

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Dipl.- Wirtsch.- Ing. STEFAN ELBERS



öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

**Büro Münster** Königsstr. 37/38

Telefon 48143 Münster  
0251-87126-31

Mail [info@immobiliengutachter.ms](mailto:info@immobiliengutachter.ms)

**Büro Bocholt** Diepenbrockstr. 20

Telefon 46399 Bocholt  
02871-29205-87

Homepage: [www.immobiliengutachter.ms](http://www.immobiliengutachter.ms)

Datum: 10.01.2026  
Az.: 1794-2025  
**Gerichts-Az: 004 K 15/25**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
in 46325 Borken, Professor-Menzel-Straße 17**

|                         |                |                  |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Grundbuch von<br>Borken | Blatt<br>19940 | lfd. Nr.<br>1    |
| Gemarkung<br>Hoxfeld    | Flur<br>6      | Flurstück<br>292 |

Der **Verkehrswert des Wohnhauses** wurde zum Stichtag  
13.11.2025 ermittelt mit rd.

**165.000 €.**

### Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02861 899-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Borken einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 40 Seiten. „Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>  | <b>Seite</b> |
|------------|---|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <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            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage .....  | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....  | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....   | 6            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....  | 6            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....   | 7            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....  | 7            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                   | 7            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                       | 7            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....  | 8            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....   | 8            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                       | 8            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                          | 8            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                        | 8            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                  | <b>9</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                            | 9            |
| 3.2        | Ein- bzw. Zweifamilienhaus .....  | 9            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                              | 9            |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                 | 9            |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....        | 10           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                          | 10           |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                               | 10           |
| 3.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                       | 10           |
| 3.2.5.2    | Ein- bzw. Zweifamilienhaus .....  | 11           |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....          | 11           |
| 3.3        | Nebengebäude.....   | 11           |
| 3.4        | Außenanlagen.....   | 11           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                               | <b>12</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....  | 12           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                      | 12           |
| 4.2.1      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....    | 12           |
| 4.2.1.1    | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                  | 12           |
| 4.2.1.2    | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....  | 12           |
| 4.2.2      | Zu den herangezogenen Verfahren .....                                   | 13           |
| 4.2.2.1    | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....        | 13           |
| 4.2.2.2    | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....                          | 13           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....   | 15           |
| 4.4        | Sachwertermittlung .....  | 17           |
| 4.4.1      | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 17           |
| 4.4.2      | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 17           |
| 4.4.3      | Sachwertberechnung .....  | 20           |
| 4.4.4      | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                | 20           |
| 4.5        | Ertragswertermittlung .....   | 24           |

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 24        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 24        |
| 4.5.3    | Ertragswertberechnung .....   | 27        |
| 4.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                   | 27        |
| 4.6      | Vergleichswertermittlung .....  | 29        |
| 4.6.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 29        |
| 4.6.2    | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 29        |
| 4.6.3    | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....          | 30        |
| 4.6.4    | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....                       | 30        |
| 4.6.5    | Vergleichswert .....  | 31        |
| 4.6.6    | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....                              | 31        |
| 4.7      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                     | 32        |
| 4.7.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                   | 32        |
| 4.7.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                           | 32        |
| 4.7.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                               | 32        |
| 4.7.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                     | 32        |
| 4.7.5    | Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung .....                              | 33        |
| 4.7.6    | Verkehrswert .....  | 34        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>              | <b>37</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                             | 37        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                        | 38        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                     | 38        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>  | <b>39</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus und Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude) |
| Objektadresse:             | Professor-Menzel-Straße 17<br>46325 Borken  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Borken, Blatt 19940, lfd. Nr. 1   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Hoxfeld, Flur 6, Flurstück 292, zu bewertende Fläche 660 m <sup>2</sup>             |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Gutachtenauftrag             | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Borken vom 23.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts Borken Hoxfeld, Prof.-Menzel-Str. 17. |
| Wertermittlungsstichtag:     | 13.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)   |
| Qualitätsstichtag:           | 13.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag   |
| Ortsbesichtigung:            | Zu dem Ortstermin am 13.11.2025 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc. | Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.  |

#### **Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

|   |  |
|---|--|
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | die zuständige Rechtspflegerin sowie der Sachverständige   |
| Eigentümer:   | anonymisiert   |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Objektanschrift, Grundbuch- und Katasterangaben</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte im Internet <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a></li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Angaben aus dem örtlichen Grundstücksmarktbericht, Daten für die Wertermittlung</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.11.2025</li><li>• Baulastenauskunft vom 03.12.2025</li></ul> |

- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 25.11.2025
- weitere Miet- und Marktdaten

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

Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen (hier: auftragsgemäß separate Bewertung außerhalb des Gutachtens) ermittelt. Es gelten die zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 8 (3) Nr. 6 ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |   |
|--|---|
| Bundesland:                            | Nordrhein-Westfalen   |
| Kreis:                                 | Borken  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Borken (ca. 43.000 Einwohner);<br>Stadtteil Hoxfeld (ca. 800 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Bocholt (ca. 15 km entfernt)   |
|  | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 85 km entfernt)             |
|  | <u>Bundesstraßen:</u><br>B 70 (ca. 4,5 km entfernt)                     |
|  | <u>Autobahnzufahrt:</u><br>BAB A31, AS Borken (ca. 18 km entfernt)      |
|  | <u>Bahnhof:</u><br>Bhf. Borken (ca. 7,0 km entfernt)                    |
|  | <u>Flughafen:</u><br>DUS Düsseldorf (ca. 80 km entfernt)                |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| innerörtliche Lage:   | Ortsrand;<br>Die Entfernung zum Stadtzentrum Borken beträgt ca. 5,0 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,5 km entfernt (EDEKA in Borken)<br>Schulen und Ärzte ca. 5,0 km entfernt (in Borken);<br>öffentliche Verkehrsmittel ca. 250 m entfernt (Bushaltestelle Hoxfeld, Kaninchenberg);<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,0 km entfernt (im Zentrum Borken);<br>einfache bis mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend aufgelockerte, 1- bis 2-geschossige Bauweise   |
| Beeinträchtigungen:   | keine   |
| Topografie:   | eben  |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 30 m;   |
|                   | <u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 21 m; |

Grundstücksgröße:  
insgesamt 660,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | Anliegerstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr   |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>Parkstreifen ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung,<br>Kanalanschluss, Telefonanschluss                            |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Wohnhauses  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;<br>keine Grundwasserschäden   |
| Altlasten:  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.        |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Borken, Blatt 19940, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:<br><br>lfd. Nr. 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 290<br>lfd. Nr. 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 291<br><br>Gem. Auftraggeber separate Bewertung außerhalb des Gutachtens. |
|---------------------------------------|--|

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:<br><br>Erschließungsbaulast, je 66 m <sup>2</sup> Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze zugunsten der hinterliegenden Bebauung auf den Flurstücken 290 und 291 (vgl. Grunddienstbarkeit)<br><br>Gem. Auftraggeber separate Bewertung außerhalb des Gutachtens. |
| Denkmalschutz:                        | Es wurde die Liste der Baudenkmäler in der Stadt Borken online eingesehen am 28.11.2025. Denkmalschutz besteht demnach   |

beim Bewertungsobjekt nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan HO 2 "Am Kaninchenberg", folgende wesentliche Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,4 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);

SD = Satteldach

Einzel- und Doppelhausbebauung

Es ist eine Baugrenze eingetragen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Zur Nutzung oder einer Vermietung liegen keine Angaben vor.

### 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.

#### 3.2 Ein- bzw. Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart:             | Ein- bzw. Zweifamilienhaus;<br>eingeschossig;<br>teilunterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend;<br>mit Anbau  |
| Baujahr:                | 1955 (gemäß Bauakte)  |
| Modernisierung:         | 1973 und 1985 Verklammerung der Fassade<br>1973 Einbau einer Ölheizung<br>Im Zeitablauf augenscheinlich Austausch der Fenster   |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 117,4 m <sup>2</sup> .<br>Die Wohnfläche wurde überschlägig auf Basis vorliegender Baupläne ermittelt.<br><br>Der seitliche Anbau (Nebengebäude) ist nicht in der Wohnfläche enthalten und hat eine Nutzfläche von ca. 19 m <sup>2</sup> . |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor  |
| Außenansicht:           | insgesamt Klinkermauerwerk,<br>Giebelwand Anbau mit Holzverkleidung   |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(aus vorliegenden (alten) Bauplänen)

###### Kellergeschoss:

Kellertreppe, Flur, Öllagerraum, Heizungskeller, 1 Kellerraum

###### Erdgeschoss:

Hauseingang, Diele, Geschosstreppe, Flur 3 Zimmer, Küche, Bad, Anbau

Dachgeschoss:

Geschosstreppe, Flur 2 Zimmer, Kammer, Küche, Bad

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart:      | Massivbau, Anbau unbekannt                              |
| Fundamente:            | Streifenfundament, Beton und/oder Mauerwerk             |
| Keller:                | Mauerwerk   |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk   |
| Innenwände:            | unbekannt   |
| Geschossdecken:        | Decke KG zu EG Stahlbeton, sonst unbekannt              |
| Treppen:               | unbekannt   |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff/ Metall, mit Lichtausschnitt |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach                    |
|                        | <u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach             |
|                        | <u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton)             |

**3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | unbekannt   |
| Heizung:                | unbekannt, nach Aktenlage Ölzentralheizung                                  |
| Lüftung:                | unbekannt   |
| Warmwasserversorgung:   | unbekannt   |

**3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand****3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst. Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das gesamte Ein- bzw. Zweifamilienhaus.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann zur Art, Qualität und zum Zustand der Innenausstattung keine Aussage getroffen werden.

### 3.2.5.2 Ein- bzw. Zweifamilienhaus

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bodenbeläge:                  | unbekannt  |
| Wand- und Deckenbekleidungen: | unbekannt  |
| Fenster:                      | Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung;<br>Rollläden aus Kunststoff |

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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| besondere Bauteile:       | Terrasse   |
| besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden  |
| Besonnung und Belichtung: | normal bis gut   |
| Bauschäden und Baumängel: | wegen fehlender Innenbesichtigung unbekannt  |
| Allgemeinbeurteilung:     | Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand altersgerecht, befriedigend.<br><br>Zum Zustand und zur Qualität des Innenausbau kann keine Aussage getroffen werden. |

### 3.3 Nebengebäude

massiv, ohne Unterkellerung, Klinker- bzw. Holzfassade, Satteldach nicht ausgebaut  
gem. Bauakte mit Wirtschaftsküche und Schweinestall

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
geschotterte Stellplatzfläche, Rasenfläche

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 46325 Borken, Professor-Menzel-Straße 17 zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Borken    | 19940 | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Hoxfeld   | 6     | 292       | 660 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung 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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.2.1.2 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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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. 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. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 4.2.2.2 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 (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

### Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktconforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache bis mittlere Lage) **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 21 m              |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 23.10.2025         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I                  |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 660 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 40 m               |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>105,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 23.10.2025           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                            |                            |                                 |  |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|--|
| Lage  | einfache bis mittlere Lage | einfache bis mittlere Lage | × 1,00                          |  |
| Art der baulichen Nutzung   | W (Wohnbaufläche)          | W (Wohnbaufläche)          | × 1,00                          |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                            |                            | = 105,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe               | 660                        | × 1,00                          |  |
| Vollgeschosse   | II                         | I                          | × 1,00                          |  |
| Tiefe (m)   | 21                         | 40                         | × 1,00                          |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                            |                            | <b>= 105,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>105,00 €/m<sup>2</sup></b>                       |             |
| Fläche   | × 660 m <sup>2</sup>                                  |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | <b>= 69.300,00 €</b><br><b>rd. <u>69.300,00 €</u></b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 insgesamt **69.300,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (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 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.

### **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. Ausbauzuschlag) 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 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke 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.

### 4.4.3 Sachwertberechnung

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>   |   | Ein- bzw. Zweifamilienhaus  |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 805,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 164,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 0,00 €                      |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 132.020,00 €                |
| <b>Baupreisindex (BPI) 13.11.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x | 182,7/100                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 241.200,54 €                |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000                       |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 241.200,54 €                |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                             |
| • Modell  |   | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 80 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 16 Jahre                    |
| • prozentual  |   | 80,00 %                     |
| • Faktor  | x | 0,2                         |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 48.240,11 €                 |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>48.240,11 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>2.894,41 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>51.134,52 €</b>  |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>69.300,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =          | <b>120.434,52 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x          | <b>1,30</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>156.564,88 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | +          | <b>20.000,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>  | =          | <b>176.564,88 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>177.000,00 €</b> |

### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen überschlägig unter Berücksichtigung des Sachwertmodells der ImmoWertV durchgeführt.

#### 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).

**Bestimmung der standardbezogenen NHK2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestand-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | 655,00  | 0,0  | 0,00   |
| 2                                     | 725,00  | 69,5   | 503,88   |
| 3                                     | 835,00  | 21,5   | 179,53   |
| 4                                     | 1.005,00  | 9,0  | 90,45  |
| 5                                     | 1.260,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |   |  | 773,86   |
| gewogener Standard = 2,4              |   |  |  |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 773,86 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 774,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestand-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | 790,00  | 0,0  | 0,00   |
| 2                                     | 875,00  | 69,5   | 608,13   |
| 3                                     | 1.005,00  | 21,5   | 216,08   |
| 4                                     | 1.215,00  | 9,0  | 109,35   |
| 5                                     | 1.515,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |   |  | 933,56   |
| gewogener Standard = 2,4              |   |  |  |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 933,56 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 934,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

| Gebäudeteil | NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude |     | NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-------------|------------------------------------|----------------------------|-----|---|
|             |                                    | BGF                        | [%] |   |

|  |        |                   |       |               |
|--|--------|-------------------|-------|---------------|
|  |        | [m <sup>2</sup> ] |       |               |
| Gebäudeteil<br>1                                 | 774,00 | 132,54            | 80,82 | 625,55        |
| Gebäudeteil<br>2                                 | 934,00 | 31,46             | 19,18 | 179,14        |
| <b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b> |        |                   |       | <b>805,00</b> |

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken nennt für den modellkonformen Ansatz der Außenanlagen eine prozentuale Spanne der alterswertgeminderten Herstellungskosten von 3,0 % bis 12,0 %. Für die wenig aufwändigen Außenanlagen des Bewertungsobjektes wird ein mittlerer bis niedriger Ansatz i. H. v. 6,0 % gewählt.

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (48.240,11 €) | 2.894,41 €                       |
| Summe  | 2.894,41 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

### 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. Solche sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar oder bekannt geworden.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear ermittelt.

### Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht. In Anlehnung an diese Angaben wurde der angesetzte, marktkonforme

Sachwertfaktor gewählt.

### 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

Zur Straße hin ist auf dem Grundstück eine relativ einfache, geschotterte Stellplatzfläche für bis zu 3 PKW angelegt. In Anlehnung an die Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses erfolgt ein pauschaler Ansatz i. H. v. 5.000 €.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                          | 20.000,00 €             |
| • Nebengebäude pauschal 15.000,00 €             |                         |
| • Außenstellplätze pauschal 5.000,00 €          |                         |
| Summe   | 20.000,00 €             |

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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.

### 4.5.2 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 Unterhaltungszustaus 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.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung         | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|----------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
|                            | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Ein- bzw. Zweifamilienhaus | 1           | Wohnung EG   | 68,70                       |                  | 6,20                                    | 425,94           | 5.111,28        |
|                            | 2           | Wohnung DG   | 48,70                       |                  | 6,20                                    | 301,94           | 3.623,28        |
| Summe                      |             |              | 117,40                      | -                |   | 727,88           | 8.734,56        |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>8.734,56 €</b>       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)  | – <b>2.536,30 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>   | <b>= 6.198,26 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,00 % von <b>69.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                      | – <b>693,00 €</b>       |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 5.505,26 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer | × <b>14,718</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 81.026,42 €</b>    |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 69.300,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 150.326,42 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>  | <b>– 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 150.326,42 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | <b>+ 20.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>   | <b>= 170.326,42 €</b>   |
|  | <b>rd. 170.000,00 €</b> |

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis vorliegender Baupläne durchgeführt.

Der seitliche Anbau ist lt. Bauaktenunterlagen ehemals als Wirtschaftsfläche mit nicht ausgebautem Spitzboden errichtet worden. Diese Flächen werden daher nicht bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt. Im Rahmen der Ermittlung des Rohertrags werden die Flächen dennoch beim Mietansatz berücksichtigt.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich 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 genutzter Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
  - ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Stadt Borken hat keinen Mietspiegel veröffentlicht. Der Mietansatz wurde In Anlehnung an die Angaben im aktuellen Grundstückmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Flächen im seitlichen Anbau sowie aller übrigen erkennbaren, objektspezifischen Eigenschaften gewählt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in Anlehnung das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                  | 359,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 14,00                                 | 961,80                                |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                  | 102,23                                |
| Summe                 |                                   |                                       | 1.423,03<br>(ca. 28 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                  | 359,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 14,00                                 | 681,80                                |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                  | 72,47                                 |
| Summe                 |                                   |                                       | 1.113,27<br>(ca. 31 % des Rohertrags) |

### Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschusses hat für freistehende Einfamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,4 % ermittelt und im aktuellen Grundstückmarktbericht veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der relativ kurzen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes und aller weiteren objektspezifischen Eigenschaften wurde der marktkonforme Liegenschaftszinssatz mit 1,0% gewählt.

### 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

s. Sachwertverfahren

### Restnutzungsdauer

s. Sachwertverfahren

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Sachwertverfahren

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### 4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand            |                                   | Erläuterung |
|---|-----------------------------------|-------------|
| <b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)</b> | = 2.380,00 €/m <sup>2</sup>       |             |
| <b>beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>   | = <b>2.380,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors                                    |                  |                  |                                   |             |
|--|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------|
|  | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor                  | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2025       | 13.11.2025       | × 1,000                           |             |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                  |                  |                                   |             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]   | 121-140          | 117              | × 1,080                           | gem. GAA    |
| Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]   | 401-600          | 660              | × 1,040                           | gem. GAA    |
| Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]  | 138              | 105              | × 0,970                           | gem. GAA    |
| Baujahr  |                  | 0                | × 1,000                           |             |
| Anbauart   |                  |                  | × 1,000                           |             |
| Ausstattungsstandard   | mittel           | einfach          | × 0,910                           | gem. GAA    |
| Ausrichtung  |                  |                  | × 1,000                           |             |
| Unterkellerung   | 1                | 1                | × 1,000                           |             |
| Bauweise   |                  |                  | × 1,000                           |             |
| RND [Jahre]  | 44               | 16               | × 0,840                           | gem. GAA    |
| Garage/Stellplatz  | 0                | 0                | × 1,000                           |             |
| Bodenwertanteil [%]  | 0                | 0                | × 1,000                           |             |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor         |                  |                  | = 1.982,10 €/m <sup>2</sup>       |             |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                  |                  | – 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| insgesamt  |                  |                  | – 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>                 |                  |                  | <b>= 1.982,10 €/m<sup>2</sup></b> |             |

#### 4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Die Anpassung des Vergleichsfaktors hinsichtlich der wesentlichen objektspezifischen und beim Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale erfolgt unter Berücksichtigung der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

#### 4.6.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                   |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor        | 1.982,10 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Zu-/Abschläge relativ  | 0,00 €/m <sup>2</sup>                     |             |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor                    | = 1.982,10 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                     | × 117,00 m <sup>2</sup>                   |             |
| Zwischenwert   | = 231.905,70 €                            |             |
| Zu-/Abschläge absolut  | 0,00 €                                    |             |
| vorläufiger Vergleichswert                                       | = 231.905,70 €                            |             |
| marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.) | 0,00 €                                    |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                      | = 231.905,70 €                            |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                 | + 20.000,00 €                             | E4          |
| <b>Vergleichswert</b>  | = 251.905,70 €<br><b>rd. 252.000,00 €</b> |             |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd. **252.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

s.o.

**E4**

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Sachwertverfahren

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |             | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                          |             | 20.000,00 €             |
| • Nebengebäude pauschal                         | 15.000,00 € |                         |
| • Außenstellplätze pauschal                     | 5.000,00 €  |                         |
| Summe   |             | 20.000,00 €             |

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 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.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **177.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **170.000,00 €**

und der **Vergleichswert** mit rd. **252.000,00 €**

ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden

**Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[177.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 170.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 252.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,400 = \text{rd. } 207.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.7.5 Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Für die sich hieraus ergebenden Unsicherheiten hinsichtlich Objektausstattung und -zustand wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag i.H.v. 20 % abgezogen:

$$207.000,00 \text{ €} \times 20,0 \% = 41.400,00 \text{ €}$$

$$209.000,00 \text{ €} \text{ ./. } 41.400,00 \text{ €} = 165.600,00 \text{ €}$$

**rd. 165.000,00 €**

#### 4.7.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 46325 Borken, Professor-Menzel-Straße 17

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Borken    | 19940 | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Hoxfeld   | 6     | 292       |

wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd.

**165.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Münster, den 10. Januar 2026

---

Stefan Elbers

**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.

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 200.000,00 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.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstück** in **Borken, Professor-Menzel-Straße 17**  
 Flur **6** Flurstücksnummer **292** Wertermittlungstichtag: **23.10.2025**

| <b>Bodenwert</b> |                   |                             |                               |                          |                    |  |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--|
| Grundstücksteil  | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ] | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Bodenwert (BW) [€] |  |
| Gesamtfläche     | baureifes Land    | frei                        | 105,00                        | 660,00                   | 69.300,00          |  |
| Summe:           |                   |                             | 105,00                        | 660,00                   | 69.300,00          |  |

| <b>Objektdaten</b> |                              |                       |                       |                         |         |             |             |  |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|--|
| Grundstücksteil    | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m <sup>2</sup> ] | BGF [m <sup>2</sup> ] | WF/NF [m <sup>2</sup> ] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |  |
| Gesamtfläche       | Ein- bzw. Zweifamilienhaus   |                       | 164,00                | 117,4                   | 1955    | 80          | 16          |  |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                         |                      |                           |                |  |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil          | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE]      | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |  |
| Gesamtfläche             | 8.734,56                | 2.536,30 € (29,04 %) | 1,00                      | 1,30           |  |

| <b>Relative Werte</b>                                     |                                       |
|---|---------------------------------------|
| relativer Bodenwert:                                      | 590,29 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 170,36 €/m <sup>2</sup> WF/NF         |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                            | <b>1.405,45 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                            | <b>18,89</b>                          |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                           | <b>26,62</b>                          |

| <b>Ergebnisse</b>                |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert:                     | 170.000,00 € (96 % vom Sachwert) |
| Sachwert:                        | 177.000,00 €                     |
| Vergleichswert:                  | 252.000,00 €                     |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>165.000,00 €</b>              |
| Wertermittlungstichtag           | 13.11.2025                       |

| <b>Bemerkungen</b>    |
|-----------------------|
| nur Außenbesichtigung |

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**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

**ImmoWertA:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**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

**WoFlV:**

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)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz

**MHG:**

Miethöheregelungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, WertermittlungsForum, Sinzig 2025
- [4] Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, 1999
- [5] Buss, Harald: Der Sachverständige für Schäden an Gebäude, Fraunhofer IBR Verlag, 2002
- [6] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2014
- [7] GUG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift der Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied 2025
- [8] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2016
- [9] Gablenz, Klaus: Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Köln 2008
- [10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Köln 2016
- [11] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2015
- [12] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten, Köln 2017
- [13] Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
- [14] Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- [15] Dr. rer. pol. Daniela Schaper, Dr. rer. pol. Marianne Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungs-verfahren, 1. Auflage 2016
- [16] Prof. Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
- [17] Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014
- [18] Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013
- [19] Kathrina Völkner: Verkehrswertnahe Wertermittlung, 2013
- [20] Prof. Dr. Ing. Heiko Meinen, Prof. Dr. Werner Pauen: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016
- [21] Heiko Meinen; Werner Pauen: Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung, 1. Auflage 2017

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.09.2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Karten mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab ca. 1 : 1.000  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 3: Bauzeichnung (Grundrisse, Schnittzeichnung)  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 4: Fotos

Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 7: Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht von Südosten



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Ansicht von Südwesten



Bild 4: Ansicht von Nordwesten