WERTERMITTLUNG DR. GIEBELEN

Dr.-Ing. Detlef Giebelen MRICS
Dipl.-Ing. Architekt
Selder 46| D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebelen.de
Web www.drgiebelen.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

... Ausfertigung von 6

264-KR-09-08-23
20.11.2023/ Wi.

für das

mit einem **Einfamilienhaus**
und einer **Garage**

bebaute Grundstück

Paul-Klee-Straße 7
47877 Willich

Auftraggeber

Amtsgericht Krefeld
Geschäfts-Nr. 420 K 14/23

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben ... 4
1.1 Zweck des Gutachtens ... 4
1.2 Hinweis ... 5
1.3 Auftragsinhalt ... 6
1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis ... 7
1.4.1 Katasterbezeichnung ... 7
1.4.2 Grundbuchbezeichnung ... 7
1.5 Objektangaben ... 7
1.6 Eigentumsverhältnisse ... 8
1.7 Besonderheiten ... 8
1.7.1 Ladung / Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) ... 8
1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen ... 9
1.8.1 Einsichten und Auskünfte ... 9
1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen ... 9
2. Grundstücksbeschreibung ... 10
2.1 Ort und Einwohnerzahl ... 10
2.2 Kleinräumige Lage ... 10
2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit ... 11
2.4 Rechte und Lasten ... 11
2.4.1 Allgemeines ... 11
2.4.2 Grundbuch von Schiefbahn, Blatt 3240, Abteilung II ... 11
2.4.3 Grundbuch, Abteilung III ... 12
2.4.4 Baulasten ... 12
2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand ... 12
2.6 Altlastenauskunft ... 12
2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau ... 13
2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung ... 13
2.9 Bauleitplanung ... 14
2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ... 14
2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ... 14
2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation ... 14
3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung ... 15
3.1 Allgemeines ... 15
3.2 Gebäudeart, Nutzung ... 15
3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung ... 16
3.4 Baubeschreibung ... 16
3.5 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen ... 17
3.6 Besondere Betriebseinrichtungen ... 17
3.7 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden ... 18
3.8 Außenanlagen ... 18
3.9 Zubehör ... 18
4. Gesamteindruck ... 19
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 20
6. Bodenwertermittlung ... 22
6.1 Allgemeines ... 22
6.2 Bodenwert, Flur 13, Flurstück 1082 ... 24
7. Sachwertermittlung ... 25
7.1 Allgemeines ... 25
7.2 Gebäudedaten ... 26
7.3 Gebäudewerte ... 27
7.3.1 Gebäudewertanteil ... 27
7.3.2 Außenanlagen ... 27
7.3.3 Besondere Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen ... 28
7.3.4 Garage ... 28
7.3.5 Vorläufiger Sachwert ... 28
8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens ... 29
8.1 Allgemeines ... 29
8.2 Markteinflüsse ... 30

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert 31
8.2.2 Verkehrswert / Marktwert 31
8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung 32
8.3 Zusammenfassung 32
9. Verkehrswert 33
10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis 34

Anlagen

Anlage 1	-	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	-	Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt
Anlage 3	-	Baulastenauskunft
Anlage 4	-	Erschließungsbeitragsauskunft
Anlage 5	-	Altlastenauskunft
Anlage 6	-	Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
Anlage 7	-	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 8	-	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 9	-	Auszug aus den Bauantragsunterlagen
Anlage 10	-	Fotos

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 02.08.2023
Bewertungsstichtag	27.09.2023
Daten der Ortsbesichtigung	27.09.2023 – 9.30 Uhr bis 9.45 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 16.08.2023 an Auftraggeber : Amtsgericht Krefeld Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt Eigentümer zu 9/10 Anteil: aus Datenschutzgründen nicht genannt Eigentümer zu 1/10 Anteil: aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am Ortstermin nahmen teil:	die Eigentümerin zu 1/10 Anteil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnte besichtigt werden:	das Bewertungsobjekt von außen – soweit von der Straße aus einsehbar.
Es konnte nicht besichtigt werden:	das Bewertungsobjekt von innen.

Ausarbeitung des Gutachtens	Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.
Mitarbeiter	Frau D. Hammes Erstellung der Wohnflächenberechnung sowie der Berechnung der Brutto-Grundfläche, Bearbeitung vorhandener Unterlagen
	Frau A. Wilden, kfm. Mitarbeiterin zur Abwicklung des Schriftverkehrs
	Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in <u>Anlehnung</u> an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.

1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

In die Wertschätzung ist auch das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen. Weiterhin ist festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht.
Es ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Es ist auch festzustellen, ob etwaige Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zuname) bestehen. Deren Namen sind separat in einem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Sämtliche Beteiligten sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung	Schiefbahn
Flur	13
Flurstück	1082
Größe des Flurstücks	275 m²
Lage	Paul-Klee-Straße 7
Nutzung	Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Krefeld
Grundbuch von	Schiefbahn
Blatt	3240
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche Paul-Klee-Straße 7

1.5 Objektangaben

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage
Anzahl der Wohneinheiten	1 Wohneinheit
Baujahr	1988
Wohnfläche (WF), ges. ca.	124,58 m²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus (BGF), ges. ca.	306,02 m²
Brutto-Grundfläche Garage (BGF), ges. ca.	24,72 m²

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Schiefbahn, Blatt 3240, Abteilung I

lfd. Nr.	3.1	- zu 9/10 Anteil	Der/die Eigentümer wird/werden aus
	3.2	- zu 1/10 Anteil	Datenschutzgründen nicht genannt.

1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ladung / Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung)

Mit Schreiben vom 16.08.2023 wurden die Beteiligten zu einem Besichtigungstermin am 27.09.2023 um 9.30 Uhr geladen.

Am 26.09.2023 teilte der Eigentümer zu 9/10-Anteil dem Büro des Sachverständigen per Mail mit, dass aus seiner Sicht der angesetzte Ortstermin – aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage - hinfällig sei und er das Amtsgericht entsprechend informiert habe.
Das Büro des Sachverständigen informierte den Eigentümer zu 9/10-Anteil daraufhin per Mail bzw. über eine telefonische Information (auf seinen Anrufbeantworter), dass der Ortstermin durchzuführen sei.
Hieraufhin teilte der Eigentümer zu 9/10-Anteil per Mail vom 26.09.2023, 17.20 Uhr, dem Büro des Sachverständigen mit, dass er sämtlichen Beteiligten untersagt, das Bewertungsgrundstück zu betreten.

Nach entsprechender Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht wurde der Ortstermin am 27.09.2023 durch den Sachverständigen wahrgenommen. Vor Ort angetroffen wurde die Eigentümerin zu 1/10-Anteil, die jedoch das Bewertungsobjekt nicht mehr bewohnt.

Das Bewertungsobjekt wurde ausschließlich von der Straße aus besichtigt.

Entsprechend den Vorgaben des Amtsgerichts erfolgt die nachstehende Verkehrswertermittlung somit auf Grundlage des von außen von dem Bewertungsobjekt gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen sowie der bei den jeweils zuständigen Behörden eingeholten Unterlagen und Auskünfte.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 09.08.2023
Einsicht in Bauakte	erfolgte am 17.08.2023
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 16.08.2023
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 16.08.2023
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 16.08.2023
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 06.09.2023
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde nicht erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 16.08.2023
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 16.08.2023
3. Grundbuchauszug Blatt 3240, unbeglaubigt, vom 17.03.23, letzte Änderung 02.02.23
4. Abruf im Geoportal Niederrhein zur Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie zum Planungsrecht der Stadt Willich, vom 18.08.2023
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen für Grundstückswerte des Kreises Viersen
6. Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte des Kreises Viersen
7. Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Willich,
   Objektverfasser: XXX**
8. Protokoll, Aufmaßprotokoll, Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.*

* Hinweis: *Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.*

** Hinweis: *Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen des Objektverfassers sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.*

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Schiefbahn der Stadt Willich.

Die **Stadt Willich** liegt am linken Niederrhein im Städtedreieck Düsseldorf-Krefeld-Mönchengladbach und gehört zum Kreis Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen.
Willich ist als Mittelzentrum ausgewiesen und besteht aus den Ortsteilen Willich, Anrath, Neersen und Schiefbahn. Gemeinsame Grenzen hat die Stadt Willich unter anderem mit den Städten Krefeld, Tönisvorst, Viersen und Meerbusch. Die Entfernungen betragen rund zehn Kilometer nach Krefeld und rund 15 Kilometer nach Mönchengladbach sowie rund 25 Kilometer in die Landeshauptstadt Düsseldorf.
Willich hat zurzeit rund 51.000 Einwohner und ist über die Autobahnen A52 und A44 unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf angeschlossen. Verkehrsgünstig sind die Flughäfen Düsseldorf und Mönchengladbach innerhalb von jeweils 20 Minuten zu erreichen.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an der **Paul-Klee-Straße** nahe der Ortsmitte des Stadtteil **Schiefbahn**.

Der Stadtteil **Schiefbahn** hat rd. 11.500 Einwohner und grenzt im Süden an die Bundesautobahn A 52 und im Westen an die A 44. In Schiefbahn bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Die Entfernung von der Immobilie bis in die Ortsmitte von Schiefbahn beträgt rund 500 Meter.
In Schiefbahn selbst befinden sich Kindertagesstätten-Einrichtungen, Grundschulen, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium.

Die **Paul-Klee-Straße** liegt innerhalb eines verkehrsberuhigen Wohngebietes und ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurige asphaltierte Straße ausgebaut. Parkmöglichkeiten sind nur eingeschränkt vorhanden.
Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Nachbarbebauung ist durch eine Bebauung mit Wohnhäusern ähnlichen Bautyps geprägt.

Insgesamt ist die Lage als durchschnittliche, ruhige Wohnlage einzuordnen.

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 1082, Flur 13,** ist in halboffener Bauweise angelegt und nahezu regelmäßig geschnitten (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1). Das Flurstück ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße.
Aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung wird unterstellt, dass das Grundstück an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen ist. Mit welcher Energieart das Gebäude beheizt wird, ist nicht bekannt.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigst vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
  - Grunddienstbarkeit
  - Nießbrauch
  - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
  - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichts-behörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.

2.4.2 Grundbuch von Schiefbahn, Blatt 3240, Abteilung II

Es bestehen **keine** Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des o.g. Grundbuchs.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

> Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 16.08.2023 wurde beim Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind. Die Auskunft der Stadt Willich, Geschäftsbereich Bauen und Wohnen, Untere Bauaufsicht, vom 16.08.2023 ist **negativ**, siehe Anlage 3.

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 16.08.2023 wurden bei der Stadt Willich der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.
Gemäß Auskunft durch die Stadt Willich, Geschäftsbereich Landschaft und Straßen, vom 16.08.2023 liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße.
Auskunftsgemäß ist für das Grundstück ein **Erschließungsbeitrag** nach §§ 127 ff. BauGB **nicht mehr zu zahlen**, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist.
Ein **Straßenausbaubeitrag** nach § 8 Kommunalabgabengesetzt für das Land Nordrheinwestfalen (KAG NRW) ist zurzeit **nicht zu zahlen.**
Ein **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 KAG NW ist ebenfalls **nicht mehr zu zahlen.**
Nähere Einzelheiten siehe Auskunft der Stadt Willich, Anlage 4.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 16.08.2023 wurde beim Umweltamt des Kreises Viersen angefragt, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster des Kreises als Verdachtsfläche geführt ist. Die Auskunft des Kreises Viersen, Amt für Umweltschutz – Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 16.08.2023 ist **negativ**; siehe Anlage 5.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 16.08.2023 wurde bei der der Stadt Willich angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetztes unterliegt. Die Auskunft der Stadt Willich, Geschäftsbereich Soziales, vom 06.09.2023 ist **negativ**, siehe Anlage 6.

2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Es wird unterstellt, dass das zu bewertende Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Eigentümer zu 9/10-Anteil bewohnt wird.
Ob darüber hinaus Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

2.9 Bauleitplanung

2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein vom 18.08.2023 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Willich als **Wohnbauflächen** dargestellt ist.

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein vom 18.08.2023 besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, der qualifizierte Bebauungsplan SB-16S_0 „Heyerhütte“, rechtskräftig seit dem 03.11.1984. In diesem Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	ein-geschossige Bauweise
a3	abweichende Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von 50 m.
SD 40°- 45°	Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45°
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl 0,5

2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Durch das Büro des Sachverständigen wurde per Mail vom 17.08.2023 die Bauakte für das Bewertungsobjekt im Bauaktenarchiv der Stadt Willich angefordert.
Am gleichen Tag wurde durch die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Willich per Mail ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt, so dass Zugriff auf die hinterlegten Unterlagen in der digitalisierten Bauakte bestand.
Es wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Dokumente zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden. Hiernach ist das Bewertungsobjekt baurechtlich genehmigt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden, errichtet wurde.

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.
Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus werden im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.
Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers sein.
Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig. **Untersuchungen über die Gebäudestandsicherheit, Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie umweltgefährdende Baumaterialien (wie z. B. Asbest etc.) wurden nicht vorgenommen.** Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- und Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut ist. Das Gebäude ist in eingeschossiger Bauweise errichtet, hat ein ausgebautes Dachgeschoss und ist gemäß den vorliegenden Baugenehmigungszeichnungen komplett unterkellert. Augenscheinlich wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. An der Giebelseite des Gebäudes bzw. an der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Garage errichtet.

3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die digitalisierte Bauakte wurde durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes durch die zuständigen Mitarbeiter des Bauaktenarchivs zur Verfügung gestellt wurden.
Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde mit Datum vom 26.04.1986 der Bauantrag zur Errichtung des Einfamilienwohnhauses mit Garage beim Bauamt eingereicht. Eine Baugenehmigung wurde mit Datum vom 27.06.1986 erteilt; Baubeginn war am 17.07.1986. Eine Rohbauabnahme fand am 31.10.1988 statt; die Schlussabnahme erfolgte am 17.11.1988, der entsprechende Schlussabnahmeschein datiert vom 14.11.1988.

Von außen ist erkennbar, dass die Dachspitze des Gebäudes wahrscheinlich ebenfalls ausgebaut ist. Hierzu liegen jedoch keine entsprechenden Baugenehmigungszeichnungen vor, so dass die hier befindlichen Flächen ausschließlich in der Brutto-Grundflächenberechnung berücksichtigt werden.

3.4 Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins – **Außenbesichtigung** - sowie Einsichtnahme in die **Baubeschreibungen zu den Bauanträgen**. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

Rohbau

Kelleraußenwände	:	Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung
Kellerdecke	:	Stahlbeton – gemäß Baubeschreibung
Außenwände der Geschosse	:	Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung
Geschossdecken	:	KG/EG: Stahlbeton – gemäß Baubeschreibung EG/DG: Holzbalkendecke – gemäß Baubeschreibung
Treppenläufe	:	Stahlbeton – gemäß Baubeschreibung
Dachkonstruktion	:	Satteldach (Holzkonstruktion), rot gedeckt
Fassade	:	rot verklinkert

Ausstattung

Auf eine Beschreibung der Ausstattung des Objektes muss aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung verzichtet werden.
Von außen ist erkennbar, dass als Fenster augenscheinlich Holzfenster eingebaut sind. Diese verfügen – soweit von der Straße aus erkennbar – über Rollläden.
Im Bereich der Dachschrägen sind Dachflächenfenster eingebaut.

Haustechnik

Heizung	:	nicht bekannt – da ausschließlich Außenbesichtigung
Warmwasserversorgung	:	nicht bekannt – da ausschließlich Außenbesichtigung
Strom	:	normale Installation - unterstellt
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt

Sanitäre Ausstattung

Auf eine Beschreibung der sanitären Einrichtungen innerhalb des Gebäudes muss aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung verzichtet werden.

3.5 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Besonders zu veranschlagende Bauteile konnten – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.

3.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, usw. Bei öffentlichen Bauten sind dies z.B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen und bei gewerblich genutzten Gebäuden: Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.

3.7 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

> Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

Baumängel, Bauschäden sowie ein Reparaturstau oder Restfertigstellungsbedarf konnten aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Insgesamt weist das Bewertungsobjekt – von außen betrachtet - einen durchschnittlichen Eindruck auf; jedoch sind die Vorgartenflächen augenscheinlich verwildert.

3.8 Außenanlagen

> Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Es wird unterstellt, dass das Gebäude an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist und mit Strom und Wasser versorgt ist.
Mit welcher Energieart das Gebäude versorgt ist, ist nicht bekannt.

3.9 Zubehör

> Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte – aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung - nicht festgestellt werden.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in eingeschossiger Bauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Grundriss	Der Grundriss des zu bewertenden Einfamilienhauses entspricht gemäß den vorliegenden Baugenehmigungszeichnungen heutigen Wohnbedürfnissen.
Ausstattung	Die Ausstattung der Immobilie kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beurteilt werden.
Unterhaltungszustand	Der Unterhaltungszustand des Hauses ist augenscheinlich als durchschnittlich zu bezeichnen.
Grundstück	Das Grundstück weist eine positive Lage zum Sonnenverlauf auf.
Lage	Die Wohnlage ist als ruhige Ortsrandlage einzuordnen.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungsstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.
Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.

Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.
Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.
Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.
In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Sachwertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Sachwert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Garage.

Den Marktgepflogenheiten entsprechend wird der Verkehrswert für solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Anwendung des **Sachwertverfahrens** ermittelt.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.
Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** durchgeführt, unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Viersen zum 01.01.2023, spezifiziert angegeben.

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **330,00 Euro/m²** zu bewerten.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Lage	:	Wohngebiet
Ausnutzung	:	II-geschossig GRZ nicht benannt / GFZ ca. 0,8
Grundstücksgröße	:	für Doppelhausbebauung ca. 350 m²
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab.

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstücks weicht nicht vom Richtwertgrundstück ab. Die günstige Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist positiv zu bewerten.
Größe	:	Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen beträgt die Richtwertgröße für Doppelhaushälften bis zu 350 m². Die Größe des Bewertungsgrundstücks mit 275 m² entspricht der Definition des Richtwertgrundstücks.
Ausnutzung	:	Die Ausnutzung ist abweichend; ein Anpassungserfordernis besteht jedoch aus sachverständiger Sicht nicht.
Zuschnitt	:	Das Flurstück ist nahezu regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist somit nicht eingeschränkt.
Erschließungsbeitragssituation	:	Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.

6.2 Bodenwert, Flur 13, Flurstück 1082

Grundstücksgröße		275 m²	
davon:			
Bauland		275 m²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			330,00 €/m²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%		0,00 €/m²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)			330,00 €/m²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:			
- Wertanpassung für Lage	2%		6,60 €/m²
- Wertanpassung für Größe	0%		0,00 €/m²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%		0,00 €/m²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%		0,00 €/m²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:			336,60 €/m²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten		
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:			336,60 €/m²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)			**335,00 €/m²**
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt			
	275 m² zu	335,00 €/m²	92.125 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund			**92.000,00 €**

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§ 16) und Gebäudewert einschließlich baulicher Außenanlagen und - soweit vorhanden - besonderen Betriebseinrichtungen ermittelt. Alle Werte werden zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst.

Auf die Ermittlung des **Bodenwertes** wurde bereits gesondert eingegangen, er ist in der Regel im Vergleichswertverfahren durchzuführen.
Die Ermittlung des **Herstellungswertes des Gebäudes** basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten. Die Normalherstellungskosten berücksichtigen die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes sind die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)". Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. auf einen Kubikmeter (m³) Brutto-Rauminhalt, **alternativ können stichtagsbezogene „BKI-Baukosten" angesetzt werden**. Die Ansätze der Normalherstellungskosten gehen von bundesdurchschnittlichen Kosten aus und sind aus diesem Grund mittels Korrekturfaktoren auf das zu bewertende Objekt abzustellen. Über geeignete Baukostenindexreihen sind die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages anzupassen.
Der daraus abgeleitete Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu reduzieren. Der Alterswertminderung liegt in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linearer Wertminderungsablauf) zugrunde.
Die übliche Gesamtnutzungsdauer kann bei ordnungsgemäßem Gebrauch durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert werden. Unterlassene Instandsetzungen können aber im Umkehrschluss zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Die **Außenanlagen** sind gemäß § 36 ImmoWertV 2021 als Zeitwert in v.H. der Herstellungskosten in Ansatz zu bringen.

Die Summe des Bodenwertes, der alterswertgeminderten Herstellungskosten und des Zeitwertes der Außenanlagen ergibt den **„vorläufigen Sachwert".** Der „vorläufige Sachwert" ist mittels eines Sachwertfaktors (§ 39 und ggf. zusätzliche Marktanpassungen § 7 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Nach Marktanpassung ergibt sich der **„marktangepasste vorläufige Sachwert"**.
Der „vorläufige marktangepasste Sachwert" ist im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 einer **„besonderen objektspezifischen Marktanpassung"** zur subsidiären Berücksichtigung **„besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale"** zu unterziehen.
Nach Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" ergibt sich der **Verkehrswert** (**Marktwert**).

7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr (Schlussabnahmebescheinigung)	:	1988
Tatsächliches Alter zum Stichtag	:	35
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	:	80
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund - der Art des Gebäudes - des Zustandes - sowie der Ausstattung - sowie des von außen gewonnenen Eindrucks in Jahren rund	:	45
somit		
O kalkulatorische Veränderung in Jahren	:	0
O theoretisches Alter in Jahren	:	35
O theoretisches Baujahr	:	1988
Wohnfläche (WF) EG und DG - ca.	:	124,60 m²
Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohnhaus - ca.	:	306,00 m²
Brutto-Grundfläche (BGF) - Garage - ca.	:	24,70 m²

7.3 Gebäudewerte

7.3.1 Gebäudewertanteil

BKI-Normalherstellungskosten

theoretisches Baujahr 1988

° Grundwert für Brutto-Grundfläche gemäß BKI Kostenplanung 2023
"Baukosten Gebäude Neubau"
(objekt- und ausstattungsbezogen, einschließlich 17 % Baunebenkosten
und Berücksichtigung des Regionalisierungsfaktors
in diesem Fall: 1.050 €/m² x 0,952 x 1,17) 1.170 €/m²

Gewöhnliche Herstellungskosten:

Bei einer Brutto-Grundfläche von rund 306 m²
ergibt sich somit

1.170	€/m² BGF	*	306 m² BGF	rund	358.000 €

Gebäudenormalherstellungswert	somit	**358.000 €**

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
theoretisches Alter		35 Jahre
Restnutzungsdauer	rund	45 Jahre

Alterswertminderung in Anlehnung an Ross (geschätzt) / **linear**

rund	43,75 %	von	358.000 €	-156.600 €

altersgeminderte Herstellungskosten		**201.400 €**
Gebäudewertanteil	**somit rund**	**201.500 €**

7.3.2 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

Pauschal 5 % der Gebäudewertanteile	10.075,00 €
Zeitwert der Außenanlagen rund	**10.000,00 €**

7.3.3 Besondere Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen

Ermittlung des anteiligen Werts der besonderen Bauteile und der besonderen (Betriebs)Einrichtungen, als Zeitwert:

nicht vorhanden	0,00 €
rund	**0,00 €**

7.3.4 Garage

Als Zeitwert:

Garage - Baujahr 1988	10.000,00 €
rund	**10.000,00 €**

7.3.5 Vorläufiger Sachwert

Gebäude	201.500,00 €	64,27%
Außenanlagen	10.000,00 €	3,19%
Besondere Bauteile/Einrichtungen	0,00 €	0,00%
Garage	10.000,00 €	3,19%
Bodenwert	92.000,00 €	29,35%
	313.500,00 €	100,00%

Der vorläufige Sachwert beträgt	**313.500,00 €**

8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Sachwert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.

- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappem Angebot bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.

- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere

- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

  wie beispielsweise Werteinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

  wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

  wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben. Durch den Gutachterausschuss des Kreises Viersen werden Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, diese können nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Der angewendete Marktanpassungsfaktor beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Viersen 2023 wird für Doppelhaushälften im Ostkreis bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 310.000 ein Marktanpassungsfaktor von durchschnittlich rd. 1,55 veröffentlicht.

Aus sachverständiger Sicht ist für das hier zu bewertende Objekt eine Marktanpassung von rd. 50 % sachgerecht.

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert	313.500,00 €
Sachwertfaktor	1,50
marktangepasster vorläufiger Sachwert	470.250,00 €

der vorläufige marktangepasste Sachwert beträgt **470.250,00 €**

8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert **470.250 €**

baustandsbedingte Einflüsse
Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Instandsetzung und Renovierung) **nicht bekannt, da ausschließlich Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	470.250 €	0 €
verbleibt				470.250 €

strukturelle Einflüsse
wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **nicht bekannt, da ausschließlich Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	470.250 €	0 €
verbleibt				470.250 €

wirtschaftliche Einflüsse
wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge - **nicht bekannt**

rund	0,00 %	von	470.250 €	0 €
somit				470.250 €
	somit rund			**470.000 €**

8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse, z.B. Außenbesichtigung

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass dem Sachverständigen kein Zugang zu dem zu bewertenden Einfamilienhaus ermöglicht wurde und somit nur eine Außenbesichtigung stattfand.
Das Bewertungsobjekt kann von einem unterstellten, durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand erheblich abweichen.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von

- 30 %

8.3 Zusammenfassung

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Sachwert von		470.000,00 €	aufgrund der
- sonstigen Einflüsse von	-30%	-141.000,00 €	
somit rund		-141.000,00 €	

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert/Marktwert von

Sachwert	470.000,00 €
- Marktanpassung	-141.000,00 €
somit	329.000,00 €
Verkehrswert / Marktwert rund	**330.000,00 €**

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert/Marktwert (nach § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute

Grundstück : **Paul-Klee-Straße 7**
47877 Willich

Gemarkung : Schiefbahn
Flur : 13
Flurstück : 1082

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.09.2023, festgestellt mit

330.000,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt – trotz der getätigten Abzüge - um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 20.11.2023

DR. DETLEF GIEBELEN

10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
   Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
   (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).

4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
   Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.

5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
   (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
   veröffentlicht am 18.Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).

6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
   (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
   veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).

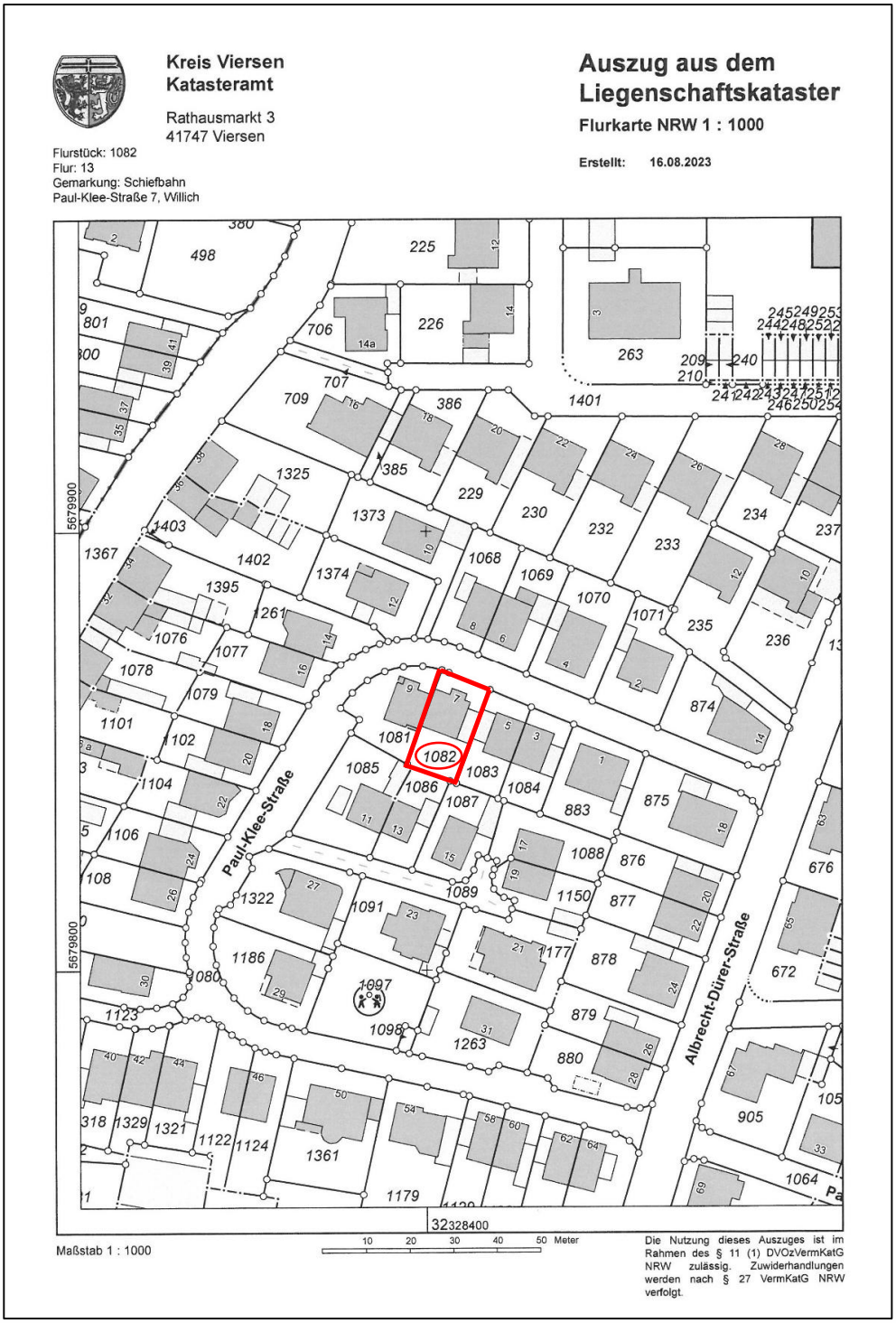
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
   (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
   (BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2023.

Gutachten über den Verkehrswert
des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Paul-Klee-Straße 7 in 47877 Willich

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte

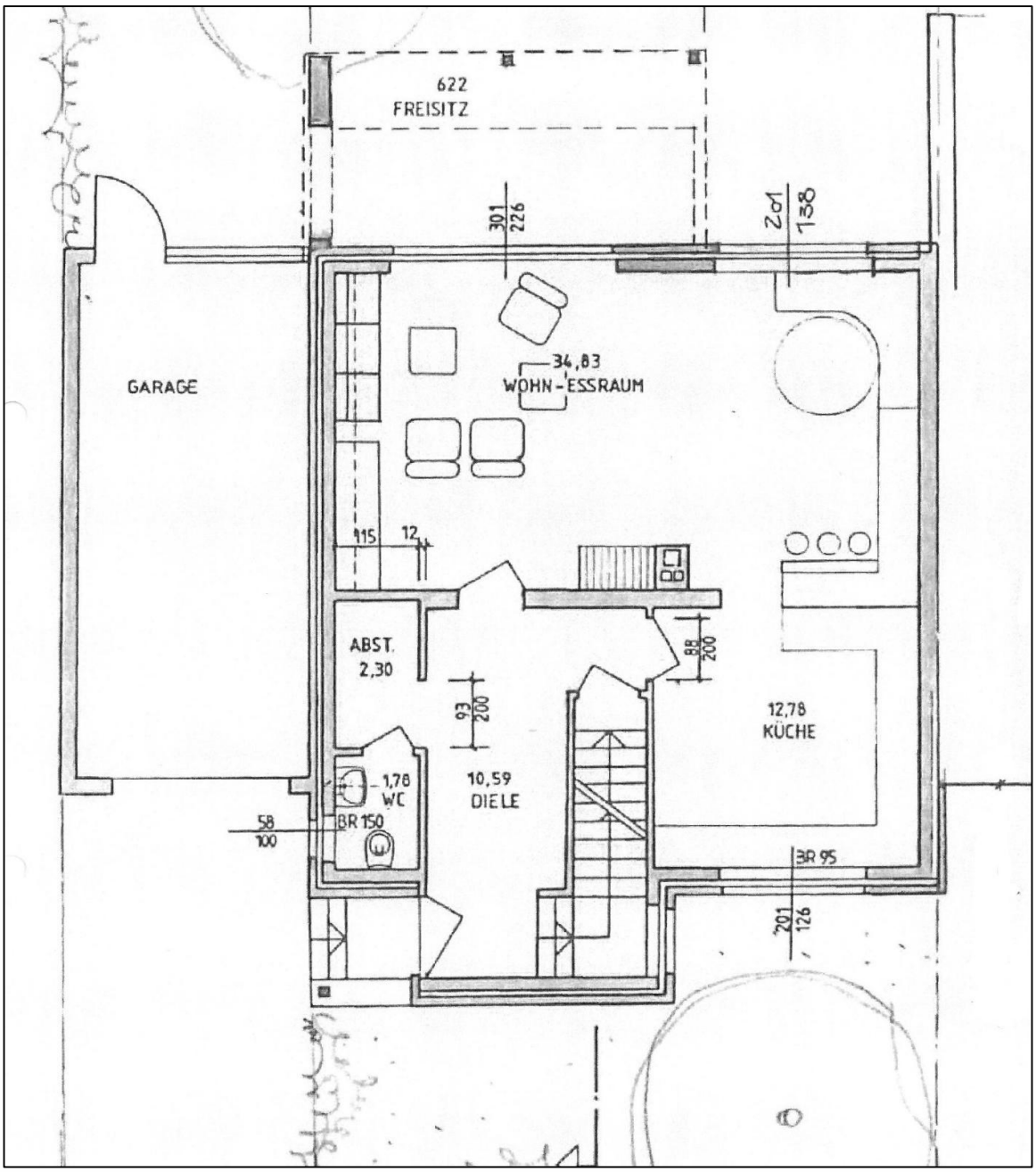


Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II

Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt.

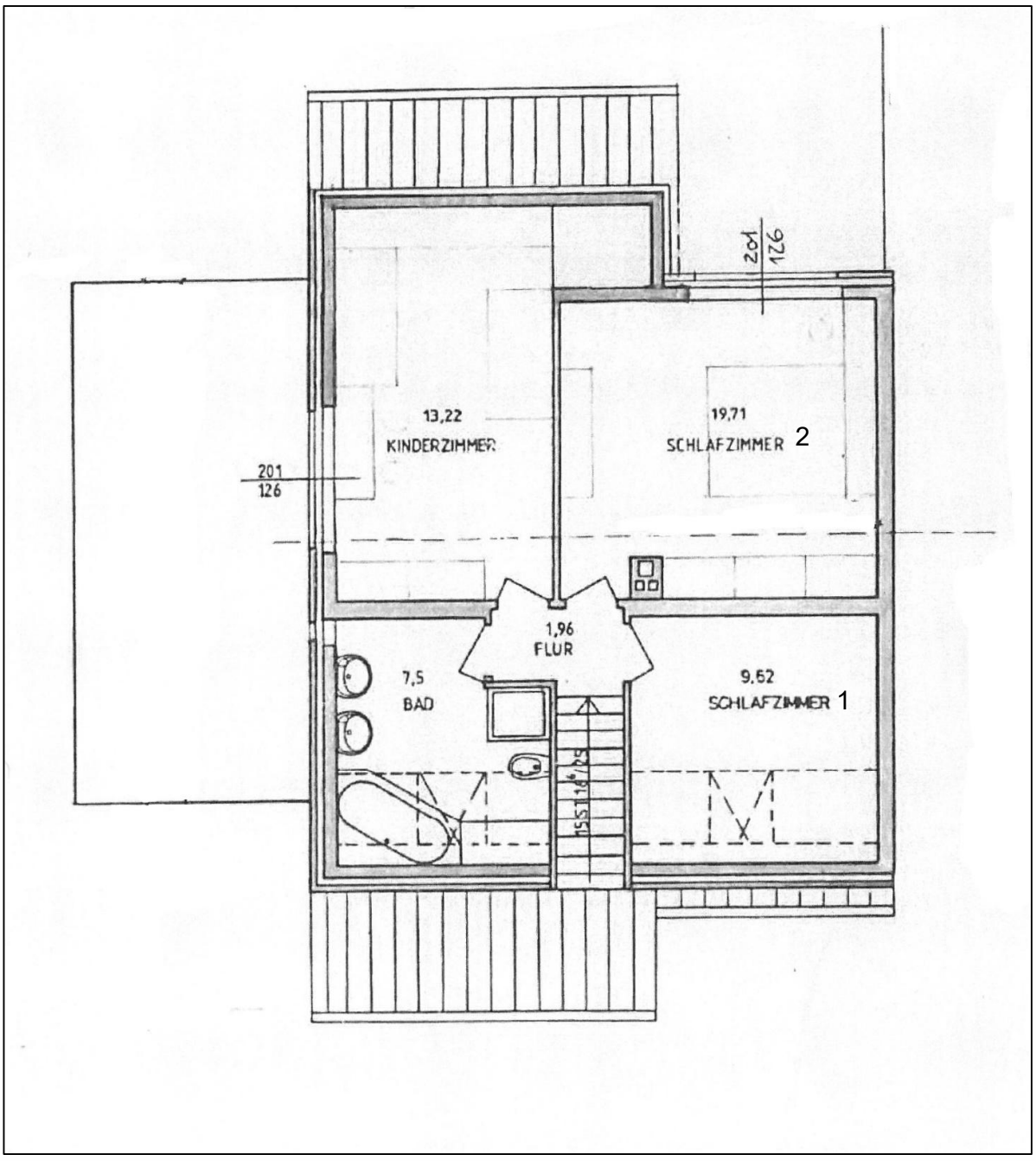
Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss –
nicht maßstäblich



Anlage 9 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Dachgeschoss –
nicht maßstäblich



Anlage 10 – Fotos

Zufahrts-/Eingangsbereich – Giebelansicht

Ansicht Rückfront