



Amtsgericht Krefeld
Nordwall 131
47798 Krefeld

Datum: 24.04.2025
Az.: SU-081024

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 47877 Willich, Virmondstr. 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neersen	257	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neersen	12	1846
<i>Verfahren:</i>	Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 420 K 21/24 <i>Amtsgericht Krefeld</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 geschätzt mit rd.

150.000,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 41 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
4.2.5.2	Erdgeschosswohnung	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
4.5	Zubehör.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
5.2	Bodenwertermittlung	16

5.3	Sachwertermittlung	17
5.3.1	Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV.....	17
5.3.2	Sachwertberechnung	18
5.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
5.4	Ertragswertermittlung	20
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Ertragswertberechnung	21
5.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
5.5	Verkehrswert.....	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Virmondstr. 4, 47877 Willich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neersen, Blatt 257, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Neersen, Flur 12, Flurstück 1846, Fläche 193 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens, wobei dieses Verfahren lediglich den ½ Anteil des Miteigentümers betrifft.
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objekts besichtigt werden, mit Ausnahme des Ober- und des Dachgeschosses.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und die Ehefrau des Miteigentümers
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 18.10.2024• Berechnung der Bruttogrundflächen• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Mietspiegel der Stadt Willich• Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan vom 08.01.2025• Auskunft F-Plan vom 09.1.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.10.2024• Auskunft Altlastenkataster vom 29.10.2025• Auskunft über Wohnungsbindungen vom 09.01.2025• Auskunft Erschließungsbeiträge vom 30.10.2024• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.10.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Krefeld ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulistenverzeichnis,
- f) ob Wohnungsbindung besteht,
- g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
- h) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind
- i) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- j) ob Denkmalschutz besteht,
- k) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
- m) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- n) Lichtbilder

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Es konnten nicht sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss konnte nicht durchgeführt werden.

Dementsprechend wird das Gutachten für diese Gebäudeteile nach dem (äußereren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenen Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 12 Flurstücksnummer 1846

in **Willich, Virmondstr. 4**
Wertermittlungsstichtag: **05.02.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	280,00	193,00	54.000,00
Summe:			280,00	193,00	54.000,00
Objektdaten					
Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	222,90	127,90	1900	80
17					
Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	9.470,28		127,90	1,1	1,35
Relative Werte					
relativer Verkehrswert:	1.178,41 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:	15,84				
Verkehrswert/Reinertrag:	22,12				
Ergebnisse					
Ertragswert:	150.000,00 € (100 % vom Sachwert)				
Sachwert:	150.000,00 €				
Vergleichswert:	---				
Verkehrswert (Marktwert):	150.000,00 €				
Wertermittlungsstichtag	05.02.2025				
Bemerkungen:	Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.				

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Viersen

Ort und Einwohnerzahl: Willich (ca. 50.739 Einwohner);
Ortsteil Neersen (ca. 6.314 Einwohner)
(Stand: Dezember 2024)

überörtliche Anbindung / Entfernung:

Die Stadt Willich liegt am Niederrhein im Westen von Nordrhein-Westfalen. Sie ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen, liegt am westlichen Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr und hat den Status eines Mittelzentrums. Sie liegt 17 Kilometer westlich von Düsseldorf, 10 Kilometer östlich von Viersen, 8 Kilometer südlich von Krefeld und 11 Kilometer nordöstlich von Mönchengladbach. Willich hat ein großes Gewerbegebiet. Angrenzende Städte im Uhrzeigersinn (im Norden beginnend): Krefeld, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich, Mönchengladbach, Viersen, Tönisvorst. Die Stadt besteht aus den vier Stadtteilen Willich, Schiebahn, Anrath und Neersen. Willich und Schiebahn sind von einem geschlossenen Autobahnring umgeben. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Stadt nur rudimentär vorhanden. (Quelle: <https://de.wikipedia.org>)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Neersen ist (eine Stadt) am Mittleren Niederrhein und Ortsteil der Stadt Willich im Kreis Viersen in Nordrhein-Westfalen. Im öffentlichen Personennahverkehr kreuzen sich am Neersener Schloss die Buslinien 036, 038, 056 und 094, welche in das übrige Willicher Stadtgebiet, sowie in die Nachbarorte Mönchengladbach (036), Viersen (094) und Krefeld (056) verkehren. Nach Neersen ist das Autobahnkreuz Neersen benannt, was neben dem Autobahnkreuz Düsseldorf-Nord eines von zwei Kreuzungspunkten zwischen den beiden Bundesautobahnen 44 (Mönchengladbach-Ost – Ratingen-Ost) und 52 (Roermond – Düsseldorf) ist. An der Bundesautobahn 44 befindet sich auch die gleichnamige Anschlussstelle. Das Schloss Neersen dient seit 1971 als Rathaus der Stadt Willich (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>). Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. Neben dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Bushaltestelle und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Rathaus.

Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 8 m; mittlere Tiefe: ca. 26 m; Grundstücksgröße: insgesamt 193,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt nach dem derzeitigen Stand nicht im Altlastenkataster erfasst. Der Sachverständige verweist auf die Anlage des Gutachtens.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere bezgl. Bergsenkungsgefahr, wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein auszugsweiser unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neersen Blatt 257 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung (lastend auf dem ½ Anteil des Miteigentümers, Abt. I, lfd. Nr. 7a) vom 18.06.2024 (lfd. Nr. 5) keine Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten verzeichnet (**s. Anlage**).

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 6 N -Ortsmitte- in Kraft getreten am 28.12.1969, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;

II = 2 Vollgeschosse zwingend,

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,0 (Geschoßflächenzahl);

DN = Dachneigung 28-30 °

In diesem Gebiet ist ein neuer Bebauungsplan in Aufstellung. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.**

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen eine Bauanzeige vom 11.12.1974, ab am 13.12.1974, (Az.: 671-848/74) hinsichtlich der Verblendung des Giebels und der Straßenfront, eine Baugenehmigung Nr. 214/86 vom 03.07.1986, ab am 09.07.1986, hinsichtlich des Umbaus des Wohnhauses, eine Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus vom 31.07.1986 (Az.: 63.70.-214/86), hinsichtlich des Umbaus des Wohnhauses, wonach die Bauzustandsbesichtigung am 29.07.1986 vorgenommen wurde, eine Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung vom 03.09.1986 (Az.: 63.70.-214/86), hinsichtlich des Umbaus des Wohnhauses, wonach die Bauzustandsbesichtigung am 14.08.1986 vorgenommen wurde, ein Abweichungsbescheid vom 06.07.1999 (Az.: 63.70-00295/99) hinsichtlich der Dachneigung, eine Baugenehmigung vom 06.07.1999 (Az.: 63.70-00295/99) hinsichtlich der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, eine Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus vom 12.10.1999, wonach die Bauzustandsbesichtigung am 05.10.1999 vorgenommen wurde (betr. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses), eine Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung vom 02.02.2000, wonach die Bauzustandsbesichtigung am 31.01.2000 vorgenommen wurde (betr. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses), vor. Das Vorhaben konnte nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da

zum Teil entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmbescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. schriftlicher Mitteilung liegt das zu bewertende Objekt an einer öffentlichen Straße. Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 BauGB in der zum heutigen Tage gültigen Fassung. Für das zu bewertende Grundstück ist ein Erschließungsbeitrag nach BauGB und ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist zukünftig nicht mehr zu zahlen. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus, welches zurzeit als Zweifamilienhaus genutzt wird. Die Erdgeschosswohnung wird vom Miteigentümer selbst genutzt. Die Räume im Obergeschoss sind gem. Angaben der Ehefrau des Miteigentümers vermietet. Mietbedingungen sind nicht bekannt. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Gem. schriftlicher Mitteilung besteht für das zu bewertende Objekt keine öffentliche Bindung (**s. Anlage**).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; einseitig angebaut; mit Anbau: lt. Mitteilung der Ehefrau des Miteigentümers: Dachgeschoss nicht ausgebaut und nicht gedämmt
Baujahr:	Wohnhaus: 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung); Erweiterung des Wohnhauses: 2000 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	Gem. Mitteilung der Ehefrau des Miteigentümers: 1993: Renovierung der Bäder, Fassade 2016: Fenster EG ca. 2015: Wohnzimmer
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verklinkert

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur (ca. 3,90 m²), Wohnzimmer (ca. 29,24 m²), Diele (ca. 10,67 m²), Küche (ca. 6,11 m²), Badezimmer (ca. 4,12 m²), Arbeitszimmer (ca. 14,77 m²)

Obergeschoss:

Flur (ca. 6,38 m²), Kinderzimmer (ca. 16,04 m²), Schlafzimmer (ca. 34,80 m²)

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Angaben
Umfassungswände:	Wohnhaus: Ziegelmauerwerk, Erweiterung: Poroton-Ziegel 17,5 cm, 8 cm WD
Innenwände:	Wohnhaus: überwiegend Mauerwerk
Gebäudetrennwände:	Erweiterung: 30 cm Ziegelmauerwerk
Brandwände:	besteh. Gebäude 54 cm Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Wohnhaus: Holzbalkendecke Erweiterung: Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Spindeltreppe mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt. Die untere Scheibe der Haustüre ist gebrochen.
Dach:	Dachkonstruktion: Wohnhaus: Holzdachstuhl, Erweiterung: Dachform: Wohnhaus: Krüppel-Schopfwalmdach,

Erweiterung: Flachdach mit seitlich geneigtem Dach; Dacheindeckung: Wohnhaus: Dachstein (Beton); teilw. Dachstein Beton (geneigtes Dach); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Leitungen teilw. frei hängend (EG)
Heizung:	Gasheizung gem. Mitteilung der Ehefrau des Miteigentümers
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt für die Erdgeschosswohnung.

4.2.5.2 Erdgeschosswohnung

Bodenbeläge:	Teppichboden (Arbeitszimmer), Fliesen (Flur, Wohnzimmer, Bad, Küche, Diele)
Wandbekleidungen:	Tapeten gestrichen (z. B. Wohnzimmer, Küche), teilw. keine Tapete (z. B. Flur), teilw. Türdurchgänge laienhaft verblendet (Wohnzimmer, Diele), teilw. Verblendung Wohnzimmerwand); Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (z. B. Diele, Küche, Wohnzimmer); untergehängten Decken (Küche, Bad, Arbeitszimmer); Deckenpaneelle (Flur)
Fenster:	Fenster teilw. aus Holz mit Isolierverglasung, teilw. aus Kunststoff mit Isolierverglasung; teilw. Rollläden, Fensterbänke außen: Aluminium
Türen:	Zimmertüren: Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen (Küche); Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigen Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Ortstermin eingerichtet war bzw. nur Teilbereiche besichtigt werden konnten. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben bzw. konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wert-relevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/-schäden) erkennbar oder bekannt.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Verklinkerung ist teilw. gartenseits nicht verfugt, Fliesen an der Seite des Terrassenausgangs sind gesprungen, eine Fensterlaibung ist nicht verleidet (EG), teilw. offene Decken (z. B. Flur, Küche). Im Anbau befindet sich im OG seitlich ein Feuchtigkeitsfleck. Zudem hat die Terrassenausgangstüre eine geringe Höhe. Dies wurde im Ansatz der Restnutzungsdauer und im Sachwertfaktor sowie im Liegenschaftszins ausreichend berücksichtigt.

4.3 Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Gartenhaus (Holzkonstruktion; Dacheindeckung: Dachpappe; Dachform: Satteldach; Eingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt; Fenster aus Holz, Fensterläden) mit Sitzplatz (Bodenbelag: Terrassenplatten).

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, überdachte Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken). Nahezu der komplette Garten besteht aus einer Modelleisenbahnlandschaft mit Schienensystem.

4.5 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Es befindet sich kein bewegliches Zubehör in dem besichtigen Teil des Versteigerungsobjektes.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist

bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall für das EFH nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren zur Kontrolle und Stützung des Sachwertes angewendet.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute bis mittlere Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
@Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstücksfläche (f)	= 200-350-500 m ²
Grundstückstiefe (t)	= k.A.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,07
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstücksfläche (f)	= 193 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)	= 280,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrundstück 01.01.2025	Bewertungsgrundstück 05.02.2025	Anpassungsfaktor x 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 280,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	200-350-500	193	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	x 1,00	
Tiefe (m)	--	--	x 1,00	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 280,00 €/m ²		
Fläche		x 193 m ²		
beitragsfreier Bodenwert		= 54.040,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rd. **54.000,00 €**.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	645,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	222,90 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	143.770,50 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	265.544,11 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	265.544,11 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		78,75 %
• Faktor	x	0,2125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	56.428,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		56.428,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.257,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.685,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	112.685,24 €
Sachwertfaktor	x	1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	152.125,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	152.125,07 €
	rd.	150.000,00 €

5.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277: 2021-08) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Anlage 7 zur Beschreibung des Modells der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren angegebenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das nicht bekannt 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster

(Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen, bundesdurchschnittlichen Auswertungen sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert“

der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	70,07		6,20	434,43	5.213,16
	2	Wohnung	57,22		6,20	354,76	4.257,12
Summe			127,29	-		789,19	9.470,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.470,28 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung)

– 2.689,47 €

jährlicher Reinertrag

= 6.780,81 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,10 % von 54.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 594,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 6.186,81 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer

× 15,428

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 95.450,10 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 54.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 149.450,10 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 149.450,10 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 0,00 €

Ertragswert

= 149.450,10 €

rd. 150.000,00 €

5.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überschlägig anhand vorliegender Bauzeichnungen durchgeführt und von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad angesetzt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Willich und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Vermieter/Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	$2 \text{ Whg.} \times 359,00 \text{ €}$	718,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	$127,29 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2$	1.782,06 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		189,41 €
Summe			2.689,47 €

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen und Erfahrungswerten des Sachverständigen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 406.126 Kaufpreisen abgeleitet, davon 111.513 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 132 Kaufpreisen.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Sachwertberechnung

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **150.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück

in 47877 Willich, Virmondstr. 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neersen	257	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neersen	12	1846

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 geschätzt mit rd.

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

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

Duisburg, den 24.04.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobiliarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21. Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlagen 5 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8: Anliegerbescheinigung

Anlage 9: Auskunft Wohnungsbindungen

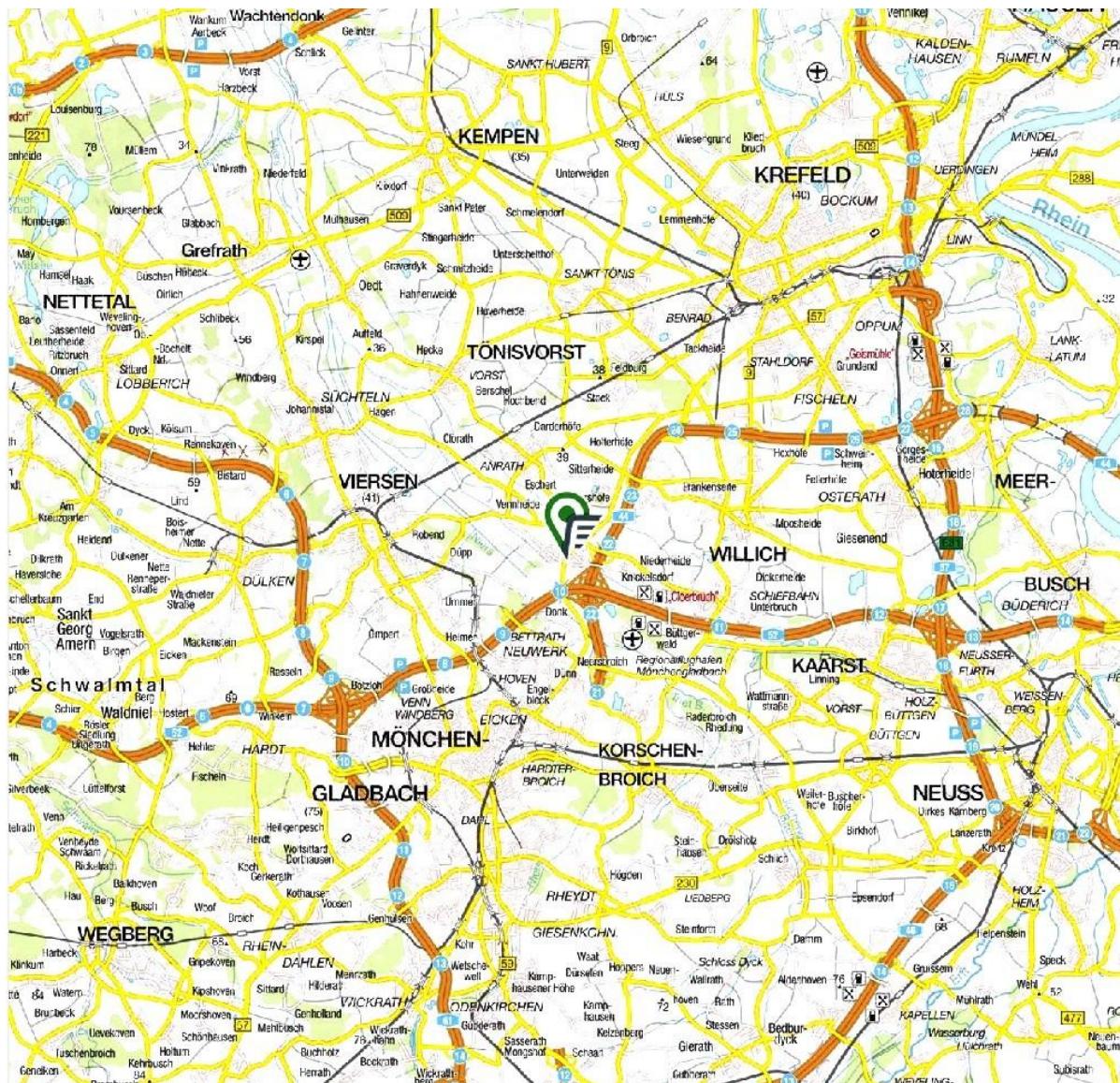
Anlage 10: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 6



Straßenansicht



Straßen- und Giebelansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6



Gartenansicht



Haustüre

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6



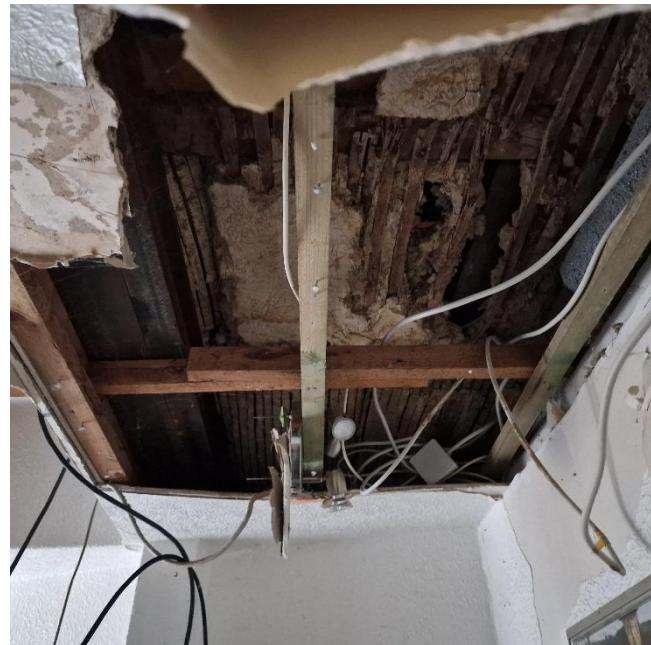
Zugang zum Garten



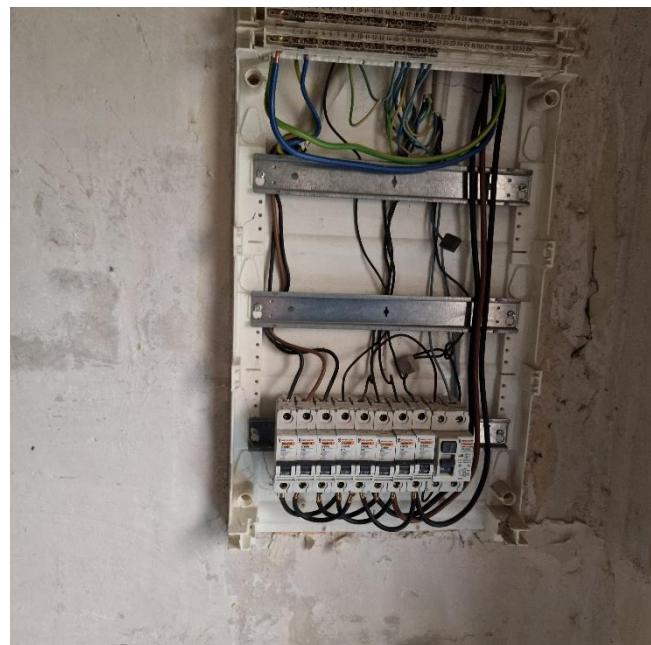
Unterverteilung

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6



Deckenöffnung



Offenliegende Verteilung

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6



Außenwand



Blick in den Garten

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 6



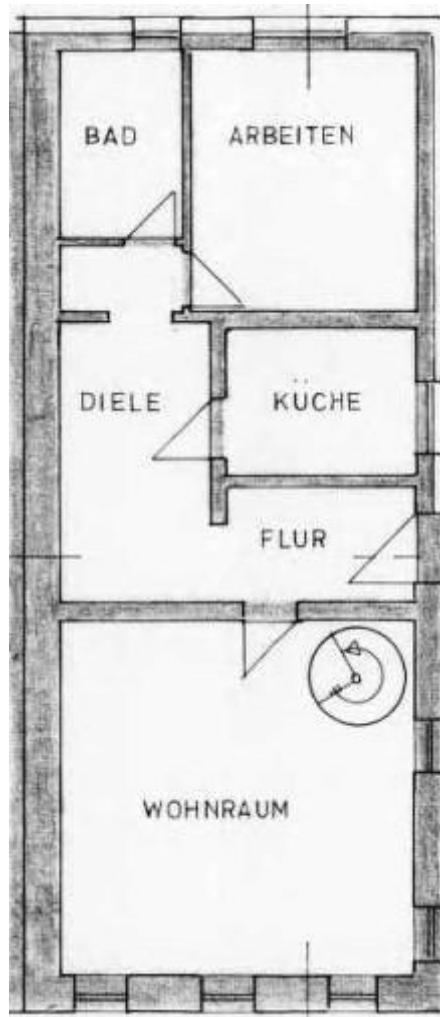
Blick in die Straße



Nicht verkleidete Fensterlaibung (Wohnzimmer)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 8

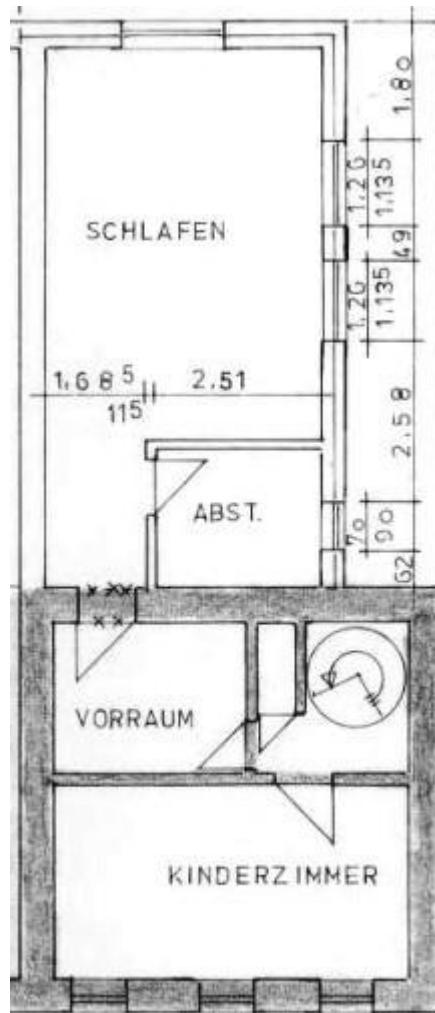


Grundriss Erdgeschoss

Der Grundriss stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein (Wohnzimmer)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 8

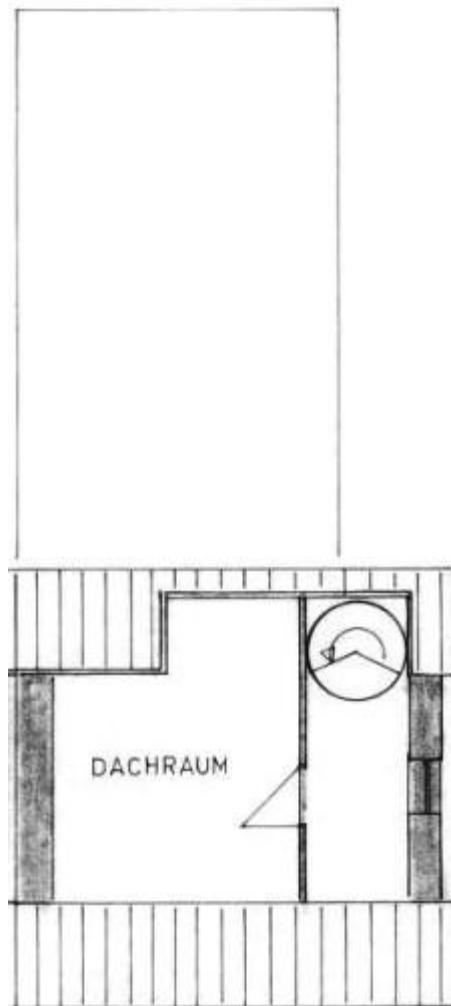


Grundriss Obergeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

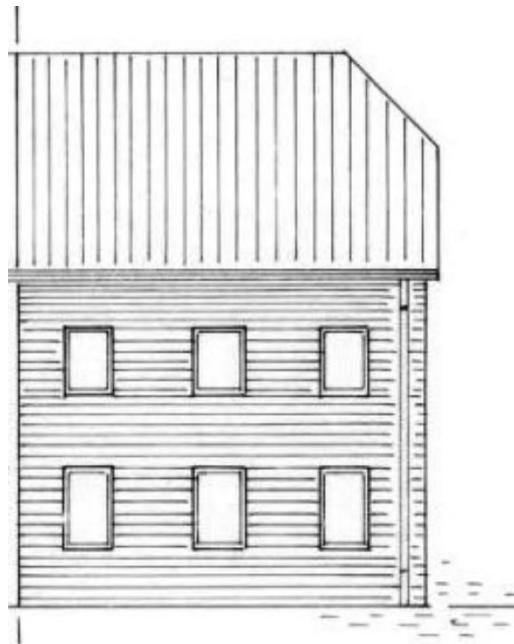


Grundriss Dachgeschoß

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

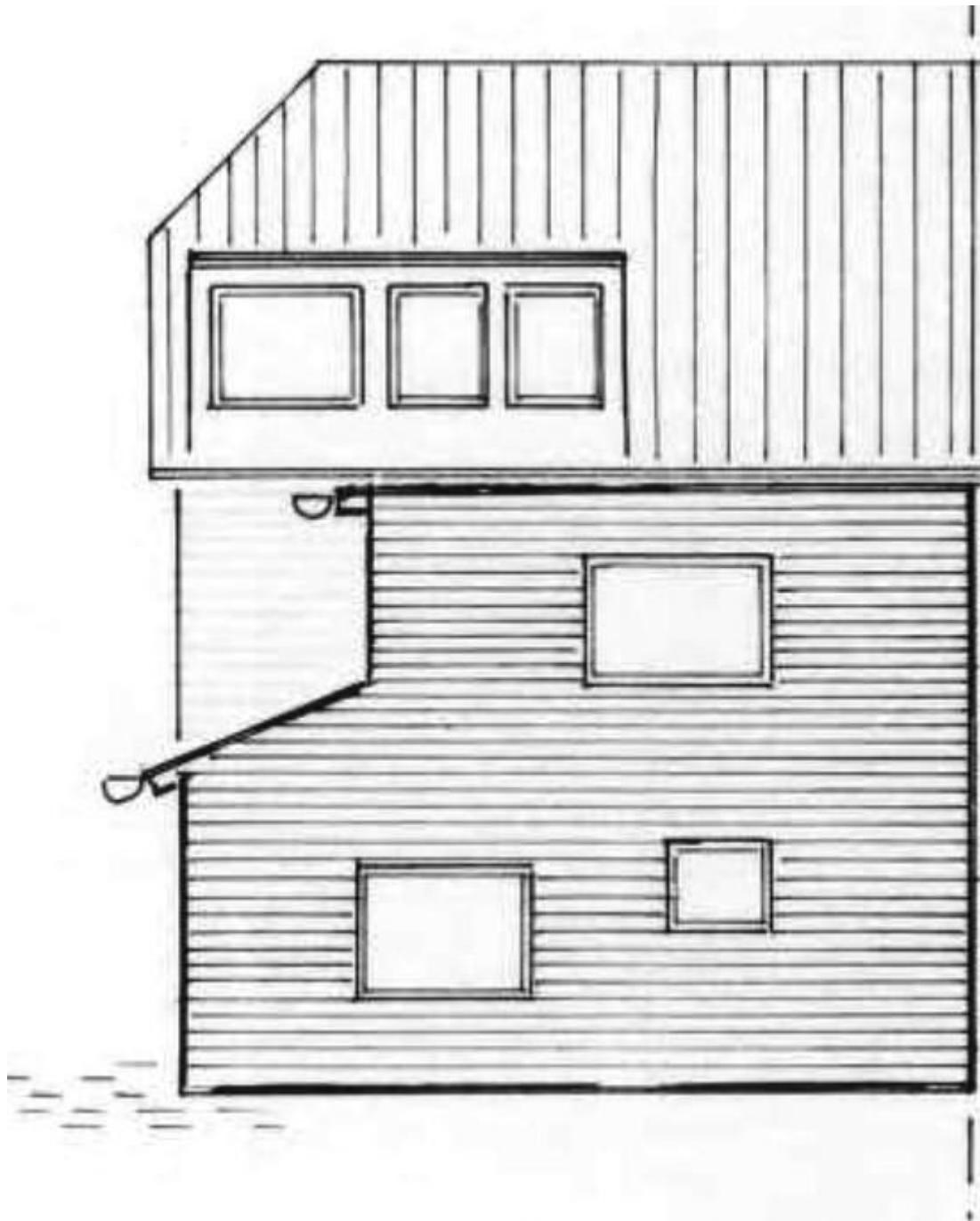
Seite 4 von 8



Straßenansicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 8



Gartenansicht

Die Ansicht stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein (z. B. befindet sich im EG eine Zugang zur Terrasse)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 8

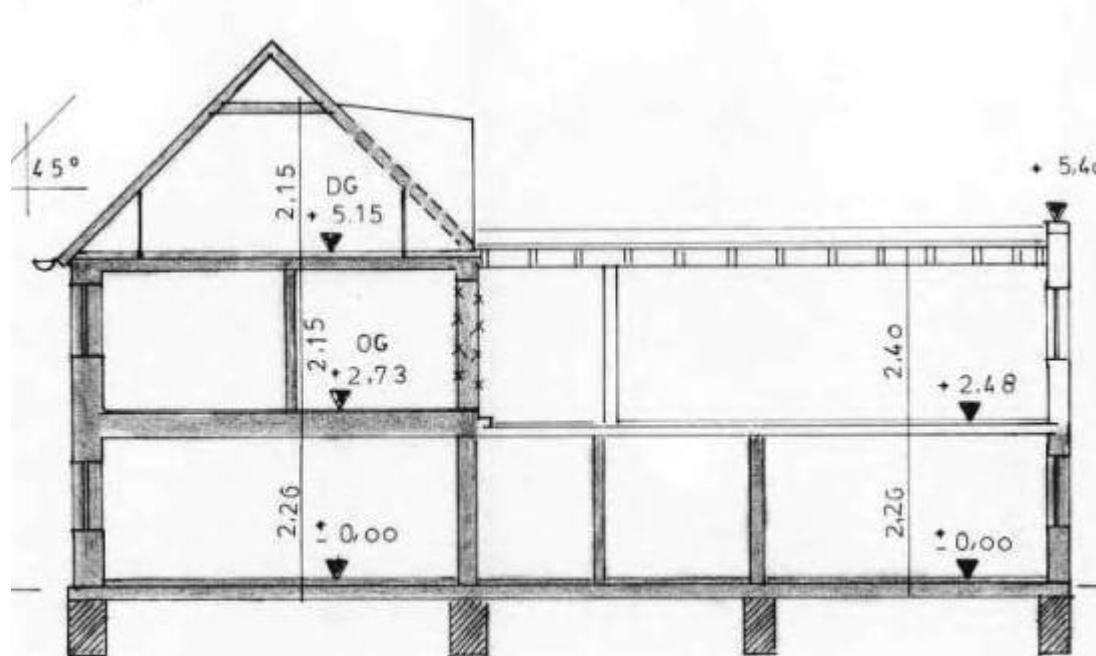


Seitenansicht

(Es bestehen Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, das seitliche Fenster im Dachgeschoss existiert nicht)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

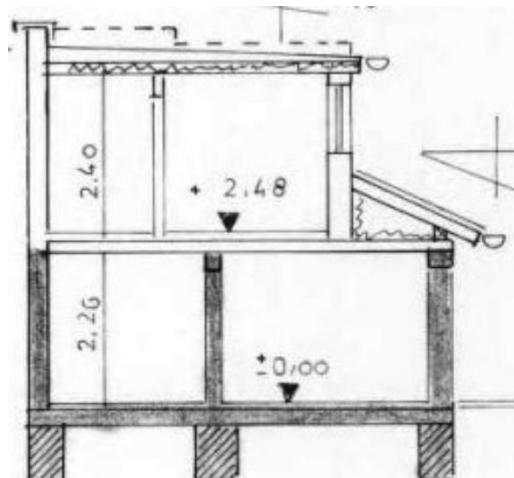
Seite 7 von 8



Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8



Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden