbarn erreichbar sein.

Abstandsflächen nach § 6 Abs. 1 BauO NRW sind einzuhalten

Das auf der Grundstücksgrenze errichtete Carport überschreitet sowohl die nach § 6 Abs. 8 BauO NRW zulässige maximale Wandhöhe von 3,00 m als auch die maximal zulässige Grenzlänge von 9,00 m.

Damit entfällt die Privilegierung für Grenzbebauungen. Das Bauwerk ist abstandsflächenpflichtig und auf der Grundstücksgrenze baurechtlich unzulässig.

Damit handelt es sich um eine formell und materiell rechtswidrige bauliche Anlage, für die bauaufsichtliche Maßnahmen bis hin zum Rückbau in Betracht kommen.

Separate Abrechnungsmodalitäten zwischen den einzelnen Wohnungen im Bereich Gas- und Strom sind vorhanden.

Der Sachverständige geht bei der Beurteilung des Grundstücks von normal tragfähigem Baugrund aus.



## **Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

---

Es liegen keine Anzeichen für einen geringer tragfähigen Baugrund vor.  
Die Einzelbeschreibung und Berechnung der Objekte ist den Anlagen zu entnehmen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.

Eine Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtung (Heizung, Sanitär, Elektro etc.)  
ist nicht vorgenommen worden. Es besteht allerdings die Vermutung, daß die Heizungsanlage defekt ist.

### **6. Reparaturstau, Baumängel und Schäden (Gesamtbetrachtung)**

(soweit ohne bauteilzerstörende Massnahmen sichtbar)

- bauliche Mängel/ Schäden sind sichtbar vorhanden

Ansonsten wird auf die Baubeschreibung  
in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Einzelbetrachtungen sind den beigegeführten Anlagen zu entnehmen

Der bauliche Zustand ist als dem Alter und dem Baujahr entsprechend anzusehen.

Die Bauunterhaltung ist in den letzten Jahren nicht vernachlässigt worden.

Hier von konnte sich der Unterzeichner anlässlich des Ortstermines überzeugen.

#### Besonderheit in der vermieteten DG Wohnung

Nach Angaben des Eigentümers sind die Tapeten und "losen Bodenbeläge", hierbei handelt es sich um Laminatböden, vom Mieter der Wohnung eingebracht worden. Damit handelt es sich um Mietereinbauteile. Mietereinbauten sind keine originären Gebäudebestandteile des Vermieters, solange nichts anderes vertraglich geregelt ist. Sie gelten regelmäßig als Scheinbestandteile (§ 95 BGB).

Diese Einbauten wurden nicht bewertet. Diese sind nach Auszug des Mieters zurück zu bauen.

Der Ursprungszustand soll wieder hergestellt werden (Rückbaupflicht des Mieters)

Übernahme durch den Vermieter oder Nachmieter gegen Entschädigung

### **7. Gesamtbeurteilung**

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die Dachgeschosswohnung ist vermietet, die Erdgeschosswohnung steht in Eigennutzung.

Das Objekt befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Vreden, in einer Wohnstraße.

Die Zufahrtsstraße ist gepflastert, vollständig befestigt und mit seitlichen Parkbuchten versehen.

Eine Erweiterung ist nach Ansicht des Unterzeichners geringfügig noch möglich.

Meßtechnische, bzw. abrechnungstechnische Einrichtungen sind vorhanden.

Etwaige sichtbare Mängel sind der beiliegenden Anlage zu entnehmen.

Die Grundrissaufteilung kann ebenfalls den beigegeführten Anlagen entnommen werden.

Die Gas-, Elektro- u. Wassereinrichtung zwischen den einzelnen Wohnungen sind getrennt voneinander ablesbar.



## **8. BEWERTUNG**

### **8.1 Bodenwertermittlung**

#### **Bodenwert lt. Bodenrichtwertkarte Stand:**

01.01.2025

**160 €**

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel erschließungsbeitragsfrei angegeben. Sie sind abgeleitet aus einem Richtwertgrundstück.

Der vom Gutachterausschuss des Kreises Borken ermittelte Wert ist als Richtwert anzusehen und unterliegt dem Gesetz des Marktes. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert der dem in Rede stehendem Grundstück angepaßt wird.

#### **Anpassung wg Abweichungen**

**Faktor**

- baureifes Land	1,0
- Wohngebiet	1,0
- Geschößzahl: I-II	1,0
- Tiefe: 40 m	1,0
- baureifes Land	1,0
- Mischgebiet	1,0
- Geschößzahl: II	1,0
- Tiefe: 65 m	1,0

#### **Anpassung wg wertbeeinflussender Umstände**

**Faktor**

konjunkturelle Weiterentwicklung:	1,30
Lage/ Ausrichtung	1,1
Größe	1,0
Ausnutzung:	1,1
Zuschnitt:	1,0

**Anpassungsfaktor/ Multiplikator**

**1,0385**

**angepaßter Bodenrichtwert (gerundet)**

**170,00 €**

**Kanalanschlussbeiträge, § 7 KAG, sofern noch offen**

abgerechnet

**Erschließungsbeiträge, § 127 BauGB, sofern noch offen**

erschlossen

**Bodenrichtwert**

**170,00 €**

Das Grundstück weist keine überdurchschnittliche Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück auf,



die in Verbindung mit der aufstehenden Bebauung wertabweichend zu berücksichtigen wäre.  
 Vergleichbare örtliche Grundstücke auf dem freien Markt sind in Orts-bzw. Aussenbereichslage nicht zu bekommen

**Ermittlung des Grundstückswertes**

**Flurstück: 175**

Grundstücksgröße:	332	m <sup>2</sup>				
baureifes Land:	332		1,00	x	170,00 €	= 56.440,00 €
Hinterland:			0,50			=

**Grundstückswert Erschließungsbeitragsfrei gerundet: 56.440,00 €**

Flurstück: 175

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung

zum Richtwertgrundstück ca. **170** €/m<sup>2</sup> im Mittel

**Ertragswertermittlung**

**8.2. Ertragsverhältnisse (rein informativ, da Sachwert maßgebend)**

Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem in Rede stehenden Objekt aber eher um ein Objekt für die Eigennutzung handelt, kommt das Ertragswertverfahren als zum Wert findendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung

\* es wird ein vergleichbarer, ortsüblicher Mietwert eingesetzt

\*\* es wird der tatsächliche Netto-Mietwert eingesetzt

Gebäude	Fläche in m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	Summe	Monate	Gesamt
Wohnfläche *	185	8,35	1.541,58	12,00	18.499 €
vermietete DG Whg = 750 € Kaltmiete incl. Garage oder Stellplatz (sofern vorhanden)			1.541,58		18.499 €
<b>Jahresrohmiete gesamt</b>					<b>18.499 €</b>

**8.2.1 Ertragswert** (informativ, da Sachwert maßgebend)

Jahresrohmiete			18.499 €
abzüglich	22,00%	Bewirtschaftungskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Sach- u. Haftpflichtversicherung etc.)	-4.070 €



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

Abschlag wegen					
Reinertragsanteil					14.429 €
abzüglich Bodenertragsanteil	56.440	x	3,00%		-1.693 €
<b>Gebäudeertrag</b>					<b>12.736 €</b>
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes			60,00 Jahre		
- angesetzter Liegenschaftszins			3,00%		
- Verfielfältiger einschl. Abschreibung			27,68		
Gebäudeertragswert	12.736 €	x	27,68		352.531,39 €
(Reinertragsanteil der Gebäude x Verfielfältiger)					
+ Bodenertrag					56.440,00 €
Ausgangswert					<b>408.971,39 €</b>
Abschlag	Begründung: Abbruch- u. Entsorgungskosten Carport				-10.000,00 €
			Ertragswert		398.971,39 €
			<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>399.000 €</b>
			(Der Ertragswert entspricht ca.	2.161 €	pro m <sup>2</sup> Wohnfläche)

### Sachwertermittlung

Bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (ggfs. aber auch bei Doppel-, Reihenhäuser, sowie Eigentumswohnungen in kleineren Einheiten) ist entsprechend der Anwendung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Hier kommt es üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen. Die Gebäude sind zur Eigennutzung bestimmt.

### 8.3 Sachwert

§§ 17 bis 20 ImmoWertV

#### 8.3.1 Gebäudewert

##### Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht, wird diese ggfs. in Abweichung zu den NHK 2010 zur Ermittlung des Sachwertes herangezogen.

<b>rechter Teil einer Doppelhaushälfte</b>	sh. Anlage	324.200 €
<b>Gebäudeherstellwert Gesamt</b>		<b>324.200,00</b>



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

### 8.3.2 Zusammenstellung Sachwert

Gebäudewert		324.200 €
Wert der	(unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, nach Vorkalkulation)	20 €
- Hausanschlusskosten		20.000 €
- gärtnerischen Anlagen		
- Pflasterungen		
- Gartenmauer		
Wert der besonderen Betriebseinrichtungen u. Geräte		
Baunebenkosten	sofern nicht enthalten	
Bodenwert		56.440 €
Abschlag - / Zuschlag +	Sachmängel Wohnhaus und Garage, die über die normale Alterswertminderung hinaus gehen nach Vorkalkulation	-5.000 €
	Abbruch- u. Entsorgungskosten Carport	-10.000 €
	Sachwert	395.660 €
	am Bewertungsstichtag	
	<b>Sachwert gerundet</b>	<b>396.000 €</b>
	(Der Sachwert entspricht ca. <u>2.145 €</u> pro m <sup>2</sup> Wohnfläche)	

### 9. AUSWERTUNG

#### Anmerkung:

Primär ist das Objekt zur Erzielung von Mieteinnahmen bestimmt.

Aus diesem Grunde sollte in erster Linie gem. ImmoWertV und nach den allgemein anerkannten

Bewertungsgrundsätzen das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Tatsächlich orientiert sich aber der ländliche Markt für vermietete Reihen- und Einzelhäuser eher an dem Substanzwert als an den Erträgen.

Gem. § 8 Abs 1. ImmoWertV sollen "zur Ermittlung des Verkehrswertes" mehrere Verfahren heangezogen weden, wenn dies zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich ist.

Aus diesem Grunde wird sowohl das Ertragswertverfahren, als auch das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Ertragswert gerundet	399.000,00	Wichtung	70%	=	279.300 €
Sachwert gerundet	396.000,00	Wichtung	30%	=	118.800 €
Der Verkehrswert wird daher auf der Gewichtung mehrerer Verfahren ermittelt					
Der	<b>Verkehrswert Gebäude</b>	beträgt			398.100 €
Der	<b>Verkehrswert der PV-Anlage</b>	beträgt			4.800 €
		<b>Endwert</b>			<b>402.900 €</b>
		<b>bereinigter Endwert</b>			<b>403.000 €</b>



## Dieter Bauseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Gutachten

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

Nach den Bestimmungen ist der Verkehrswert auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinien durch Untersuchungen des Sachwertes und des Ertragswertes unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren, technischer und wirtschaftlicher Art festzustellen.  
Unter Würdigung aller technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten, sowie der derzeitigen Marktlage wird der Verkehrswert festgestellt auf

**VERKEHRSWERT**

**403.000 €**

(i.W. vier-null-drei-null-null-null Euro)

### Bemerkungen :

Ahaus, den

01.02.26

Dipl. Ing. Architekt



**Gebäude** :

(Baubeschreibung)

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht,

Nutzung

**rechter Teil einer Doppelhaushälfte**

Gebäudeart

Verblendstein, frostsicher mit Verfugung  
Luftschicht u. Verblendfassade  
- Gesamtstärke ca. 50 cm  
- Gebäudefassade aus dunklem Verblendmauerwerk  
- Teilfläche in WDSV-Dämmputz  
- Dachgauben-Ansichtsflächen in WDSV System

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des angegebenen Baujahres vom Unterzeichner geschätzt auf:

Jahr des Stichtages	2026	
Baujahr des Grundgebäudes	2006	Bauschein Nr.
rechnerisches Baujahr des Grundgebäudes	2006	
Umbau/ Erweiterung/ Aufstockung	---	
Sanierungen	---	
Ausstattungsstandard	mittel	
Gebäudebaujahrklasse	2006	
Restnutzungsdauer	60	Jahre
Lebensdauer gem. GA-Ausschuss	80	Jahre
Grad der Modernisierung	0	Jahre
angepasste Restnutzungsdauer	20	Jahre
ergibt somit ein fiktives Alter von		
Alter	20	Jahren

---

Index der Herstellkosten (bezogen auf den Stichtag 2010 = 100)

190,70



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Anlage I: Gebäudebeschreibung

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

Haustyp					2.01
Ausstattungsstandard					mittel
Normalherstellungskosten (NKH 20110)					785 €
incl. Nebenkosten					
Zu +/- Ab- schlag	Innenausbau im DG				-35 €
				ZS:	<u>750 €</u>
Bruttogrundrissfläche	(sh. Berechnungen)				242,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten	242	m <sup>2</sup>	x	750 €	= 181.500 €
zusätzliche, nicht erfasste Bauteile					
				Gauben	15.000 €
				Balkon	5.000 €
Summe Herstellkosten Basis 2010					<u>201.500 €</u>
Herstellkosten zum <u>Stichtag</u>	201.500 €		x	190,70	= 384.261 €
Wertminderung wegen Alters (nach Ross/ Brachmann)				15,63%	= <u>-60.041 €</u>
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>rechter Teil einer Doppelhaushälfte</b>				<b>324.217 €</b>
				gerundet	<b>324.200 €</b>

### Baubeschreibung

Die Gebäudeteile sind in den zur Bauzeit üblichen Materialien erstellt. Die Arbeiten, soweit ohne bauteilerstörende Maßnahmen sichtbar, im allgemeinen handwerksgerecht ausgeführt.

Unterkellerung	- eine Teil-Unterkellerung ist vorhanden hiervon konnte sich der Unterzeichner anlässlich der Ortsbegehung überzeugen
Dachausbau	zu Wohnzwecken voll ausgebaut
Umfassungen	- zweischalige Mauerwerk - Verblendmauerwerk mit frostwiderstandsfähigem Verblender, Oberfläche des Verblenders ist glatt und gefugt - Teilflächen in WDSV System
Keller	der vordere, der Straße zugewandte Teil ist unterkellert
Dachkonstruktion	Pfettendach
Dachneigung	ca 45 °
Dachdeckung	Tonziegel (Farbe grau) mit Trockenfirst



Dachrinnen u. Fallrohre	Zinkblech
Dachüberstand	Unterseite der Sparren in weiss verkleidet
Sohle	Beton
Decke über KG	Stahlbetondecke (Sohle)
Decke über EG	Stahlbetondecke
Decke über OG	Holzbalkenlage der Dachkonstruktion
Böden	Estrich mit Oberbelag
Fenster	PVC-Fenster mit Isolierverglasung, weiss
Rolläden	vorhanden in PVC-Lamellen
Innenwände	massiv mit Wandputz und/ oder Tapezierung
Eingangstüren	Haustüranlage mit Lichtausschnitt und zwei fest stehenden Seitenteilen
Bodenbeläge	Fliesen bzw. Laminatbodenbelag
Wandbehandlung	Raufasertapezierung bzw. Vlies mit Anstrich, Fliesen in den Nassräumen Putz mit Anstrich
Decken	Raufasertapezierung mit Anstrich
Treppen	Treppe zum DG Treppe zum KG Holztreppe mit massiven Trittstufen Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Innentüren	aus Holz mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation	für mittlere Wohnnutzung
Elektroinstallation	für mittlere Wohnnutzung
Heizungsinstallation	Gas-Standgerät, für jede Wohnung 1 Stck Gerät
Ver- und Entsorgung	Wasserzu- und ableitung im Trennsystem
Be- und Entlüftung	über Fensteranlagen
zusätzl. Ausstattung	Dachausbau und Dachgaube
Funktion/ Grundriß	- Raumaufteilungen der Wohnräume dem Alter entsprechend
Schall- u. Wärmeschutz	- energetische Maßnahmen sind, soweit <u>vorhanden</u> ein Energieausweis aus dem Jahre 2025 liegt vor und wurde eingesehen Endenergiebedarf 120,4 kWh/(m <sup>2</sup> * a)
Sonstiges	die aktuelle EnEV wird eingehalten



**Mängel am Gebäude**

- optische Schäden an der Fassade  
insbesondere am WDSV System (Verpilzung)
- fehlende Absturzsicherung an der Kellertreppe
- nicht sanierter Leitungswasserschaden im Flurbereich Kellergeschoss,  
Wand zum Badezimmer hin
- Flankenabriss der Silikonfugen der Duschen
- Balkonüberdachung im Dachgeschoss nicht legitimiert

**Zubehör als Gebäudebestandteil**

Wasserzu- u. ableitungen, Elektroinstallation, Radiatoren, Rolläden, Dachgaube  
Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Dachflächenfenster, Gasheizung, Heizkörper, Markise

**Berechnungen**

**Berechnung der Brutto-Grundrissfläche (BGF)**

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss	4,265	x	2,775	=	11,84 m <sup>2</sup>
	7,765	x	3,963	=	30,77 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,773	x	11,990	=	81,21 m <sup>2</sup>
	3,500	x	5,240	=	18,34 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	6,773	x	11,990	=	81,21 m <sup>2</sup>
	3,500	x	5,240	=	18,34 m <sup>2</sup>
Spitzboden		x		=	m <sup>2</sup>
<b>Summe BGF insgesamt:</b>					<b>241,70 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet:</b>					<b>242,00 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung des umbauten Raumes**

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss	4,265	x	2,775	x	2,66	=	31,48 m <sup>3</sup>
	7,765	x	3,963	x	2,66	=	81,86 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	6,773	x	11,990	x	4,31	=	350,01 m <sup>3</sup>
	3,500	x	5,240	x	4,25	=	77,95 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	0,500	x	6,773	x	11,990	x	5,79 = 235,10 m <sup>3</sup>
	0,500	x	3,500	x	5,240	x	2,73 = 25,03 m <sup>3</sup>



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Anlage I: Gebäudebeschreibung

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

---

---

<b>Summe BGF insgesamt:</b>		<b>801,42 m<sup>3</sup></b>
	<b>gerundet:</b>	<b>801,00 m<sup>3</sup></b>

---

---

### Wohnfläche

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Wohnfläche im Erdgeschoss	ca.	94,70 m <sup>2</sup>
Wohnfläche im Dachgeschoss	ca.	89,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>184,62 m<sup>2</sup></b>

### Nutzfläche

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Erdgeschoss		<b>7,15 m<sup>2</sup></b>
-------------	--	---------------------------



## Dieter Banseberg

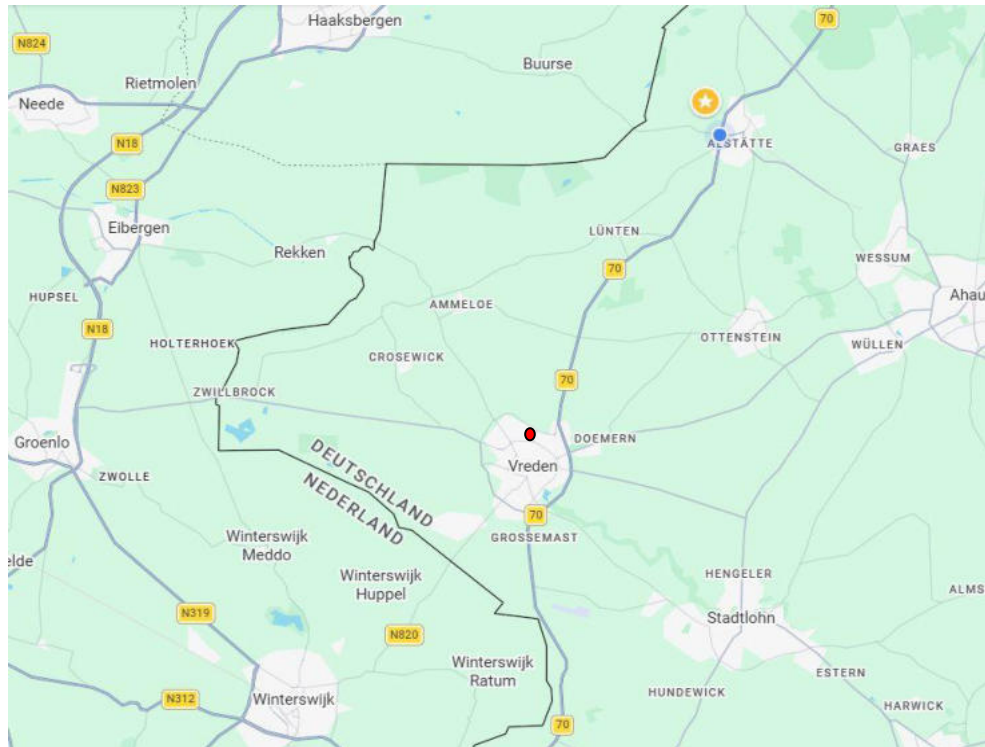
Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

## Anlage II: Übersicht

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

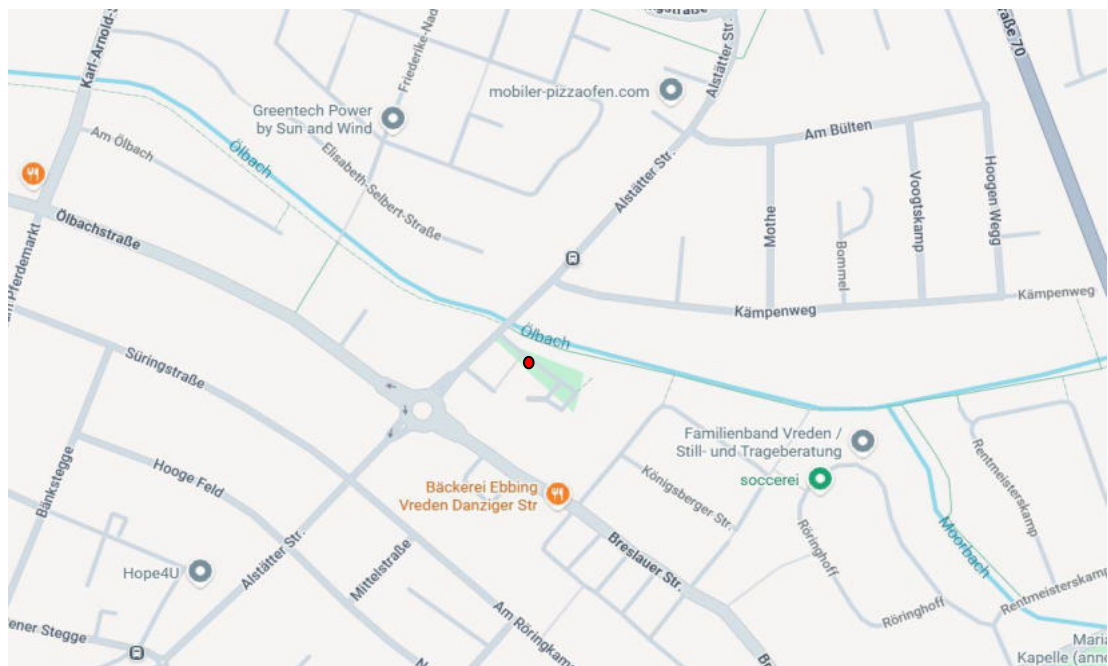
### Übersichtsplan

ohne Masstab



### Stadtplan

ohne Masstab





## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage III : Flurkarte

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25

### Flurkarte

ohne Masstab





## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos  
48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25



Strassensituation der Erschliessungsstraße



Strassensituation der Erschliessungsstraße



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos  
48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25



Einfahrtsbereich, Zugang zum Eingang



rückwärtige/ Gartenansicht



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos

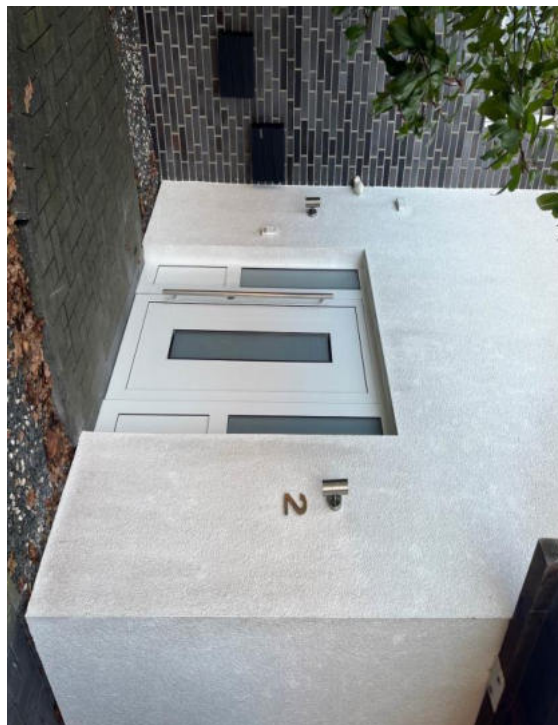
48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25



Balkon im DG mit Überdachung



Eingangsbereich



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos  
48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25



Grenzmauer zum Nachbargrundstück



Abstellraum am Carport von der Gartenseite aus



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos

48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25



Giebelansicht vom Nachbargrundstück aus



Dachgeschoß



## Dieter Banseberg

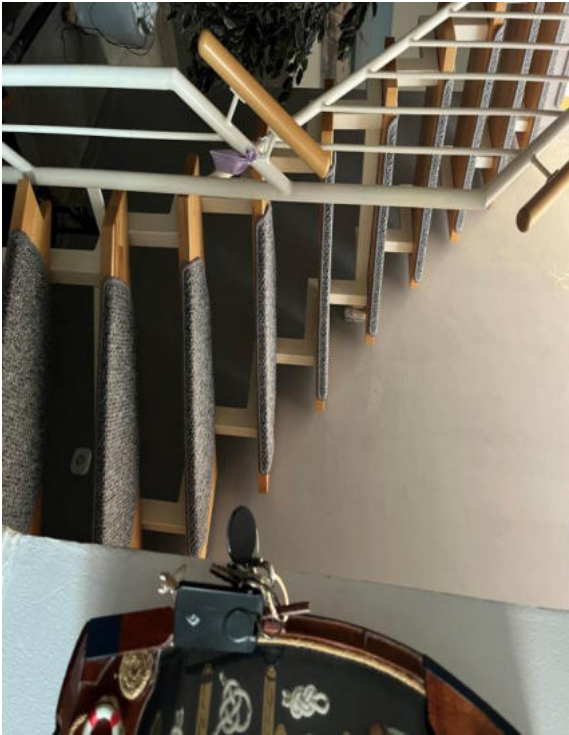
Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos

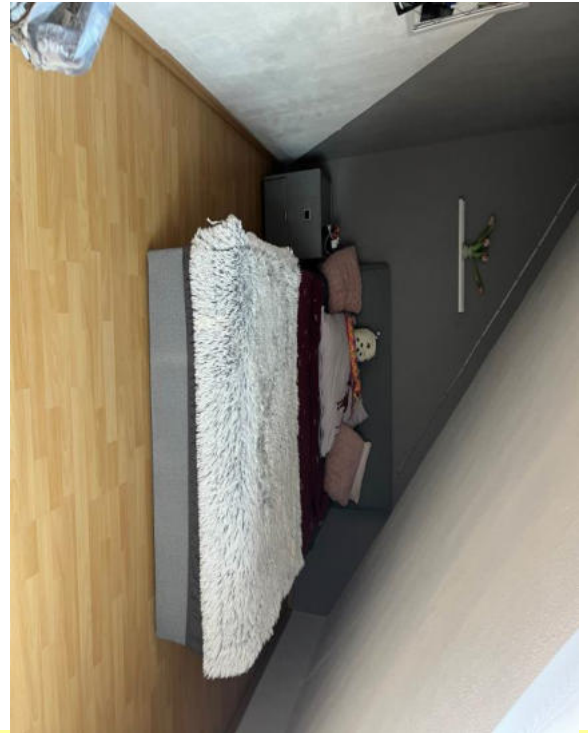
48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25



Treppe zum Spitzboden



Raum im Spitzboden



Bad im DG



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos

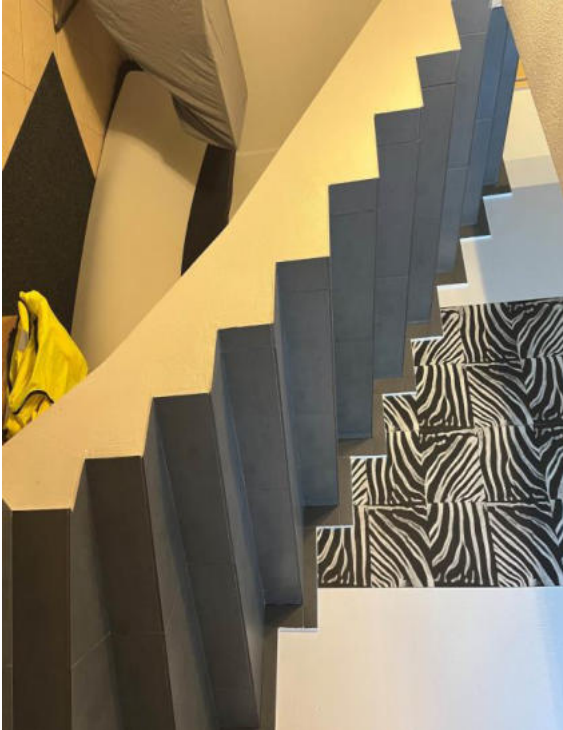
48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25



Verteilung im Technikraum EG



Treppe vom KG zum EG in Wohnung Erdgeschoss



## Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV: Fotos

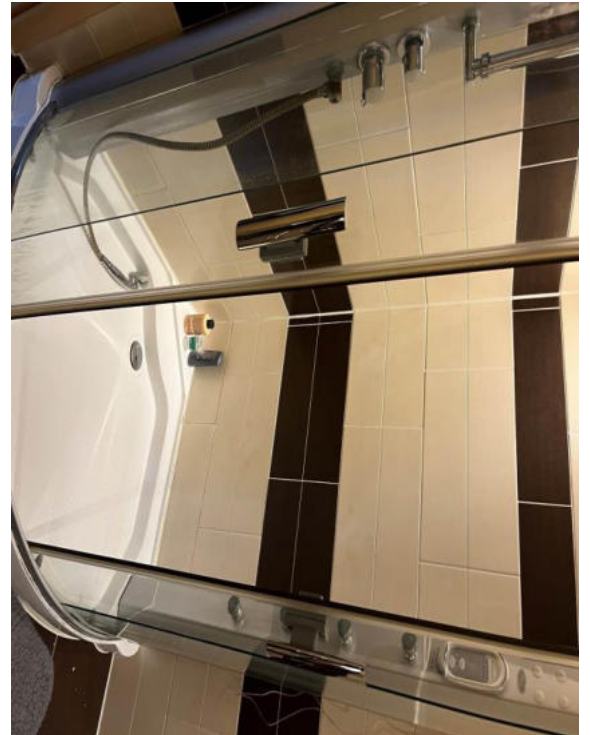
48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25



Wohnen im EG



Dusche im EG



Abstellraum des Carports an der Grundstücksgrenze



**Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW  
48683 Ahaus - Gerwinghook 44  
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V : Luftbild

48691 Vreden  
Elbinger Weg 2  
77 K 18/ 25





# GUTACHTEN

## ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER PV-ANLAGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken hat aufgrund eigener  
Ermittlungen und Bewertungen

den Verkehrswert der PV-Anlage

**Elbinger Weg 2**

in

**48691 Vreden**



zum Wertermittlungsstichtag

01.01.26

mit

4.800

Euro

in Worten:

-- vier - acht - null - null --- Euro

ermittelt.

Zweck des Gutachtens

:

**Objektive Wertfeststellung der PV-Anlage  
zum Bewertungsstichtag**

Wertermittlungsstichtag

:

**01.01.26**



#### **4. Anlagenbeschreibung**

Installierte Anlagenleistung	5,80	kWp	nach Angaben des Eigentümers
Inbetriebnahme	2010		genaues Datum nicht bekannt
erwarteter Stromertrag	273.168	kWp	
Modulhersteller	nicht bekannt		
Modultyp	nicht bekannt		
PV-Wechselrichter	1 x	Deye CE-Kennzeichnung VDE-AR-N 4105 / 4110 (modellabhängig) Netzanschlusszulassung für Deutschland	
Wechselrichterbezeichnung	dreiphasiger String-Wechselrichter der Fa Deye		
Art der Anlage	Hakenbefestigung auf Ziegeldachkonstruktion mit einem Alu-Schienensystem		
Beginn der Garantie	01.07.2010		Annahme, da keine weiteren Unterlagen vorliegen
Ablauf der Garantie	30.06.2015		
Einspeisevergütung	0,28000 €/ kWh		
Ablauf der Einspeisevergütung	30.06.2030		
Restlaufzeit zum Stichtag, gerundet	3Jahre, 6 Monate		
Ausrichtung	Süd-Seite		
Dachneigung	45 °		
erwarteter spezifischer Jahresertrag (konservativ)	950		kWh/kWp·a
Erwartete jährliche Stromerzeugung / Einspeisung (5,8 kWp × 950 kWh/kWp·a)	<b>5.500</b>		kWh



Neuwert zum Errichtungszeitpunkt (2010)

Im Jahr 2010 lagen die typischen Errichtungskosten für PV-Dachanlagen bei:

ca. 3.000 – 3.500 €/kWp (schlüsselfertig, ohne Speicher)

konservativer Mittelwert: 3.200 €/kWp

Neuwert der Anlage (2010): **18.500 €**

### **technische Zeitwert der Anlage**

Die Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von 5,8 kWp wurde im Jahr 2010 errichtet.

Für diesen Zeitraum sind marktübliche Errichtungskosten von rund 3.200 €/kWp anzusetzen.

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren und einer verbleibenden Restnutzungsdauer von 3 Jahren und 6 Monaten ergibt sich nach der linearen Zeitwertmethode ein Zeitwert von rund 3.200 €.

### **Ertragswert der Anlage**

$5.500\text{kWh} \times 0,28\text{€/kWh} = 1.540 \text{ €/Jahr}$       1.540      €/ Jahr

Ertragswert der PV-Anlage (Restlaufzeit 3,5 Jahre):

rd. **5.400 €**

Bei einem zu erwartenden Jahresstromertrag von rund 5.500 kWh und einer vertraglich gesicherten Einspeisevergütung von 0,28 €/kWh ergibt sich ein jährlicher Einspeiseertrag von ca. 1.540 €.

Unter Berücksichtigung einer verbleibenden Restnutzungsdauer von 3 Jahren und 6 Monaten beträgt der Ertragswert der Photovoltaikanlage rund **5.400 €**.

Eine Abzinsung ist bei kurzer Restlaufzeit nicht zwingend erforderlich

Selbst mit moderater Abzinsung (z. B. 3–4 %) läge der Ertragswert noch klar über dem Zeitwert

## **5. Bewertung**

**Die Anlage ist auf Ertrag ausgerichtet. Daher ist der Ertragswert für die Berechnung maßgebend**

### **Ertragswert der Anlage**

5.400 €

Restnutzungsdauer der Anlage

3Jahre, 6 Monate

Durchschnittliche **Netto-Einspeisevergütung** der Anlage/ Anno

1.540 €

Durchschnittliche **Stromkosteneinsparung** der Anlage/ Anno  
zum Bewertungsstichtag

keine Eigennutzung

---

**1.540 €**



### **Liegenschaftszins:**

Der Liegenschaftszinssatz reflektiert die marktübliche Renditeerwartung, die ein Investor für eine bestimmte Immobilienart hat – in diesem Fall eine Immobilie mit PV-Anlage.

Bei PV-Anlagen auf Gebäuden (z.B. Wohnhaus, landwirtschaftliches Gebäude) ist zu unterscheiden:

PV-Anlage als selbständige wirtschaftliche Einheit (z.B. eigene Einnahmen durch Einspeisung)

oder als unselbständiger Bestandteil des Gebäudes (z.B. Eigenverbrauch).

Je nach Bewertungskontext (z. B. für Steuer, Kaufpreis, Bilanz) kann die PV-Anlage:

separat bewertet werden (z.B. als Betriebseinrichtung)

Der konkrete **angesetzte Liegenschaftszins** hängt ab von:

Art der Nutzung (Wohnimmobilie, landwirtschaftlich, gewerblich)

regionalem Markt (z.B. Bodenrichtwerte, Nachfrage)

Alter und Zustand der Immobilie

Ertragswert der PV-Anlage (z.B. Einspeisevergütung, Vertragslaufzeit)

### **Berechnung des Liegenschaftszinses nach § 256 BewG**

#### Vorbemerkungen:

Laut den steuerlichen Regelungen in NRW (v.a. für das vereinfachte Ertragswertverfahren) gilt:

Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser: 2,50%

Liegenschaftszins für Gewerbeimmobilie: 6,00%

Es handelt sich um eine Privatimmobilie in normaler Lage:

Mindestwert nach § 188 BewG: 2,50%

Praxisorientierte Marktspanne (IVD): eher im Bereich 2 - 3 % – je nach Lage/Attraktivität



realistischer wohl eher 2,5 % als Mittelwert

**Angesetzter Liegenschaftszins, gewählt durch Unterzeichner gem. Vorbemerkungen** **2,50%**

- Restnutzungsdauer	rd. 3Jahre, 6 Monate
- angesetzter Liegenschaftszins	2,50%
- Verfielfältiger einschl. Abschreibung	3,31

<b>Ertragswert</b>	1.540 €	x	3,31	5.097,40 €
<b>Abschlag</b>	<u>Begründung:</u> Betriebskosten (Wartung, Reinigung, Monitoring)			-304,50 €
	übliche Spanne bei Privatanlagen rd 1,25€ / kWp / Mo			
	angesetzt	1,25€ / kWp / Mo		
			Ertragswert	4.792,90 €
			<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>4.800 €</b>

## 6. AUSWERTUNG

Das Bewertungsobjekt dient in seiner Nutzung dem alleinigen Ertragszweck.

Der Ertragswert ist daher für die Bewertung heranzuziehen.

Der Verkehrswert der PV-Anlage wird daher auf der Grundlage des **ERTRAGSWERTES**

Der <b>Ertragswert</b>	beträgt	4.800 €
Wertanpassungsabschlag des Gebäudewertes		
Sonstiges		
verbleiben		4.800 €
Sonstiger Abschlag wegen		
	<b>Endwert</b>	<b>4.800 €</b>





# Dieter Bauseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

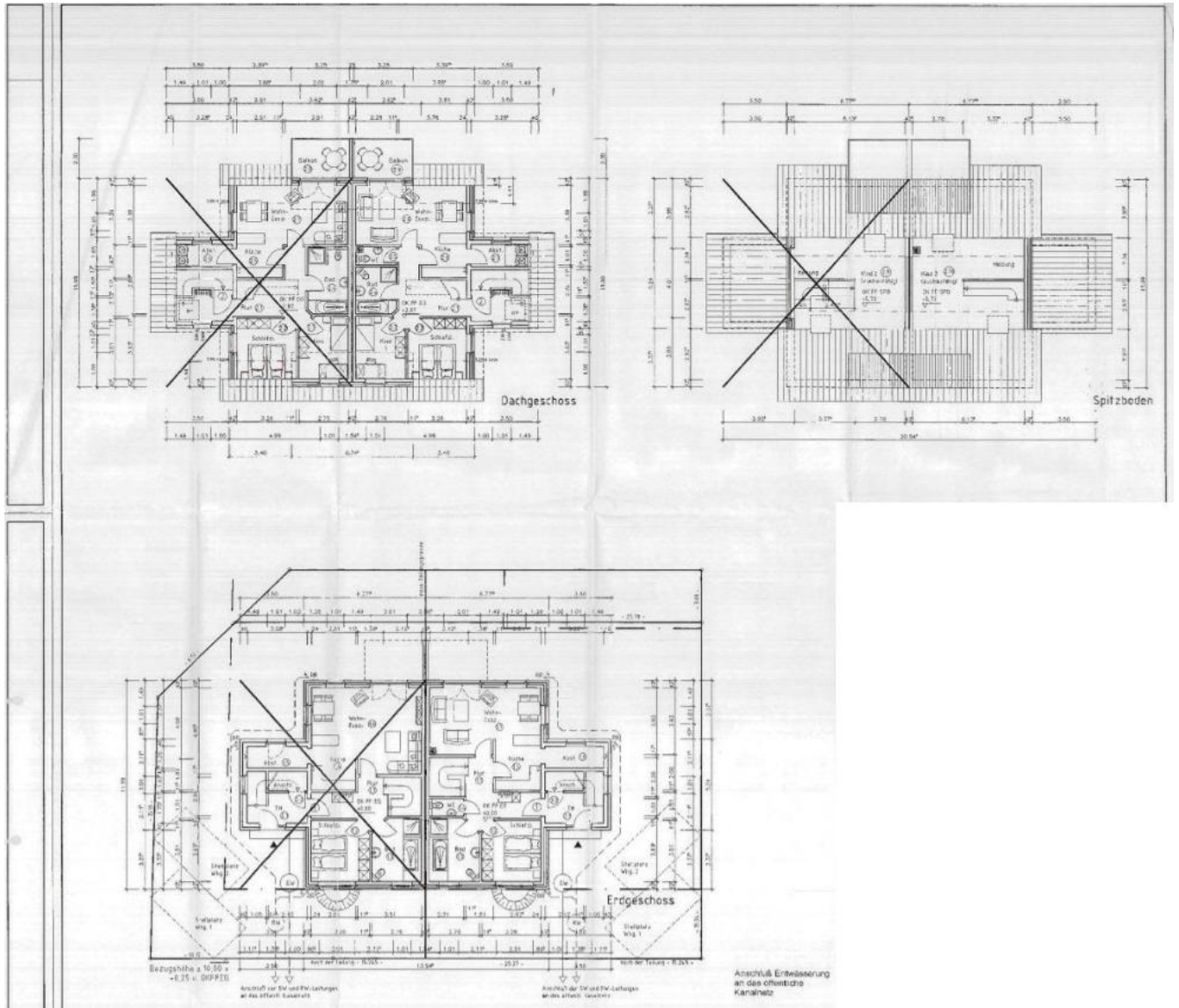
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage VII : Pläne

48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25





**Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

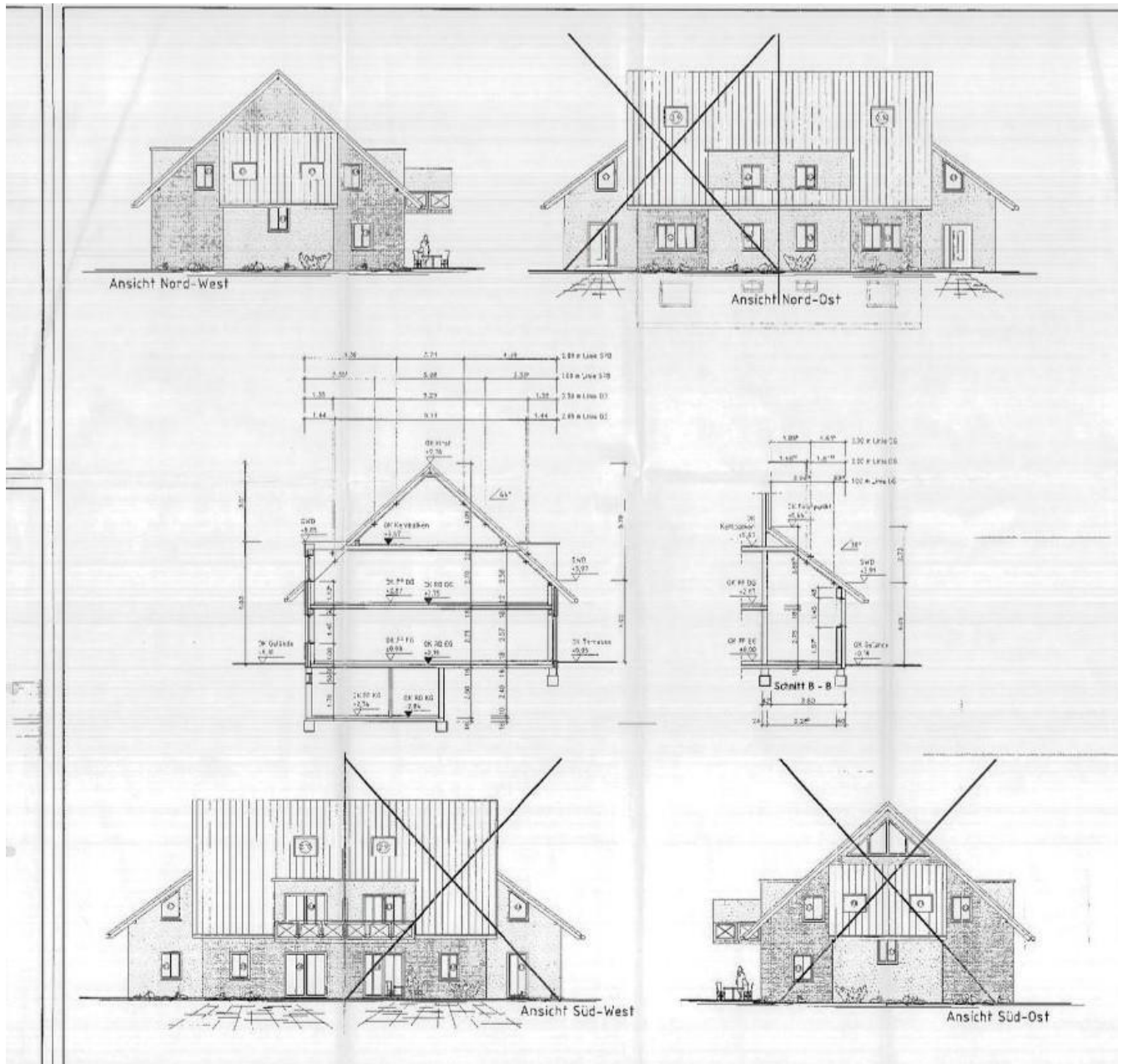
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage VIII : Pläne

48691 Vreden

Elbinger Weg 2

77 K 18/ 25



Dachgeschoss ohne Masstab