

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91

Daniel Hepp  Sachverständiger  
für Immobilienbewertung

Fax.: 02836 – 97 17 92 [www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
**47495 Rheinberg**

Datum: 01.08.2025  
Az.: 25022522

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für  
das mit einem  
**Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück**  
**in 47665 Sonsbeck, In der Huf 13**



im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft  
003 K 046/23

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde zum **Stichtag**  
**06.05.2025** ermittelt mit  
**rd. €**  
**346.000,00.**

Internetgutachten:

Bei dieser Version handelt es sich um ein Internetgutachten, welches gegenüber dem Original um Anlagen und Erläuterungen gekürzt wurde. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheinberg, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis Nr.	Abschnitt	Seite 1	Allgemeine Angaben
.....			<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....		4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....		4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....		5
1.4	Besondere Sachverhalte .....		7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>		<b>8</b>
2.1	Lage .....		8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8	2.1.2
	Kleinräumige Lage .....	10	
2.2	Gestalt und Form .....	10	2.3
	Erschließung, Baugrund etc. ....	10	2.4
	Privatrechtliche Situation .....	11	
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....		12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....		12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....		12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....		13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....		14
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14	<b>3</b>
	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>		<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....		15
3.2	Zweifamilienhaus .....		16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....		16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16	3.2.3
	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17	3.2.4
	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17	3.2.5
	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18	
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....		18
3.2.5.2	Wohnungen .....		18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....		19
3.3	Garage .....		21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....		21
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....		21
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....		21
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....		21
3.4	Außenanlagen .....		22
3.5	Stärken und Schwächen der Immobilie .....		22

<b>4 Abschließende Zusammenfassung .....</b>	<b>23 5</b>
<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>25</b>
5.1 Grundstücksdaten .....	25
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3 Bodenwertermittlung .....	26
5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	27
5.4 Sachwertermittlung .....	28
5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
5.4.3 Sachwertberechnung .....	32
5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	33
5.5 Ertragswertermittlung .....	37
5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	38
5.5.3 Ertragswertberechnung .....	41
5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	42
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	44
5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	44
5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	44 5.6.3
Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	45 5.6.4
Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	45
5.6.5 Verkehrswert.....	45
5.7 Plausibilitätsprüfung .....	46
<b>6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>49</b>
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	49 6.2
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	50
6.3 Verwendete fachspezifische Software .....	50
<b>7 Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>51</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und zwei PKW- Garagen.
Objektadresse:	In der Huf 13 47665 Sonsbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Labbeck, Blatt 551, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Labbeck, Flur 16, Flurstück 208, zu bewertende Fläche 790 m<sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 14.02.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertermittlungstichtag: 06.05.2025

Qualitätstichtag: 06.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 07.03.2025 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: **siehe Originalgutachten**  
Hausmeister der Gemeinde Sonsbeck sowie der Sachverständige.

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

herangezogene Unterlagen, Erkun- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellungen, Informationen: lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und

Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Gewerbeauskunft

Gewerbeangaben:

Ein Gewerbebetrieb ist an der Adresse nicht gemeldet.

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Rheinberg (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

**Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.**

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie “hinter sich”, sondern was sie noch “vor sich” hat.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Forderungsversteigerung) wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete**

Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

**Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.**

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i.d.R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i.S.d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i.d.R. Wertminderung).

*Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollte das (ggf.) bestehen bleibende Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).*

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **nicht belastet**.

Grundsätzlich immer zu berücksichtigen sind die das Bewertungsgrundstück begünstigenden (dinglichen) Rechte.

**Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.**

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten.

Hierzu zählen die grundsätzlich bestehen bleibenden (belastenden) Rechte gemäß § 52 Abs. 2 ZVG und die ggf. bestehenden Baulasten.

**Eine Baulast ist demnach keines der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte, sie kann demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.** Das heißt, die

hierdurch bewirkten Wertbeeinflussungen des Bewertungsgrundstücks wären gleichwohl (i.d.R. wertmindernd) zu berücksichtigen.

Es existieren grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG). Siehe Abschnitt 2.5.1.

#### **1.4 Besondere Sachverhalte**

- Es existiert eine Baulast, siehe Abschnitt 2.5.1
- Die Gemeinde Sonsbeck hat das Objekt dauerhaft angemietet; zur Auswirkung des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert, siehe Abschnitt 2.7.
- Es sind diverse Instandsetzungen erforderlich; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Sonsbeck (ca. 8747 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Goch / Wesel / Moers / Venlo (ca. 20,1 km / 21,9 km / 33,5 km / 36,9 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 64,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Sonsbeck AS 5 (ca. 2,9 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Xanten (ca. 7,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 19,8 km entfernt) Düsseldorf (ca. 60,4 km entfernt)

## demografische Struktur

### Kaufkraft und Einkommen

Für die Gemeinde Sonsbeck liegen keine spezifischen Daten zum Primäreinkommen oder zum verfügbaren Einkommen je Einwohner vor. Auf Basis regionaler Vergleichswerte (Kreis Wesel und NRW) kann jedoch angenommen werden, dass die Werte leicht unter dem Landesdurchschnitt liegen. Der Kreis Wesel weist laut Landesdatenbank NRW ein durchschnittliches Primäreinkommen von rund 28.500 € und ein verfügbares Einkommen von etwa 24.000– 25.000 € je Einwohner auf (Stand: 2021). Daraus lässt sich für Sonsbeck ein Primäreinkommen von ca. 27.000–27.500 € sowie ein verfügbares Einkommen von rund 23.500–24.000 € abschätzen. Diese Kennzahlen deuten auf eine solide, aber nicht überdurchschnittliche finanzielle Ausstattung der Bevölkerung hin – typisch für eine kleinere, ländlich geprägte

Gemeinde mit mäßigem Pendleranteil und lokaler Erwerbsstruktur.

### Bevölkerungsstruktur und Hinweise auf Haushaltsgrößen (Stand 31.12.2022) • Unter 6 Jahren: ca. 4,0 %

- 6 bis unter 18 Jahren: ca. 13,5 %
- 18 bis unter 25 Jahren: ca. 5–6 %
- 25 bis unter 30 Jahren: ca. 5 %
- 30 bis unter 40 Jahren: detailliert nach Gruppen (~30–50 Jahre zusammen): ca. 33–35 %
- 50 bis unter 60 Jahren: ca. 13–14 %
- 60 bis unter 65 Jahren: ca. 6 %
- 65 Jahre und älter: ca. 23 %

Die Bevölkerung ist ausgewogen verteilt, mit einem Schwerpunkt im erwerbsfähigen Alter. Der große Anteil der 30–65-Jährigen (rund 53 %) weist auf eine stabile Erwerbsbevölkerung mit Familienpotenzial hin. Gleichzeitig zeigt der relativ hohe Anteil von rund 23 % an Personen im Seniorenalter (65+) eine zunehmende Alterung der Bevölkerung – eine

Herausforderung für die zukünftige Infrastrukturentwicklung, aber auch ein Hinweis auf eine ruhige, generationsübergreifende Wohnstruktur mit Verwurzelung vor Ort. Die Haushaltsgrößen bewegen sich im Durchschnitt um 2,2 bis 2,4 Personen je Haushalt – typisch für kleinere Gemeinden mit Familien- und Seniorenanteil.

#### Bevölkerungsentwicklung

- Gesamteinwohnerzahl: 8.747 (31.12.2022) •  
Entwicklung 2012–2022: von 8.655 auf 8.747 (+92),  
also +1,1 %
- Letzte Jahre (2017–2022): +11 Personen in 5 Jahren  
(+0,1 %)

Die Gemeinde Sonsbeck weist eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Über zehn Jahre hinweg ist ein leichter, aber stetiger Zuwachs zu beobachten. Besonders die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine fast stagnierende Zunahme, was auf eine demografisch gesättigte Siedlungsstruktur mit begrenzter Fluktuation schließen lässt. Zuzüge und Geburten gleichen Wegzüge und Sterbefälle

weitgehend aus. Prognosen für die kommenden Jahre deuten auf eine weiterhin stabile bis leicht positive Entwicklung hin, ohne dass größere Wachstumsimpulse zu erwarten sind.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 0,8 km bis 8,5 km entfernt;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,3 km entfernt;  
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

weitgehend ebenes Grundstück

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 37 m;

Grundstücksgröße:

790,00 m<sup>2</sup>

Bemerkung:

Eckgrundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit gebietstypischem Verkehr

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel <sup>1</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

---

<sup>1</sup> vom 13.03.2025

grundbuchlich gesicherte Belastungen: vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Labbeck, Blatt 551, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen<sup>3</sup> nicht vor.

---

<sup>2</sup> vom 04.12.2023

<sup>3</sup> nach Auskunft des Kreises Wesel vom 11.04.2025

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem  
Baulastenverzeichnis<sup>4</sup> vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung  
(vgl. Anlage 5):

- Übernahme einer Abstandflächenbaulast

#### Auswirkung auf den Verkehrswert

Die Baulast verpflichtet das Grundstück, zugunsten  
des angrenzenden Flurstücks 454 eine Fläche von  
9,50 m × 0,70 m (entspricht 6,65 m<sup>2</sup>) dauerhaft von  
jeglicher Bebauung sowie sonstigen Anlagen  
freizuhalten. Darüber hinaus darf diese Fläche nicht  
auf die erforderlichen Abstandsflächen des eigenen  
Grundstücks angerechnet werden. Da diese  
Nutzungseinschränkung dauerhaft besteht, wird sie  
im Rahmen der Bodenwertermittlung wertmindernd  
berücksichtigt. Bei einem zugrunde gelegten  
Bodenwert von 176,40 €/m<sup>2</sup> ergibt sich für die  
betroffene Teilfläche ein rechnerischer Bodenwert von  
1.172,01 €. Unter Zugrundelegung eines pauschalen  
Abschlags von 50 % für die eingeschränkte  
Nutzbarkeit wird ein Wert von 586,00 € als Bodenwert  
dieser Fläche angesetzt. Die sich daraus ergebende  
Wertminderung in Höhe von rund 586,00 € wird  
entsprechend berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch  
handelt es sich um ein Bodendenkmal<sup>5</sup>.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im  
Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W)  
dargestellt.

---

<sup>4</sup> vom 13.03.2025

<sup>5</sup> laut online Auskunft unter [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de) vom 11.03.2025

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

---

Bodenordnungsverfahren:

Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Folgende Baugenehmigung lag dem Sachverständigen vor:

- Errichtung eines Wohnhauses mit PKW- Garage und Grundstückseinfriedung (Genehmigung vom 13.03.1973; Schlussabnahme vom 15.06.1978)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche, bis auf die im Folgenden genannten, wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### Hinweis:

Entgegen den vorliegenden genehmigungsrechtlichen Unterlagen, in denen die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche von 4,115 m × 7,115 m vorgesehen war, wurde auf dem Grundstück tatsächlich eine bauliche Anlage mit deutlich größeren Abmessungen realisiert. Vor Ort befinden sich zwei aneinandergebaute Einzelgaragen mit einer Gesamtgröße von etwa 6,70 m × 6,90 m.

Da die Ausführung somit nicht der erteilten Baugenehmigung entspricht, handelt es sich um eine formell baurechtswidrige Nutzung. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird jedoch davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Genehmigung der tatsächlich errichteten Garagenanlage grundsätzlich möglich ist.

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die nachträgliche Genehmigung werden im Rahmen der Bewertung im Folgenden als wertmindernd berücksichtigt.



---

## **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde 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.

## 3.2 Zweifamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss unterkellert; freistehend
Baujahr:	1978 (Fertigstellung gem. Bauakte)
Modernisierung:	Die letzte bekannte und relevante Modernisierung, betraf die Erneuerung der Heizungsanlagen (ca. 2003).
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 102m <sup>2</sup> im Erdgeschoss und rd. 100m <sup>2</sup> im Obergeschoss.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

#### Erdgeschoss:

- vier Zimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer
- zus. WC
- Terrasse

#### Obergeschoss:

- wie Erdgeschoss
- Balkon

Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Steinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen nicht gedämmt

**3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	zwei Zentralheizungen (Gas)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge: Fliesen sowie PVC

Wandbekleidungen: einfache Tapeten bzw. Putz

Deckenbekleidungen: Deckenputz

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung (aus dem Baujahr des Hauses)

Türen: Zimmertüren: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation: WC:  
1 Stand-WC mit Druckspülung, 1 Waschbecken, Wände umlaufend verputzt; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad:  
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 StandWC mit Druckspülung, 1 Waschbecken, Wände umlaufend halbhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkon, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Am Gebäude konnten verschiedene typische Erhaltungsmängel festgestellt werden, die überwiegend dem Baualter und einem längeren Instandhaltungsrückstand zuzuordnen sind. Im Dachgeschoss sind die Dampfbremse und Dämmung beschädigt bzw. unvollständig, was eine energetische Ertüchtigung erforderlich macht. Zudem finden sich dort und im Kellerbereich kleinere Feuchteerscheinungen sowie oberflächliche Stockflecken. Die Rissbildungen an den Giebelseiten im Dachgeschoss sowie im Bereich des Schornsteins deuten auf übliche Spannungs- und Setzungsprozesse hin; eine statisch relevante Beeinträchtigung ist nach äußerem Anschein nicht anzunehmen, sollte jedoch fachlich beobachtet werden. Die Außenanlagen weisen Unebenheiten, Setzungen und Moosbewuchs auf, insbesondere an Terrasse, Zuwegungen und Gartenmauer. Auch Balkon- und Geländerelemente zeigen Korrosions- und Alterungserscheinungen. Insgesamt ergibt sich ein Zustand mit deutlichem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

Die Kosten einer zweckmäßigen Instandsetzung werden im Folgenden wertmindernd in Abzug gebracht (s. "Allgemeinbeurteilung").

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

### Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt funktionalen, jedoch deutlich überalterten Zustand. Die massive Klinkerfassade ist weitgehend intakt, zeigt jedoch an einzelnen Stellen Witterungsspuren und Bewuchs im Sockelbereich. Die Fenster stammen überwiegend aus den 1970/80er-Jahren, sind teilweise mit Rollläden ausgestattet, aber energetisch nicht mehr zeitgemäß. Die Hauseingangstür sowie die Balkon- und Terrassengeländer wirken stark verwittert und sollten erneuert werden. Die Außenanlagen sind ungepflegt, mit teils verwildertem Bewuchs, vermoosten Wegen und sichtbarem Instandhaltungsstau. Auch die Kellertreppe und die überdachten Außenbereiche weisen Feuchtigkeitsspuren und Bewuchs auf. Die Garagen sind nutzbar, jedoch optisch deutlich gealtert. Insgesamt ergibt sich ein einfacher Gesamteindruck mit substanziell tragfähiger Bausubstanz, jedoch hohem Modernisierungs- und Pflegebedarf. Wie bereits beschrieben, ist grundsätzlich eine umfangreiche Renovierung und Modernisierung erforderlich. Übliche Renovierungsarbeiten werden im Folgenden nicht weiter berücksichtigt, da es sich hierbei um übliche, grundsätzlich vom Käufer durchzuführende Maßnahmen handelt. Diese fallen regelmäßig bei einem Eigentumswechsel an. Der hier vorherrschende, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsstandard wurde bereits bei der Wahl der Ausstattungsstufe sowie im Ansatz einer geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

An der Stelle werden lediglich die Maßnahmen wertmindernd berücksichtigt, die über das normale Maß hinausgehen. In dem Zusammenhang sind folgend notwendige Maßnahmen zu nennen:

- Ansatz einer Renovierungspauschale, für die Aufwendungen, die über das normale Maß hinausgehen.
- Diverse Instandsetzungen im Außen- und Innenbereich (inkl. nachträglicher Legalisierung der Garagen)

Die Kosten der v. g. Maßnahmen werden wertmindernd pauschal mit **siehe Originalgutachten**

Die Gesamtwertminderungen ergeben sich in Summe somit wie folgt:

Position	Wertminderung
Diverse Instandsetzungen sowie Ansatz einer Renovierungspauschale	
Auswirkungen Underrent (s. Abschnitt 2.7)	
Auswirkungen Baulast (s. Abschnitt 2.5.1)	
<b>Summe Wertminderungen gesamt</b>	<b>€ 42.086,00</b>

### 3.3 Garage

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage; eingeschossig;  
Flachdach

Baujahr: 1978

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

#### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade

Dach: Dachkonstruktion: Beton

Dachform:  
Flachdach

Dacheindeckung:  
Bitumendachbahnen mit Bekiesung

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

### 3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

### 3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks befinden sich insgesamt in einem ungepflegten und teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand. Der Garten ist überwiegend verwildert, mit starkem Wildwuchs, vermoosten Pflasterflächen und teils unklarem Grenzverlauf durch überwachsene Strukturen. Rasen- und Beetflächen sind nur in Teilbereichen erkennbar gepflegt, wobei größere Flächen von spontanem Bewuchs und Unkraut dominiert werden. Die befestigten Zuwegungen und Sitzbereiche bestehen aus älteren Betonplatten bzw. Waschbetonplatten und zeigen Unebenheiten, Setzungen sowie Moosbewuchs. Die Oberflächen sind funktional, entsprechen jedoch nicht mehr dem heutigen gestalterischen Anspruch. Auch die seitlich angrenzenden Mauern und Einfassungen wirken verwittert und weisen partiell Mörtelverluste und Ausblühungen auf.

Die großzügig ausgelegte Terrasse ist mit keramischen Platten belegt, die jedoch ebenfalls altersbedingt uneben und zum Teil locker sind. Das umlaufende Geländer ist aus Holz und Metall gefertigt und zeigt Witterungseinflüsse, Algenbefall sowie beginnenden Materialverschleiß. Der angeschlossene Balkonbereich weist ähnliche Merkmale auf.

### 3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

Nachfolgend werden die wertrelevanten Stärken und Schwächen des Bewertungsobjekts zusammenfassend dargestellt:

#### Stärken

- marktgängige Objektart (freistehendes Zweifamilienhaus mit Garagen)
- solide, konventionelle Massivbauweise mit tragfähiger Substanz

- funktionale Grundrisse mit weitgehend identischer Aufteilung in beiden Geschossen
- voll unterkellert mit zusätzlichen Abstell- und Heizungsräumen
- attraktive Grundstücksgröße mit vielseitiger Nutzungsperspektive
- zentrale Lage innerhalb des Ortsgebiets mit guter infrastruktureller Anbindung

### Schwächen

- energetisch überholte Bauweise (keine Fassadendämmung, ungedämmtes Dach, alte Fenster)
- durchgängig überalterte Ausstattung und Instandhaltungsstau
- verwilderte und unzureichend gepflegte Außenanlagen mit Moosbewuchs und Setzungen
- langfristiger Mietvertrag mit unterhalb der üblichen Marktmiete liegenden Konditionen
- Baulast vorhanden

### Fazit:

Insgesamt überwiegen die positiven Aspekte in Bezug auf Lage, Gebäudestruktur und Marktgängigkeit, wenngleich ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in technischen und energetischen Belangen besteht. Die Modernisierungsrückstände wurden im Rahmen der Wertermittlung durch einen pauschalen Abzug angemessen berücksichtigt.

## **4 Abschließende Zusammenfassung**

### Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet am südlichen Ortsrand der Gemeinde Sonsbeck. Die Umgebung ist geprägt von wohnbaulicher Nutzung in aufgelockerter Bebauung. Das Grundstück liegt in mittlerer Wohnlage mit ortsüblicher Erschließung, befestigten Gehwegen und guter fußläufiger Anbindung an Nahversorgung und Infrastruktur. Beeinträchtigungen durch Emissionen oder sonstige Lagefaktoren bestehen nicht. Die Ausrichtung und Erreichbarkeit des Grundstücks sind als gut zu bewerten.

### Bewertungsobjekt / Grundriss

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss sowie zwei aneinanderggebauten Garagen. Das Objekt wurde im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtet und entspricht in seinem Ausstattungs- und Erhaltungszustand weitgehend dem ursprünglichen Baujahr. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei gleichartig geschnittene Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss mit je ca. 100 m<sup>2</sup> (bzw. 102m<sup>2</sup>). Der Grundriss ist funktional und entspricht

der marktüblichen Nutzung eines Zweifamilienhauses. Die Ausstattung ist in weiten Teilen überaltert; Modernisierungen sind – mit Ausnahme der Heizungsanlage (ca. 2003) – nicht erfolgt.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- beschädigte Dampfsperre und Dämmung im Dachgeschoss
- teilweise offenliegende Elektroleitungen im Dachraum
- Feuchtigkeitsspuren im Sockel- und Kellerbereich
- abplatzender Putz an Kellerwänden
- Rissbildungen im Bereich von Wänden und Schornstein (nach Augenschein ohne statische Relevanz)
- Korrosionsspuren an Geländern und Metallteilen
- Setzungen und Moosbildung im Terrassen- und Wegbereich
- verwahrloste Garten- und Außenanlagen

### Energetischer Zustand

- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage (Baujahr ca. 2003)
- keine Nutzung regenerativer Energien
- keine Dämmung an Dachflächen, Fassade, Heizungsrisen oder Rollladenkästen
- veraltete Fenster, nicht mehr zeitgemäß

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort / Marktgegebenheiten

- das regionale Angebot an vergleichbaren Bestandsobjekten ist begrenzt, insbesondere für freistehende Zweifamilienhäuser
- energetisch nicht modernisierte Objekte der 1970er-Jahre (oder früher) unterliegen zunehmend der Marktselektion
- das allgemeine Zinsniveau ist nach zwischenzeitlichen Anstiegen leicht rückläufig, bleibt jedoch ein Kostenfaktor in der Finanzierung
- überhöhte Kaufpreisforderungen lassen sich am Markt derzeit nicht durchsetzen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und zwei PKW-Garagen bebaute Grundstück in 47665 Sonsbeck, In der Huf 13 zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Labbeck	551	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Labbeck	16	208	790 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	790 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	37 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 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 weitere Anpassung)	= <b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	□ 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	□ 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	□ 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	790	□ 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	□ 1,000	
Tiefe (m)	35	37	□ 0,980	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>176,40 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>176,40 €/m<sup>2</sup></b>

Fläche	□ 790 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 139.356,00 € <u>rd.</u></b> <b><u>139.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt **139.000,00 €**.

### **5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung E1** **siehe Originalgutachten**

## **5.4 Sachwertermittlung**

### **5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

#### **5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	625,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	515,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	9.350,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	331.225,00 €	21.825,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	620.053,20 €	40.856,40 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000

<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	620.053,20 €	40.856,40 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	13 Jahre
• prozentual		58,75 %	78,33 %
• Faktor	x	0,4125	0,2167
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	255.771,95 €	8.853,58 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>264.625,53 €</b>	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>		<b>7.938,77 €</b>	<b>vorläufiger</b>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>272.564,30 €</b>	<b>=</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>139.000,00 €</b>	
<b>Sachwertfaktor</b>		<b>+</b>	<b>411.564,30 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Sachwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>=</b>	<b>0,95</b>
<b>Sachwert</b>		<b>–</b>	<b>0,00 €</b>
		<b>–</b>	<b>390.986,09 €</b>
		<b>=</b>	<b>42.086,00 €</b>
		<b>–</b>	<b>348.900,09 €</b>
		<b>=</b>	<b>rd. 349.000,00 €</b>

#### 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 –

NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

**siehe Originalgutachten**

---

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

**siehe Originalgutachten**

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

**siehe Originalgutachten**

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

**siehe Originalgutachten**

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile siehe  
Originalgutachten**

**Baupreisindex siehe  
Originalgutachten**

## 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.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (264.625,53 €)	7.938,77 €
Summe	7.938,77 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden

wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### **Sachwertfaktor**

**Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

**siehe Originalgutachten**

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie • eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. **siehe Originalgutachten**

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 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.

### **5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge –

abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung OG	100,00		6,10	610,00	7.320,00
		Wohnung EG	102,00		6,70	683,40	8.200,80
Garage		Garagen		2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			202,00	-		1.413,40	16.960,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmie- **16.960,80 €** ten)

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

—  
**4.191,22 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **12.769,58 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,00 %** von **139.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert (beitragsfrei))

—  
**2.780,00 €**

= **239.640,03 €**  
+ **139.000,00 €**  
= **378.640,03 €**  
— **0,00 €**  
= **378.640,03 €**  
— **42.086,00 €**  
= **336.554,13 €**  
**rd.** **337.000,00 €**  
= **9.989,58 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV  
21) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **33**  
Jahren Restnutzungsdauer

□ **23,989**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier  
Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **vorläufiger Ertragswert**

## **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert**

### **5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

#### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde Sonsbeck, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

**siehe Originalgutachten**

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. □ 359,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. □ 47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	202,00 m <sup>2</sup> □ 14,00 €/m <sup>2</sup>
	Garagen (Gar.)	2 Gar. □ 106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		4.191,22 €

### Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie • eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. **siehe Originalgutachten**

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten

vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer im Modell mit 80 Jahren angegeben.

### **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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb

Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **349.000,00 €**, der

**Ertragswert** mit rd. **337.000,00 €** ermittelt.

### 5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse siehe Originalgutachten

### 5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und zwei PKW- Garagen bebaute Grundstück in 47665 Sonsbeck, In der Huf 13

Labbeck	551	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Labbeck	16	208

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd.

**346.000,00 €**

**in Worten: dreihundertsechszwanzigttausend Euro**

geschätzt.

## **5.7 Plausibilitätsprüfung siehe**

### **Originalgutachten**

#### **Hinweise zum Verkehrswert**

Der Immobilienmarkt hat sich seit dem starken Nachfragehoch der vergangenen Jahre merklich gewandelt. Während bis etwa 2021/22 ein deutliches Ungleichgewicht zwischen hohem Bedarf und geringem Angebot – insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums – zu stetig steigenden Preisen geführt hatte, ist seitdem eine spürbare Marktberuhigung eingetreten.

Auslöser hierfür sind vor allem die deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen, eine restriktivere Kreditvergabe durch die Banken sowie eine allgemeine Inflations- und Kaufzurückhaltung in Folge wirtschaftlicher Unsicherheiten. Auch die stark gestiegenen Energie- und Baukosten haben das Investitionsverhalten vieler Marktteilnehmer verändert. Die Nachfrage ist mittlerweile deutlich selektiver, überhöhte Angebotspreise werden zunehmend nicht mehr akzeptiert. Preisverhandlungen sind wieder üblich; Bieterverfahren treten aktuell nur noch vereinzelt auf.

Diese Entwicklung führt zu einer neuen Marktlage mit erhöhter Preissensibilität. Eigentümer und Investoren müssen ihre Erwartungen an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Gleichzeitig bleibt Wohnraum – insbesondere in gut angelegenen Lagen – grundsätzlich gefragt. Die Märkte zeigen sich jedoch deutlich differenzierter als noch vor wenigen Jahren.

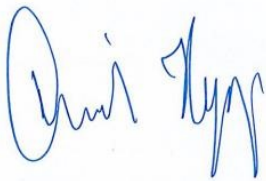
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der geopolitischen und ökologischen Krisen (z. B. Energiepreise, globale Unsicherheiten, Klimawandel) wirken weiterhin nach. Die konkreten Folgen auf einzelne Teilmärkte und Immobiliensegmente sind zum heutigen Zeitpunkt nur

bedingt prognostizierbar. Vor diesem Hintergrund ist die Wertermittlung zum Stichtag selbstverständlich weiterhin möglich. Die Verkehrswerte basieren auf den am Markt beobachtbaren Gegebenheiten, die jedoch mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet sind.

Eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses – insbesondere bei strategischen Entscheidungen – wird empfohlen. Der ermittelte Marktwert stellt eine sachgerechte Ableitung auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Datenlage dar; spekulative Entwicklungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

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.

Wachtendonk, den 01.08.2025



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

**Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung -ZIS Sprengnetter Zert (WG)-**

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme

einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

#### **ImmoWertV:**

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

#### **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

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

#### **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)

#### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2025)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (25. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

## 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 24.02.2025) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91

Daniel Hepp  Sachverständiger  
für Immobilienbewertung

Fax.: 02836 – 97 17 92 [www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlagen:**     **siehe Originalgutachten**