



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute wirtschaftliche und reale  
Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“**

**einschließlich**

**1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den  
katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312“**

**Ringstraße 177 a**

**47475 KAMP-LINTFORT**



**Der Verkehrswert (Marktwert) der wirtschaftlichen und  
realen Einheit wurde zum Stichtag 27. November 2024 ermittelt mit**

**rd. 132.000,- €**  
**(ohne Innenbesichtigung)**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

### ( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

- Bewertungsobjekt : die mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen  
**„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“**  
einschließlich  
1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den katastertechnischen Bezeichnungen  
**„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312“**
- Postalische Anschrift : Ringstraße 177 a  
47475 Kamp-Lintfort
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom  
**07. Mai 2024**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240034AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 009/24
- Herangezogene Unterlagen :
  - Behördliche Auskünfte
  - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 15. Mai 2024
  - Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. KaLi\_LIN\_144 der Stadt Kamp-Lintfort vom 18. September 2003 mit der Bezeichnung „Altsiedlung Teilbereich West“
  - Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und über ihre Gestaltung in der Altsiedlung (Gestaltungssatzung) vom 23. Dezember 2002
  - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vom 07. Juni 2024 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 1421
  - schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des Denkmalschutzes vom 07. Juni 2024

- Grundbuchauszug vom 08. Mai 2024 in beglaubigter Ablichtung
- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 05. Juni 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 04. Juni 2024
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Kamp-Lintfort (Stand 01. Januar 2023)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 21. August 2024 und 27. November 2024
- etc.

Besichtigungstermine : 21. August 2024 und 27. November 2024

Wertermittlungsstichtag : **27. November 2024**

Qualitätsstichtag : **27. November 2024**

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden, sodass sich die Begutachtung auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränkte. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich der Innenbereich des Wohngebäudes in einem baulich intakten sowie schadensfreien Zustand befindet und dass die im Zuge der eingeschränkten Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse als repräsentativ für den Gesamtzustand der baulichen Anlage anzusehen sind. Folglich wird bezüglich der Hauptgewerke von einem bauzeittypischen und bezüglich der Ausbaugewerke von einer einfachen bis mittleren Qualität und Ausführung in mängelfreiem Zustand ausgegangen.

Äußerlich feststellbare Mängel und Schäden, die im Zuge der eingeschränkten Begutachtung erkennbar waren, finden im erforderlichen Umfang innerhalb der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren Berücksichtigung. Eine abschließende Beurteilung weiterer solcher sowie sonstiger Besonderheiten ist jedoch aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Ein Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Annahmen wurde im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt. Es wird dringend empfohlen, vor einer wirtschaftlichen Disposition eine Innenbesichtigung durchzuführen, um potenzielle Abweichungen vom unterstellten Zustand zu überprüfen.

Ferner teilte die Stadt Kamp-Lintfort per E-Mail vom 06. Juni 2024 mit, dass für das Bewertungsobjekt keine Bauakte vorliegt. In Verbindung mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung basieren die für die Wertermittlung erforderlichen Flächendaten auf einer Ableitung der Wohnfläche aus der Bruttogrundfläche unter Anwendung entsprechender Umrechnungskoeffizienten, wobei die Bruttogrundfläche aus grafischen Informationen des Internetportals [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de) gewonnen wurde. Aufgrund dieser methodischen Herleitung ist die Genauigkeit der ermittelten Wohnfläche als begrenzt einzustufen, was sich auch auf die Aussagekraft der Wertermittlung entsprechend auswirkt.

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

§ 2 (5) ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

- Allgemeine Hinweise :
- 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 ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
  - Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
  - Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
  - Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>8</b>
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte .....	8
2.2.	Grundbuchangaben .....	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	9
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	10
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	10
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	10
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	10
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	11
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	12
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	13
3.4.	Schulische Versorgung .....	13
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens .....	14
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit .....	16
3.7.	Topografie .....	16
3.8.	Baugrund .....	17
3.9.	Erschließung .....	18
3.10.	Immissionen .....	18
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>19</b>
4.1.	Bauplanungsrecht .....	19
4.2.	Bauordnungsrecht .....	20
4.3.	Altlastenkataster .....	20
4.4.	Baulasten .....	20
4.5.	Denkmalschutz .....	23
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>25</b>
6.1.	Allgemein .....	25
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	27
6.3.	Raumprogramm .....	27
6.4.	Energetische Qualität .....	27
6.5.	Baubeschreibung .....	28
6.5.1.	Gebäudekonstruktion .....	28
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	30
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	31
6.5.4.	Besondere Bauteile .....	31
6.5.5.	Besondere Einrichtungen .....	31
6.5.6.	Außenanlagen .....	31
6.5.7.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden .....	32
<b>7.</b>	<b>Wohnflächenberechnung.....</b>	<b>33</b>

<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>34</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	34
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	34
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	34
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	35
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	35
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	36
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	36
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	37
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks .....</b>	<b>39</b>
9.1.	Bewertungsteilbereiche .....	39
9.2.	Bodenrichtwerte .....	39
9.2.1.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	39
9.2.2.	Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“ .....	40
9.3.	Bodenwertermittlungen .....	41
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	41
9.3.2.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“ .....	43
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>44</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	44
10.2.	Sachwertermittlung .....	47
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	48
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>53</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	53
11.2.	Ertragswertermittlung.....	55
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	56
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>59</b>
<b>13.</b>	<b>Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte .....</b>	<b>61</b>
<b>14.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>62</b>
<b>15.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>63</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute wirtschaftliche und reale  
Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“**

**einschließlich**

**1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den  
katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312“**

**Ringstraße 177 a**

**47475 KAMP-LINTFORT**

**zum Wertermittlungsstichtag**

**27. November 2024**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21) (35.100 €+ 600 €)	=	35.700 €
---	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	134.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	128.000 €
------------------------------------	---	-----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	<b>=</b>	<b><u>132.000 €</u></b>
--------------------------------------	----------	-------------------------

(in Worten: EINHUNDERTZWEIUNDREISSIGTAUSEND EURO)

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : die mit einem Reihemittelwohnhaus bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen  
„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“  
einschließlich  
1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den katastertechnischen Bezeichnungen  
„Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312“

Postalische Anschrift : Ringstraße 177 a  
47475 Kamp-Lintfort

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 08. Mai 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Lintfort, Blatt 4558**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Lintfort</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>6</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1308</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Ringstraße 177 a</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>192 m<sup>2</sup></i>
		anrechenbare Fläche	:	192,00 m <sup>2</sup>

Grundstück

lfd. Nr. 2	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Lintfort</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>6</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>1299</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Albertstraße</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>33 m<sup>2</sup></i>
		anrechenbare Fläche	:	33,00 m <sup>2</sup>



## Grundstück

lfd. Nr. 3/zu 1, 2:

*1/19 (ein Neunzehntel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

Gemarkung : Lintfort  
Flur : 6  
Flurstück : 1311  
Lage : Ringstraße  
Wirtschaftsart : Verkehrsfläche  
Fläche : 157 m<sup>2</sup>

anrechenbarer Flächenanteil	:	<b>1/19 Anteil x 157 m<sup>2</sup></b>	<b>8,26 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	---	--	---------------------------

## Grundstück

lfd. Nr. 4/zu 1, 2:

*1/19 (ein Neunzehntel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

Gemarkung : Lintfort  
Flur : 6  
Flurstück : 1312  
Lage : Christianstraße  
Wirtschaftsart : Verkehrsfläche  
Fläche : 234 m<sup>2</sup>

anrechenbarer Flächenanteil	:	<b>1/19 Anteil x 234 m<sup>2</sup></b>	<b>12,32 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	---	--	----------------------------

<b>anrechenbarer Gesamtfläche bzw. Gesamtflächenanteil</b>	<b>:</b>	<b>245,58 m<sup>2</sup></b>
--	----------	-----------------------------

Hinweis: Die Größe der Grundstücke wurde durch die amtlichen Flächen, entnommen aus dem Internetportal [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de), bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

## 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2**

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) für RAG Aktiengesellschaft, Herne, - Amtsgericht Bochum, HR B 11550 -.*

*Bezug: Bewilligung vom 04.08.2016 (UR-Nr. 1149/2016, Notar Dr. xxxxx XXXXXX, Kamp-Lintfort).*

*Eingetragen am 21.09.2016*

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3/ zu 1, 2, 4/zu 1, 2**

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 9/24).*

*Eingetragen am 03.04.2024.*

Hinweis: Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

## 2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

## 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 04. Juni 2024 sind für die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Lintfort</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>6</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>1308 und 1299</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Ringstraße 177 a 47475 Kamp-Lintfort</b>

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

**Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.**

### **3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

#### **3.1. Lagebeschreibung**

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 39.878 Einwohnern (Stand 01. März 2024) sowie einer Fläche von rd. 63 km<sup>2</sup> eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 30,0 % (Quelle: <https://www.kamp-lintfort.de/de/dienstleistungen/statistik/>, Datenbestand 01. März 2024, Abrufdatum 11. Dezember 2024).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,0 % (Stand November 2024) unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (5,9 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 11. Dezember 2024).

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebietes in 10 Stadtteile liegt der Anteil der Wald- und Ackerflächen an der gesamten Stadtfläche bei etwas mehr als 50 %. Ein Großteil dieses Bereichs wiederum wird durch das Waldgebiet „Leucht“, welches dem Staatsforst Xanten zugehörig ist, ausgefüllt und macht Kamp-Lintfort u. a. zu einem bekannten Ziel des Naherholungstourismus.

Durch die Entstehung des industriellen Kohleabbaus und die Gründung des Bergwerks „Friedrich Heinrich“ wurde das Bild der Stadt wirtschaftlich und städtebaulich deutlich geprägt. Im Rahmen der Schließung der Schachtanlage sowie der damit einhergehenden Einstellung des Steinkohleabbaus nach knapp 100 Jahren im Dezember 2012 erfolgte der (kommunal geförderte) Strukturwandel zu einem zukunftsorientierten Technologie-, Logistik- und Hochschulstandort (seit 2009 ist Kamp-Lintfort neben Kleve Standort der Hochschule Rhein-Waal).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ rd. 1,0 km südöstlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Busbahnhof) entfernt.

Im südöstlichen Kamp-Lintforter Stadtgebiet gelegen beherbergt der Stadtteil „Lintfort“ neben dem Zechengelände des ehemaligen Bergwerks West (ehemals: Schacht Friedrich-Heinrich) sowohl die dazugehörige „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ als auch ein sich diesen beiden Gebieten anschließendes Gewerbegebiet sowie im weiteren äußersten Süden gelegene Grünflächen.

Während im Rahmen der im Jahre 2020 stattgefundenen Gartenschau des Landes NRW das gesamte ehemalige Zechenareal neugestaltet wurde (heute: Zechenpark), handelt es sich bei der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ um eine um 1930 vollendete Werksiedlung des ortsansässigen Bergwerks, welche aufgrund ihrer zeittypischen Merkmale mit 1½ und 2 -geschossiger, offener Bauweise auch als einer der Standorte der Route der Industriekultur des Kommunalverbandes Ruhrgebiet fungiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordwestlichen Randbereich der o. g. Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“, in direkter Nachbarschaft (westliche Himmelsrichtung) zu dem als heutigen Zechenpark neugestalteten ehemaligen Zechenareal und wird mittels der „Ringstraße“, an welche es südwestlich (bezogen auf das Wohnhausgrundstück, Flurstück 1308) angrenzt, erschlossen. Zu dem zugehörigen als auch auf dem Flurstück 1299 befindlichen PKW-Stellplatz, welcher vom öffentlichen Straßengelände „Albertstraße“ erschlossen wird, besteht keine direkte angrenzende Verbindung; dieser ist lediglich unter Inanspruchnahme der öffentlichen Straßengelände „Ringstraße“ in Verbindung mit der „Albertstraße“ von dem verfahrensgegenständigen Wohnhausgrundstück (Flurstück 1308) aus zugänglich. Darüber hinaus schließt sich dem rückwärtigen nordöstlichen Bereich des Wohnhausgrundstücks das als Verkehrsfläche genutzte Flurstück-Nr. 1311 an, an welchem Miteigentumsanteile ebenfalls verfahrensgegenständig sind. Es ist in diesem Bereich als einfacher Fußweg ausgebaut, welcher südlich der Viererhausbebauung (Ringstraße 175 a, 175 b, 177 a und 177 b) fortgeführt wird und in südöstlicher Richtung in das Flurstück 1812 übergeht.

Auch an dieser Verkehrsfläche, welche vornehmlich als Zufahrt zu Garagengrundstücken fungiert, sind Miteigentumsanteile Gegenstand dieses Verfahrens.

Mit einer Länge von rd. 2,5 km handelt es sich bei dem öffentlichen Straßengelände „Ringstraße“ um eine zentrale Verkehrsader des innerstädtischen Gebietes von Kamp-Lintfort, welche sich in ihrem Verlauf durch verschiedene Wohn- und Geschäftsviertel der Stadt erstreckt. Sie bietet mit ihrer Verkehrsführung neben Anschlussmöglichkeiten an weitere Hauptverkehrsstraßen des Kamp-Lintforter Stadtgebietes wie z. B. die „Friedrich-Heinrich-Allee“ oder die „Ebertstraße“ ebenfalls Verkehrsanbindungen an kleinere Straßenzüge von Wohngebieten (z. B. der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“).

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 1- bis 1½-geschossige Wohnhausbebauung mit vornehmlich Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf, die Bestandteil einer der größten Rheinisch-Westfälischen Industriegebiete sind, welche zwischen den Jahren 1909 und 1930 entstanden.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft (EK 3), schwerpunktmäßig jedoch im rd. 1,0 km entfernten Zentrum von Kamp-Lintfort gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „normale Wohnlage“ handelt.

#### Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	39.878 (Stand 01. März 2024)
Größe der Stadt	:	63,12 km <sup>2</sup>
Ortsteil	:	Lintfort
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lintfort“	:	8.553 (Stand 01. März 2024)

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Stadt Kamp-Lintfort, Abrufdatum: 11. Dezember 2024)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. 911) in Richtung des Zentrums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Kamp-Lintfort, Albertstraße“ (rd. 350 m entfernt) fußläufig erreichbar.

Der zentrale Busbahnhof „Prinzenplatz“ ist im Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort und somit in einer Entfernung von rd. 1,0 km gelegen.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundesstraßennetz, entsprechend denen einer innerstädtischen Lage, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur Bundesautobahn A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 2,0 km.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 35 Minuten (rd. 40 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 45 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit möglich ist.

### 3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Moers	:	rd.	10 km
Duisburg	:	rd.	20 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Oberhausen	:	rd.	25 km
Wesel	:	rd.	30 km
Essen	:	rd.	40 km
Venlo (NL)	:	rd.	40 km
Düsseldorf	:	rd.	45 km
Dortmund	:	rd.	80 km
Köln	:	rd.	80 km

### **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im Zentrum von Kamp-Lintfort (1,0 km) mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone vorhanden.

Innerhalb des Ortsteils „Lintfort“ sind derartige Einrichtungen ebenfalls in angemessenem Umfang ebenfalls existent.

### **3.4. Schulische Versorgung**

Das gut ausgebaute Schulsystem der Stadt Kamp-Lintfort bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch berufsbildende Schulen, eine Sonderschule für Lernbehinderte, eine Musikschule und eine Schwimmschule.

Ferner existiert seit dem 01. Mai 2009 die Hochschule „Rhein-Waal“ mit den Hauptstandorten in Kleve und Kamp-Lintfort. Der Campus des Kamp-Lintforter Standortes wurde zu Beginn des Sommersemesters 2014 fertiggestellt und befindet sich mitten im Kamp-Lintforter Stadtzentrum an der „Friedrich-Heinrich-Allee“.

In einem Umkreis von rd. 2 km und somit innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtteils „Lintfort“ bzw. in den angrenzenden Stadtteilen „Stadtkern“ und „Rossenray“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie der Teilstandort der Grundschule „Am Pappelsee“ und die Grundschule „Ebertschule“.

Das Schulzentrum (Gymnasium, Gesamtschule sowie Kindergarten) ist in einer Entfernung von rd. 2 km an der Moerser Straße gelegen.

### 3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, rd. 1,0 km vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“ einschließlich 1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den Flurstücknummern 1311 und 1312. Sie weist eine Größe von insgesamt 245,58 m<sup>2</sup> auf, wobei sich diese auf das Wohnhausgrundstück (Flurstück 1308 mit 192 m<sup>2</sup>), das Stellplatzgrundstück (Flurstück 1299 mit 33 m<sup>2</sup>) und die Wegflächen/private Zufahrtsstraßen (Flurstücke 1311 (157 m<sup>2</sup>) und 1312 (234 m<sup>2</sup>) mit 1/19 Miteigentumsanteil von 391 m<sup>2</sup> (entspricht 20,58 m<sup>2</sup>)) aufteilen.

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

#### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Wohnhaus- bzw. Stellplatzgrundstück (Flurstücke 1308 und 1299)



Miteigentumsanteil an Verkehrsflächen (Flurstücke 1311 und 1312)

Als sogenanntes „Reihenmittelhausgrundstück“ (Wohnhausgrundstück, Flurstück 1308) grenzt die Verfahrensfläche südwestlich auf einer Länge von rd. 5,6 m an die „Ringstraße“ an, ist rechteckig zugeschnitten und vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert. Darüber schließt sich nordöstlich (rückwärtig) eine private Erschließungsfläche (Flurstück 1311 (Wegefläche, aufgeteilt in Miteigentumsanteile)) an, welche im weiteren östlichen Verlauf in das Flurstück 1312 (Wegefläche und Garagenzufahrt sowie Garagenvorfläche, ebenfalls aufgeteilt in Miteigentumsanteile) übergeht. Die gesamte Wegefläche ist unregelmäßig zugeschnitten und verbindet die „Ringstraße“ im Südwesten mit der „Christianstraße“ im Nordosten.

In einer Entfernung von rd. 110 m ist an dem öffentlichen Straßengelände „Albertstraße“ das Flurstück 1299 gelegen, welches als Stellplatzgrundstück auf einer Breite von rd. 3,0 m südlich an die vorgenannte Verkehrsfläche angrenzt, rechteckig zugeschnitten ist und über keinerlei Bebauung verfügt.

Bei den baulichen Anlagen auf dem Wohnhausgrundstück handelt es sich um ein Reihenmittelhaus in 1½-geschossiger Bauweise nebst rückwärtigem, 1-geschossigen Wohnhausanbau. Die Gebäudeteile sind regelmäßig sowie weitgehend rechteckig zugeschnitten und weisen bezüglich ihrer Grundrissgestaltung keine Besonderheiten auf. Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich rd. 5,0 m entfernt von der südwestlichen Straßengrenze und verfügt im straßenseitigen Eingangsbereich über einen Rücksprung, welcher sich nahezu über die gesamte Breite im Erdgeschoss erstreckt.

Ferner befinden sich im nordöstlichen Bereich des Wohnhausgrundstücks sowohl eine Überdachung als auch ein Schuppen, welche jeweils in äußerst einfacher Bauweise errichtet wurden und in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind.

Da es sich hierbei nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder dauerhaften Nutzungsräumen handelt und diese zudem keine ausreichende Beständigkeit oder Standfestigkeit aufweisen, unterliegen sie nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung

und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bereits die eingeschränkte Einsicht in den Hausgartenbereich und die damit verbundene Sicht auf die vorgenannten baulichen Anlagen darauf hindeutet, dass diese sich in einem mangelhaften Zustand befinden. Folglich kann den Nebenanlagen im Rahmen der Wertfindung kein relevanter Wert mehr beigemessen werden und diese bleiben somit innerhalb dieses Gutachtens im Weiteren unberücksichtigt.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung

### **Ausmaße der verfahrensgegenständigen Grundstücke**

<b>Verfahrensfläche</b>	<b>mittlere Breite</b>	<b>mittlere Tiefe</b>	<b>Größe ( ) anrechenbarer Anteil</b>
Flurstücke 1308 (Wohnhausgrundstück)	rd. 5,6 m	rd. 34,0 m	192 m <sup>2</sup>
Flurstücke 1299 (Garagengrundstück)	rd. 3,0 m	rd. 11,0 m	33 m <sup>2</sup>
Flurstück 1311 (Verkehrsfläche)	Miteigentumsanteil: 1/19		157 m <sup>2</sup> (8,26 m <sup>2</sup> )
Flurstück 1312 (Verkehrsfläche)	Miteigentumsanteil: 1/19		234 m <sup>2</sup> (12,32m <sup>2</sup> )

### **Grenzverhältnisse**

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ferner wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass Grenzüberschreitungen der vorhandenen baulichen Anlagen (außerhalb der wirtschaftlichen und realen Einheit) nicht bestehen.

#### **1.) Feststellung von Grenzen**

##### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5). .....

##### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

### **Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)**

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

**Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.**



## 3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine **wirtschaftliche und reale Einheit** ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten. Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind zwei Grundstücke sowie 1/19 Miteigentumsanteil an zwei weiteren Grundstücken, welche jeweils unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet sind, verfahrensgegenständig. Aufgrund der bestehenden Nutzung der betroffenen Grundstücke sowie der ortsüblichen Zusammengehörigkeit bilden die Verfahrensgrundstücke insgesamt eine wirtschaftliche und reale Einheit.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird aufgrund der bewertungstechnischen Erfordernisse zunächst der Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit ermittelt und im Anschluss dieser in **fiktive** Teilwerte für die einzelnen Grundstücke aufgeteilt (siehe „13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte“ dieses Verkehrswertgutachtens).

## 3.7. Topografie

Die Oberfläche des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 1308) ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die straßenseitige Gebäudevorfläche ist weitgehend mit Ziergewächsen angelegt und verfügt über eine gepflasterte Wohnhauszuwegung, stellt sich jedoch gegenwärtig in einem desolaten Pflegezustand dar. Aufgrund fehlender oder unzureichender Pflegemaßnahmen ist eine erhebliche Verwilderung festzustellen, sodass die funktionale Nutzbarkeit der Fläche, insbesondere die Gebäudezuwegung, beeinträchtigt ist. Ferner verbleibt in diesem Zusammenhang festzustellen, dass das Niveau des Erdgeschosses etwa 1,0 m oberhalb der Gebäudevorfläche liegt und dementsprechend Eingangsstufen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, die sich jedoch ebenfalls in einem desolaten Zustand befinden. Die bauliche Substanz der Stufen weist sichtbare Schäden und Abnutzungserscheinungen auf, sodass eine Erneuerung oder umfassende Instandsetzung erforderlich wäre, um die Verkehrssicherheit und uneingeschränkte Nutzbarkeit zu gewährleisten.



Gebäudevorfläche



Die rückwärtige Hausgartenfläche des Wohnhausgrundstücks stellt sich, soweit im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen ersichtlich, überwiegend als Rasenfläche mit randseitigen



Bepflanzungen aus Sträuchern und verschiedenen Ziergewächsen dar. Allerdings ist auch in diesem Bereich ein erheblicher Pflegerückstand festzustellen, welcher sich durch verwilderten Bewuchs und unkontrolliertes Pflanzenwachstum äußert. Infolge der fehlenden kontinuierlichen Pflege weist die Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag einen insgesamt mangelhaften Zustand auf und entspricht nicht der ortsüblichen Gartengestaltung.

Das Stellplatzgrundstück (Flurstück 1299) ist ebenfalls eben gestaltet und weist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine normale Höhenlage auf. Es ist überwiegend nutzungsadäquat mit Schotter befestigt, wobei punktuell bereits Rasen- und Wildbewuchs erkennbar sind, was auf einen beginnenden Pflegerückstand hindeutet.

Die Verkehrsflächen (Flurstücke 1311 und 1312) sind ebenfalls eben gestaltet und überwiegend mit Schotter befestigt, wobei stellenweise bereits Rasen- und Wildbewuchs vorhanden ist.



Stellplatzgrundstück (Flurstück 1299)



Teilbereich der Verkehrsfläche

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen, insbesondere im Bereich des Wohnhausgrundstücks, als „pflegebedürftig“ zu klassifizieren sind und keine außergewöhnlichen Besonderheiten aufweisen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

### 3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), sich die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des Bergwerks West, Zulassungsdatum: 11.04.2003 befindet (Titel des Betriebsplanes: „Rahmenbetriebsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerk West“). Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein **normal gewachsener Baugrund** angenommen, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Abteilung II des Grundbuchs (Grundbuch von Lintfort, Blatt 4558) zugunsten der RAG Aktiengesellschaft eine beschränkt persönliche

Dienstbarkeit in Form eines Bergschadensminderwertverzehrs eingetragen ist. Diese Eintragung bleibt **auftragsgemäß** unberücksichtigt und wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens somit **wertneutral** behandelt.

### 3.9. Erschließung

Die zu betrachtende wirtschaftliche und reale Einheit ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung des Wohnhausgrundstücks (Flurstück 1308) erfolgt über die Verkehrsfläche „Ringstraße“, während das Stellplatzgrundstück (Flurstück 1299) an die Erschließungsanlage mit der Widmung „Albertstraße“ angrenzt. Beide Straßen befinden sich innerhalb eines Wohngebiets, das einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h unterliegt.

Die „Ringstraße“ verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn, einen ebenfalls asphaltierten Gehweg sowie einen Grünstreifen auf der dem Objekt zugewandten Straßenseite. Zudem sind Straßenbeleuchtungseinrichtungen in erforderlichem Umfang vorhanden, während der Straßenzug durch beidseitig angeordnete, hochstämmige Laubbäume geprägt wird.

Die „Albertstraße“ ist mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgestattet und verfügt beidseitig über platzierte Gehwege, in welche Laubbäume integriert sind. Ferner sind auch hier Straßenbeleuchtungseinrichtungen in angemessenem Umfang vorhanden.

Die Stadtverwaltung Kamp-Lintfort, Fachbereich „Tiefbau- und Grünflächenamt“ teilte in ihrer Bescheinigung vom 05. Juni 2024 bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes der verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit folgendes schriftlich mit:

*Die Stadt Kamp-Lintfort wird für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr erheben.*

*Für den Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage wird ein Kanalschlussbeitrag nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) ebenfalls nicht mehr erhoben.*

*Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt beitragsfrei.*

**Aufgrund der o. g. Sachstandsmitteilung der Stadtverwaltung Kamp-Lintfort ist innerhalb der Bodenwertermittlungen zum Wertermittlungstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.**

### 3.10. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 21. August 2024 und 27. November 2024 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebietes ist insgesamt als gering einzustufen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass immissionsbedingte Wertminderungen nicht bestehen, es handelt sich vielmehr um eine „normale Wohnlage“.

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Lintfort</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>6</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>1308 und 1299</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Ringstraße 177 a 47475 Kamp-Lintfort</b>
<b>sowie anteilig</b>					
<b>1311 und 1312</b>					

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 18. September 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. LIN 144 mit der Bezeichnung: „Altsiedlung – Teilbereich West“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan<sup>1.)</sup> enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für das verfahrensgegenständliche Grundstück:

- offene Bauweise; gemäß § 22 () BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche<sup>2.)</sup> beginnt mit einem Abstand von etwa 5,0 m (Straßenfront der Wohngebäude) von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und weist eine Tiefe von 14,0 m auf. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche erfolgt mittels Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO“.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

#### 1.) qualifizierter Bebauungsplan

##### § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

#### 2.) überbaubare Fläche

##### § 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche“

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktretan von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
- (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- (4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
- (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

## **Gestaltungssatzung**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen in der Altsiedlung“ vom 24. Dezember 2002 der Stadt Kamp-Lintfort. Grundsätzlich dient diese dazu, das traditionelle Erscheinungsbild der Altsiedlung im Charakter ihres ursprünglichen Zustandes von 1909 bis 1930 zu bewahren sowie ihre städtebauliche Qualität zu sichern. Bauliche und sonstige Maßnahmen, welche in dieser Satzung geregelt sind, unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung sowie darüberhinausgehenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung NRW über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen bleiben unberührt.

Die Satzung gilt insbesondere für die Straßen- und Seitenfronten der baulichen Anlagen sowie die zur Straße gelegenen Teile der Grundstücke. Alles Weitere ist aus der vorgenannten Satzung der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

## **4.2. Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

## **4.3. Altlastenkataster**

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 21. August 2024 und 27. November 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.**

## **4.4. Baulasten**

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im

Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 07. Juni 20204 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Lintfort</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>6</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>1308</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Ringstraße 177 a 47475 Kamp-Lintfort</b>

folgende Eintragungen verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: <b>Kamp-Lintfort</b>		Baulastenblatt Nr.	<b>1421</b>
Gemarkung: <b>Lintfort</b>	Flur: <b>6</b>	Flurstück(e):	<b>1308</b>
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	2	3	
	<b><u>Anbauverpflichtung</u></b>  Im Falle einer Bebauung des Flurstücks 1308 wird an das Gebäude auf dem Flurstück 1309 angebaut.  eingetragen am 25.06.2002		

### **Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung**

Die bestehende Anbauverpflichtung betrifft den Bereich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, in dem sich der rückwärtige Wohnhausanbau befindet. Da in diesem Bereich bereits ein Gebäude vorhanden ist, entfaltet die Verpflichtung zum Anbau an die bauliche Anlage des Nachbargrundstücks erst dann ihre Wirkung, wenn der bestehende Anbau entfernt und durch einen Neubau ersetzt wird.

Diese Anbauverpflichtung führt nicht dazu, dass dem Grundstück eine Fläche entzogen wird, die einer potenziellen Bebauung nicht mehr zur Verfügung stünde. Sie verlangt lediglich, dass eine künftige bauliche Erweiterung in dem betroffenen Bereich unmittelbar an das Nachbargebäude anschließt. Somit ergibt sich keine wertrelevante Einschränkung, die sich auf die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks auswirken würde.

**Die vorgenannte Baulast (Anbauverpflichtung) ist somit innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wertneutral zu behandeln.**

Des Weiteren erklärte das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort in ihrem Schreiben vom 07. Juni 2024, das ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten der Grundstücke mit den katastertechnischen Bezeichnungen

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Lintfort</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>6</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>1299, 1311, 1312</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Albertstraße, Ringstraße, Christianstraße 47475 Kamp-Lintfort</b>

**keine** Eintragungen verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher für dieser Grundstücke ebenfalls der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.**

## **§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“**

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
  1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
  2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 07. Juni 2024 handelt es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage (Reihenmittelwohnhaus) **nicht** um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu betrachtenden Flächen **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befinden.

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

-----

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

-----

### Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der **äußeren** Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

-----

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

-----

### Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

-----

### Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführte Ortsbesichtigung ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten, die dem Unterzeichnenden bekannt wären.

-----

### Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt; Mietverhältnisse sind somit gegenwärtig nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

-----



## 6. OBJEKTBESCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus wie folgt bebaut:

#### allgemeine und statistische Angaben

Reihenmittelwohnhaus:

- massive Bauweise
- 1½-geschossig
- Satteldach mit Dachaufbauten
- Anzahl der Vollgeschosse: 1
- teilweise unterkellert
- **geschätztes Baujahr: 1920**  
(Entstehung der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“: 1909-1930)

**Anmerkung:** Die Stadt Kamp-Lintfort teilte per E-Mail am 06. Juni 2024 mit, dass für das Bewertungsobjekt keine Bauakte vorliegt.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“ einschließlich 1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den Flurstücknummern 1311 und 1312 und weist eine anrechenbare Gesamtgröße von insgesamt 245,58 m² auf. Während die Flurstücke 1299, 1311 und 1312 unbebaut sind, ist das Flurstück 1308 mit einem Reihenmittelhaus bebaut.

Die bauliche Anlage gehört zu einem Gebäudeensemble, das aus vier Wohnhausabschnitten besteht und im Zuge der Entstehung der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“, einer Werksiedlung des gleichnamigen ortsansässigen Bergwerks, errichtet wurde. Diese Siedlung entstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts zur Unterbringung von Bergwerksarbeitern und zeichnet sich durch eine einheitliche städtebauliche Struktur aus, die eine aufgelockerte, gartenstadtähnliche Bebauung mit funktional gestalteten Wohngebäuden vereint.

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude wurde schätzungsweise um das Jahr 1920 in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist eine 1½-geschossige Bauweise auf. Charakteristisch für die Gebäude dieser Siedlung sind massive Außenwände, geneigte Satteldächer mit einer ursprünglich typischen Eindeckung aus Dachziegeln sowie eine Fassadengestaltung, die in der Regel durch verputzte Flächen mit vereinzelt Klinkerelementen geprägt ist. Diese Merkmale treffen auch auf das zur Bewertung anstehende Gebäude zu, das sich in seiner äußeren Erscheinung harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild der Siedlung einfügt.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist das Gebäude lediglich teilweise unterkellert, wobei für eine abschließende Bestätigung dieser baulichen Eigenschaft eine Innenbesichtigung erforderlich wäre.

Die Grundrissgestaltung entspricht typischerweise einer funktionalen Wohnnutzung, wobei Durchgangsräume<sup>1.)</sup> oder gefangene Räume<sup>2.)</sup> insbesondere im Erdgeschoss existieren könnten, jedoch keine werterhebliche Einschränkung darstellen.

- |     |  |
|-----|--|
| 1.) | Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht. |
| 2.) | "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.   |

Im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer wurden an der baulichen Anlage Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Der genaue Umfang sowie die Qualität dieser Maßnahmen sind ohne weiterführende Untersuchungen nicht abschließend zu beurteilen. Äußere Merkmale deuten darauf hin, dass zumindest in Teilbereichen Erneuerungen stattgefunden haben, insbesondere bei den Fenstern und der Dacheindeckung. Ob auch technische Modernisierungen wie die Erneuerung der Heizungsanlage, der Elektroinstallation oder der Sanitärbereiche erfolgten, bleibt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ungeklärt.

Bedingt durch die erfolgten bzw. unterstellten Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Ferner wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen straßenseitig Mängel und Schäden festgestellt, für deren Beseitigung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1.)</sup> berücksichtigt wird. Ergänzend wird für den Innenbereich von einem bauzeittypischen Zustand der Hauptgewerke sowie einer einfachen bis mittleren Qualität der Ausbaugewerke in mängelfreiem Zustand ausgegangen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Einem potenziellen Interessenten wird nachdrücklich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition

- 1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
  2. Baumängeln und Bauschäden,
  3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
  4. Bodenverunreinigungen,
  5. Bodenschätzen sowie
  6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
- Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

eine Innenbesichtigung durchzuführen, da im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestimmte Annahmen getroffen wurden. Diese stützen sich zwar auf die Erkenntnisse des Unterzeichnenden zu gleichartigen Objekten innerhalb der Bergarbeiter-siedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“, können jedoch möglicherweise nicht in allen Aspekten zu-treffend oder vollständig sein. Eine Überprüfung vor Ort ist daher unerlässlich, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oft-mals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und sich andererseits die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die Außenanlagen sind individuell gestalten, präsentieren sich jedoch in einem desolaten Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

## **6.2. Vermarktungsfähigkeit**

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft ins-gesamt als mäßig, da verschiedene Faktoren die Attraktivität und den potenziellen Käuferkreis er-heblich einschränken. Insbesondere der äußerliche Zustand des Reihenmittelwohnhauses sowie die vergleichsweise geringe Wohnfläche begrenzen die Zielgruppe vorrangig auf Käufer, die bereit sind, zusätzliche Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung zu tätigen und sich gleichzeitig mit dem begrenzten Wohnraumangebot in Einklang befinden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht ge-sondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungs-verfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.).

## **6.3. Raumprogramm**

Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und der Stadt Kamp-Lintfort für die im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zu bewertende bauliche Anlage keine Bauakte vorliegt, wird das nachfolgende Raumprogramm auf Grundlage der Erkenntnisse des Unterzeichnenden zu gleichartigen Objekten innerhalb der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ unter-stellt:

<b>Lage</b>	<b>Räume</b>
Kellergeschoss:	Kellerflur und Heizungskeller
Erdgeschoss:	Eingangsdiele mit Treppenhaus, Wohnzimmer, Küche und Bade-zimmer (Anbau)
Dachgeschoss:	Flur/Treppenhaus, Kinderzimmer und Elternzimmer
Spitzboden:	nicht Dachraum (keine Ausbaureserve)

## **6.4. Energetische Qualität**

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Eine Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 -259 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 21. August 2024 und 27. November 2024.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorgenannten Besichtigungstermine lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme möglich war, die ausschließlich vom öffentlichen Straßenraum aus durchgeführt wurde.

### 6.5.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Die Kelleraußenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt.
Feuchtigkeitsschutz	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.

- Kellerinnenwände : Die Innenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt.
- Außenwände : Die Außenwände bestehen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und in bauzeittypischer Ausführung. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zur angrenzenden benachbarten Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand besteht.
- Außendämmung : Eine besondere Außenwanddämmung ist nicht existent, so dass die Außenwandflächen lediglich ein geringes Wärmedämmvermögen aufweisen.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen.
- Innenwände : Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein zimmermannsgerechtes Satteldach in Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in mittlerer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die geneigte Dachfläche ist mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.
- Dachgaube : Straßen- und gartenseitig sind Dachgauben existent, welche konstruktiv an das Dachgebälk montiert, außenseitig verschiefert und mit Tonziegel eingedeckt sind.
- Dämmung : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die Dachflächen bzw. die oberste Geschossdecke im erforderlichen Umfang gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgaube wird mittels Rinnen und Fallrohre auf die Hauptdachfläche geleitet.
- Decken : Es sind Gewölbedecken mit Stahlträgern als auch Holzbalkendecken in bauzeittypischer Qualität und Ausführung vorhanden.
- Treppen : Kellertreppe: Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass das Kellergeschoss mittels einer Holzwangentreppe nebst einseitigem Holzhandlauf erreichbar ist.
- Geschosstreppen: Es wird die Existenz einer geschlossenen Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf unterstellt.
- Eingangstreppe: Straßenseitig befindet sich eine massive Eingangstreppe aus Ziegelsteinen, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet sind. Ein schmiedeeisernes Geländer

nebst Handlauf ist einseitig existent. Ferner sind teilweise gelöste als auch defekte Fliesenplatten vorzufinden.

## 6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, Kanal, etc.	:	Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
Elektro-Installation	:	<p>Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz einer Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einer angemessenen Qualität und normaler Bestückung unterstellt.</p> <p>Für die kellergeschossigen Räumlichkeiten wird ferner angenommen, dass dort die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt sind.</p>
Heizungsanlage	:	Keine Angaben möglich!
Warmwasseraufbereitung	:	Keine Angaben möglich!
Lüftung	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine besondere Lüftungsanlage nicht vorhanden ist.
Solarthermie	:	Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
Photovoltaik	:	Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
Barrierefreiheit	:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind Eingangsstufen und ein Eingangspodest vorhanden. Die Türöffnungen sind vermutlich nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>
Schallschutz	:	Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Wärmeschutz	:	Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Küche	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

## 6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Oberbeläge : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz von individuellen Oberbelägen im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen in einfacher bis mittlerer Qualität und Ausführung unterstellt.
- Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich, soweit ersichtlich, um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln.  
Im Kellergeschoss ist ein Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech existent.
- Rollladen : Das straßenseitige Fenster im Erdgeschoss ist mit einer Rolllade (Vorsatzrollladen) ausgestattet.
- Türen : Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine einfache Holztüre mit Lichtausschnitt.  
Innentüren: Keine Angaben möglich!
- Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz üblicher sanitärer Einrichtungen in einfacher bis mittlerer Qualität und Ausführung unterstellt.

## 6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ➔ Dachgauben  
➔ Eingangsstufen und Eingangspodest straßenseitig

## 6.5.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

## 6.5.6. Außenanlagen

- Außenanlagen : ➔ Schuppen und Überdachungen (kein Zeitwert mehr gegeben) in Holzkonstruktion  
➔ Einfriedungen  
➔ Außenbeleuchtungseinrichtungen  
➔ versiegelte Flächen

- ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ➔ etc.

## 6.5.7. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird für den gesamten Innenbereich als auch für den rückwärtigen Außenbereich ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Im straßenseitigen Gebäudebereich wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen folgende Mängel und Schäden festgestellt (keine abschließende Auflistung):

- Reparaturbedarf der Hauseingangstreppe
- Putzabplatzungen an den Leibungen der Hauseingangstüre
- erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre
- Putz- und Farbabplatzungen nebst Rissbildungen an der Fassaden- und Deckenfläche im Eingangsbereich
- defekte Schieferplatten an den Dachgauben

Einem potentiellen Interessenten wird aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten des Unterzeichnenden empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

**Zusammenfassend wird bezüglich der Hauptgewerke von einem bauzeittypischen und bezüglich der Ausbaugewerke von einer einfachen bis mittleren Qualität und Ausführung in mängelfreien Zustand ausgegangen.**

Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.



## 7. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Da für die im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zu bewertende bauliche Anlage bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Kamp-Lintfort keine Bauakte vorhanden ist und eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, standen weder aussagekräftige Grundrisszeichnungen noch andere verlässliche Unterlagen zur Verfügung, die eine präzise Wohnflächenberechnung erlaubt hätten. Daher werden die Wohnflächenwerte herangezogen, die der Unterzeichnende bereits bei einem baugleichen, jedoch spiegelbildlich ausgeführten Reihemittelwohnhaus innerhalb der Kamp-Lintforter Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ festgestellt hat.

Um keine überhöhte Genauigkeit vorzutäuschen, erfolgt die Flächenangabe gerundet auf volle Quadratmeter. Die Wohnfläche stellt einen wesentlichen Bewertungsfaktor dar, weshalb ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass eine Überprüfung vor Ort erforderlich ist, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu gewährleisten.

Die Wohnflächenermittlung erfolgt unter Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

### Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	5 m <sup>2</sup>
2.) Wohnzimmer:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	12 m <sup>2</sup>
3.) Küche:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	18 m <sup>2</sup>
4.) Badezimmer:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	6 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

5.) Flur:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	6 m <sup>2</sup>
6.) Kinderzimmer:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	13 m <sup>2</sup>
7.) Elternzimmer:	baugleiches Reihemittelwohnhaus	=	15 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche insgesamt:</b>		<b>=</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	--	----------	----------------------------

### Aufteilung in Reihemittelwohnhaus und Anbau:

1.) Anbau:	Badezimmer	=	6 m <sup>2</sup>
2.) Reihemittelwohnhaus:	75 m <sup>2</sup> - 6 m <sup>2</sup>	=	69 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche insgesamt:</b>		<b>=</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	--	----------	----------------------------

## **8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN**

### **8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)**

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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."*

### **8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

### **8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)**

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

### **8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)**

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### **8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)**

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

### 8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

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 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 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 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.

### 8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

## 8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem **Reihenmittelwohnhaus** bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299**“ einschließlich **1/19 Miteigentumsanteil** an den Grundstücken mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewendet, da die dafür erforderlichen Daten vorliegen, als geeignet eingestuft wurden und ein entsprechendes Nutzungskonzept nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren abzuleiten, wobei deren Aussagekraft (in Form einer Gewichtung) zu berücksichtigen ist.

Die Gewichtung der Ergebnisse der einzelnen Verfahren erfolgt auf Basis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen für die betreffende Objektart sowie der Verlässlichkeit der Ergebnisse, die jeweils durch die Qualität der zugrundeliegenden Daten bestimmt wird.

## 9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

### 9.1. Bewertungsteilbereiche

Die verfahrensgegenständliche Fläche (wirtschaftliche und reale Einheit) wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil bzw. Teile der wirtschaftlichen und realen Einheit abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung der einzelnen Bewertungsteilbereiche ergibt sich im vorliegenden Fall insbesondere auf der Grundlage der bestehenden Nutzung.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
<b>Wohnbaufläche</b> (Flurstücke 1308 und 1299)	Wohnhaus/Wohnhausgrundstück und Stellplatzgrundstück  (192 m <sup>2</sup> + 33m <sup>2</sup> )	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b> (Flurstücke 1311 und 1312)	unbebaut, Erschließungsfläche  ((157 m <sup>2</sup> + 234 m <sup>2</sup> ) x 1/19 Miteigentumsanteil)	20,58 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>245,58 m<sup>2</sup></b>

### 9.2. Bodenrichtwerte

#### Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

#### 9.2.1. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

##### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (Kamp-Lintfort – Ortsteil „Lintfort“, **beitragsfrei**) entnommen worden:

**160 €/m<sup>2</sup>**

##### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Kamp-Lintfort
Gemarkungsname	• Lintfort
Ortsteil	• Lintfort
Entwicklungszustand:	• baureifes Land

Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

## **Bodenwert**

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Der zur Bewertung anstehende Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ (Wohnhausgrundstück und Garagengrundstück) liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmal, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

### **9.2.2. Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“**

Für private Verkehrsflächen liegen keine mittelbaren Vergleichswerte als auch Richtwerte vor. Derartige Grundstücke werden wesentlich niedriger gehandelt als echte Wohnhausgrundstücke sofern überhaupt ein Markt für sie besteht. Sie sind i. d. R. in Zusammenhang mit dem bebauten Wohnhausgrundstück zu betrachten, wodurch sich gemeinschaftlich eine reale und wirtschaftliche Einheit bildet.

Gemäß dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - VerkFIBerG) beträgt der Kaufpreis für Verkehrsflächen 20 % des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, mindestens jedoch 0,10 € je Quadratmeter und höchstens 5,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern; bei rd. 40.000 Einwohner innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtgebietes ist somit die Höchstgrenze bei 10 € je Quadratmeter gelegen. Bedingt durch den Umstand, dass 20 % des Bodenrichtwertes (160 €/m<sup>2</sup>) die Höchstgrenze überschreitet, ist somit ein Bodenrichtwert von

<b>10 €/m<sup>2</sup></b>
---------------------------

wertbestimmend, welchen der Unterzeichnende für die Bodenwertermittlung der Verkehrsfläche in seiner absoluten Höhe für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht erachtet.

Die vorhandene Oberflächenbefestigung (hier: einfache Schotterfläche), private Leitungen (hier: teilweise Kanalleitungen), etc. sind jedoch gesondert zuzuschlagen. Dafür hält der Unterzeichnende



einen Zeitwert von allenfalls 20 €/m<sup>2</sup> für ausreichend wertbestimmend. Insgesamt ist daher für die verfahrensgegenständigen Verkehrsflächen ein Bodenrichtwert von

rd. 30 €/m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 27. November 2024 maßgebend.

## 9.3. Bodenwertermittlungen

### 9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 245,58 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 225 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	34,0 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten ostnordöstlich

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.11.2024	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 169,60 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	245,58	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	35,0	34,0	× 1,00	E3

Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	×	1,00	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,00	
Himmelsrichtung	neutral	Garten ostnordöstlich	×	0,92	E4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>				<b>= 156,03 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>=</b>	<b>156,03 €/m²</b>	
Fläche		×	225 m²	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>35.106,75 €</b> <b>rd. 35.100,00 €</b>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **27.11.2024** insgesamt

**35.100,00 €**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

#### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index:

Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		27.11.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,91	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	6,67	%/Jahr
insgesamt		6,05	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,06**

### E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

### E3

Das Grundstück (Wohnhausgrundstück) weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

**E4**

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **0,92** maßgebend.

**Anmerkung**

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

**9.3.2. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“**

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“</b>		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		30,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>=</b>	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	20,58 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>617,40 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>617,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>600,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **27.11.2024**

**600,00 €**

**Anmerkung**

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 10. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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.

#### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

## **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.

## **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.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **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.

## **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

## **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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

## **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)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittel- wohnhaus	Anbau
<b>Normalherstellungskosten <sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	1.695,00 €/m² WF	1.519,00 €/m² WF
<b>Berechnungsbasis <sup>2.)</sup></b>			
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	69,00 m²	6,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile <sup>3.)</sup></b>	+	1.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	117.955,00 €	9.114,00 €
<b>Baupreisindex <sup>4.)</sup> (BPI)</b> 27.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	217.037,20 €	16.769,76 €
<b>Regionalfaktor <sup>5.)</sup></b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	217.037,20 €	16.769,76 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		75,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,25	0,25
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	54.259,30 €	4.192,44 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 58.451,74 €**

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen <sup>8.)</sup></b>	+	<b>1.753,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>60.205,29 €</b>

<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>35.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>95.305,29 €</b>

<b>Sachwertfaktor <sup>9.)</sup></b>	x	<b>1,50</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>10.)</sup></b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“</b>	=	<b>142.957,93 €</b>

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>142.957,93 €</b>
-----------------	----------	---------------------

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>142.957,93 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>11.)</sup></b>	<b>–</b>	<b>9.500,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>600,00 €</b>
<b>Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024</b>	<b>=</b>	<b>134.057,93 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>134.000,00 €</b>

### 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### 1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst.

Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet.

Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

#### 2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde aufgrund fehlender Bauunterlagen und ausgebliebenen Innenbesichtigung von einem baugleichen, jedoch spiegelbildlich ausgeführten Reihenmittelwohnhaus innerhalb der Kamp-Lintforter Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ übernommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

#### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
▪ Dachgauben (bereits im Wertansatz enthalten)	0,00 €
▪ Eingangsstufen und Eingangspodest straßenseitig	1.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.000,00 €</b>

#### 4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

#### 5.) Baukostenregionalfaktor

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

#### 6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

#### 7.) Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Reihennittelwohnhaus**

Das (geschätztes Baujahr) 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
<b>Summe</b>		<b>3,5</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1920 = 104$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung"

ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (mo

**8.) Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht.

Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 3 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (58.451,74 €)	1.753,55 €
<b>Summe</b>	<b>1.753,55 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist eine Anpassung des errechneten Sachwertes an die Marktlage erforderlich, die durch einen Zu- oder Abschlag in Form eines Marktanpassungsfaktors erfolgt. Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass die Höhe dieser Sachwertfaktoren im Wesentlichen vom ermittelten vorläufigen Sachwert selbst abhängt.

Zur Bestimmung der Marktanpassungsfaktoren hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den jeweiligen Sachwert berechnet und mit den tatsächlichen Kaufpreisen verglichen. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde im Grundstücksmarktbericht durch die logarithmische Funktion „ $y = -0,5030 \times \ln(x) + 7,4714$ “ dargestellt.

Auf Grundlage dieser Funktion ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von **95.305,29 €** ein Sachwertfaktor von **rund 1,71**.

Es ist jedoch festzustellen, dass für niedrige Sachwerte nur eine begrenzte Anzahl von Kauffällen ausgewertet werden konnten, was in diesem Preissegment zu einer erheblichen Streuung führt. Aufgrund dieser eingeschränkten Datenbasis weist der auf Basis der logarithmischen Funktion berechnete Sachwertfaktor in diesem Bereich folglich eine geringe Genauigkeit auf. Daher wird ergänzend das in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichte Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren herangezogen. Dieses System berücksichtigt insbesondere die Sachwertfaktoren differenziert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (Gesamtgrundstückswert).

### Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,49
Einflussgröße „Region“	+	0,00
<b>ermittelter Sachwertfaktor</b>	<b>=</b>	<b>1,49</b>

Im Ergebnis wird für den vorliegenden Bewertungsfall ein **Sachwertfaktor von 1,50** als angemessen sowie für lage- und situationsgerecht erachtet.

## 10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-9.500,00 €
▪ Reparaturbedarf der Hauseingangstreppe	-500,00 €	
▪ Putzabplatzungen an den Leibungen der Hauseingangstüre	-500,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre	-3.000,00 €	
▪ Putz- und Farbabplatzungen nebst Rissbildungen an der Fassaden- und Deckenfläche im Eingangsbereich	-5.000,00 €	
▪ defekte Schieferplatten an den Dachgauben	-500,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-9.500,00 €</b>

## **11. ERTRAGSWERTVERFAHREN**

### **11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens**

#### **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.

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

#### **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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

**11.2. Ertragswertermittlung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelwohnhaus	1	Wohnen	75,00		8,35	626,25	7.515,00
	2	Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
<b>Summe</b>			<b>75,00</b>	<b>1,00</b>		<b>646,25</b>	<b>7.755,00</b>

**Rohertrag <sup>3.)</sup>** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)**7.755,00 €****Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup>** (nur Anteil des Vermieters)

## • für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

## • für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 46,00 €

## • für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 75 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.035,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 16,00 €

## • für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 7.755,00 € = 155,10 €

<b>Bewirtschaftungskosten <sup>4.)</sup></b>	–	<b>1.603,10 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>6.151,90 €</b>

**Reinertragsanteil des Bodens****1,35 % von 35.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> × Bodenwert)– **421,20 €****Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen****= 5.730,70 €****Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)bei LZ = 1,35 % Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>× **17,687****vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****= 101.358,89 €****beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs**

„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **35.100,00 €****vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich**

„Wohnbaufläche“

**= 136.458,89 €**

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>136.458,89 €</b>
-----------------	----------	---------------------

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>136.458,89 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>7.)</sup></b>	<b>–</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>136.458,89 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup></b>	<b>–</b>	<b>9.500,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>600,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024</b>	<b>=</b>	<b>127.558,89 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>128.000,00 €</b>

### 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### 1.) Fläche

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde aufgrund fehlender Bauunterlagen und ausgebliebenen Innenbesichtigung von einem baugleichen, jedoch spiegelbildlich ausgeführten Reihenmittelwohnhaus innerhalb der Kamp-Lintforter Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ übernommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

#### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### 3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

#### 4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,7 % des Rohertrages.



## 5.) **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses aus dem Jahre 2024 (wobei das Datenmaterial aus Kaufpreis(fällen)en der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 1,2 %  $\pm$  1,10 %.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund der stetig ansteigenden Baukosten, einen Liegenschaftszinssatz von 1,35 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

### Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig.

Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

## 6.) **Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 7.) **marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 8.) **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-9.500,00 €
▪ Reparaturbedarf der Hauseingangstreppe	-500,00 €	
▪ Putzabplatzungen an den Leibungen der Hauseingangstüre	-500,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre	-3.000,00 €	
▪ Putz- und Farbabplatzungen nebst Rissbildungen an der Fassaden- und Deckenfläche im Eingangsbereich	-5.000,00 €	
▪ defekte Schieferplatten an den Dachgauben	-500,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-9.500,00 €</b>

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die zu bewertende Liegenschaft „Ringstraße 177 a in 47475 Kamp-Lintfort“ befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ innerhalb der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ und umfasst eine wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“ sowie einem 1/19-Miteigentumsanteil an den Grundstücken „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312“. Während die Flurstücke 1308 und 1299 rechteckig zugeschnitten sind – wobei Flurstück 1308 als Wohnhausgrundstück und Flurstück 1299 als Stellplatzgrundstück genutzt wird – weisen die gemeinschaftlich gehaltenen Flurstücke 1311 und 1312 eine unregelmäßige Form auf und dienen ausschließlich als Verkehrsfläche.

Das Wohnhausgrundstück (Flurstück 1308) erstreckt sich über eine Fläche von 192 m<sup>2</sup> und ist mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut. Das Gebäude, welches im Rahmen der Ortsbesichtigung ausschließlich äußerlich in Augenschein genommen werden konnte, wurde in konventioneller Mauerwerksbauweise errichtet und stammt aus der Entstehungszeit der Bergarbeitersiedlung „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“, etwa um das Jahr 1920. Offensichtlich fanden im Laufe der Zeit Modernisierungsmaßnahmen in erforderlichem Umfang statt, sodass diese innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren durch eine entsprechende Anhebung der Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Trotz der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zeigte die eingeschränkte Ortsbesichtigung, die ohne Innenbesichtigung erfolgte, bereits Mängel und Schäden auf, welche in der Wertermittlung anhand eines entsprechenden Abschlags einfließen.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten baulichen Anlage sowie der sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 27. November 2024 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>134.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>128.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb im vorliegenden Fall 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.

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.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart (vorrangig Eigennutzungsobjekt) 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 guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls 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 gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

**Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) der mit einem Reihemittelwohnhaus bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1308 und 1299“ einschließlich 1/19 Miteigentumsanteil an den Grundstücken mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstücke 1311 und 1312“ und der postalischen Anschrift „Ringstraße 177 a in 47475 Kamp-Lintfort“ zum Wertermittlungstichtag 27. November auf:**

**132.000 €**

(in Worten: EINHUNDERTZWEIUNDREISSIGTAUSEND EURO)

### **13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE**

Bei der bewertenden Liegenschaft „Ringstraße 177 a in 47475 Kap-Lintfort“ handelt es sich um zwei Grundstücke sowie 1/19tel Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (Flurstücke 1311 und 1312), welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1308 (Wohnhausgrundstück)**

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 27. November 2024 auf:

**126.250 €**

(in Worten: EINHUNDERTSECHSUNDZWANZIGTAUSENDZWEIHUNDERTFÜNFZIG EURO)

---

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1299 (Stellplatzgrundstück)**

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 27. November 2024 auf:

**5.150 €**

(in Worten: FÜNFTAUSENDEINHUNDERTFÜNFZIG EURO)

---

Den Verkehrswert des **1/19 Miteigentumsanteil** an dem  
Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1311 (Verkehrsfläche)**

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 27. November 2024 auf:

**250 €**

(in Worten: ZWEIHUNDERTFÜNFZIG EURO)

---

Den Verkehrswert des **1/19 Miteigentumsanteil** an dem  
Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

**Gemarkung Lintfort, Flur 6, Flurstück 1312 (Verkehrsfläche)**

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 27. November 2024 auf:

**350 €**

(in Worten: DREIHUNDERTFÜNFZIG EURO)

---

## 14. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 18. Februar 2024



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

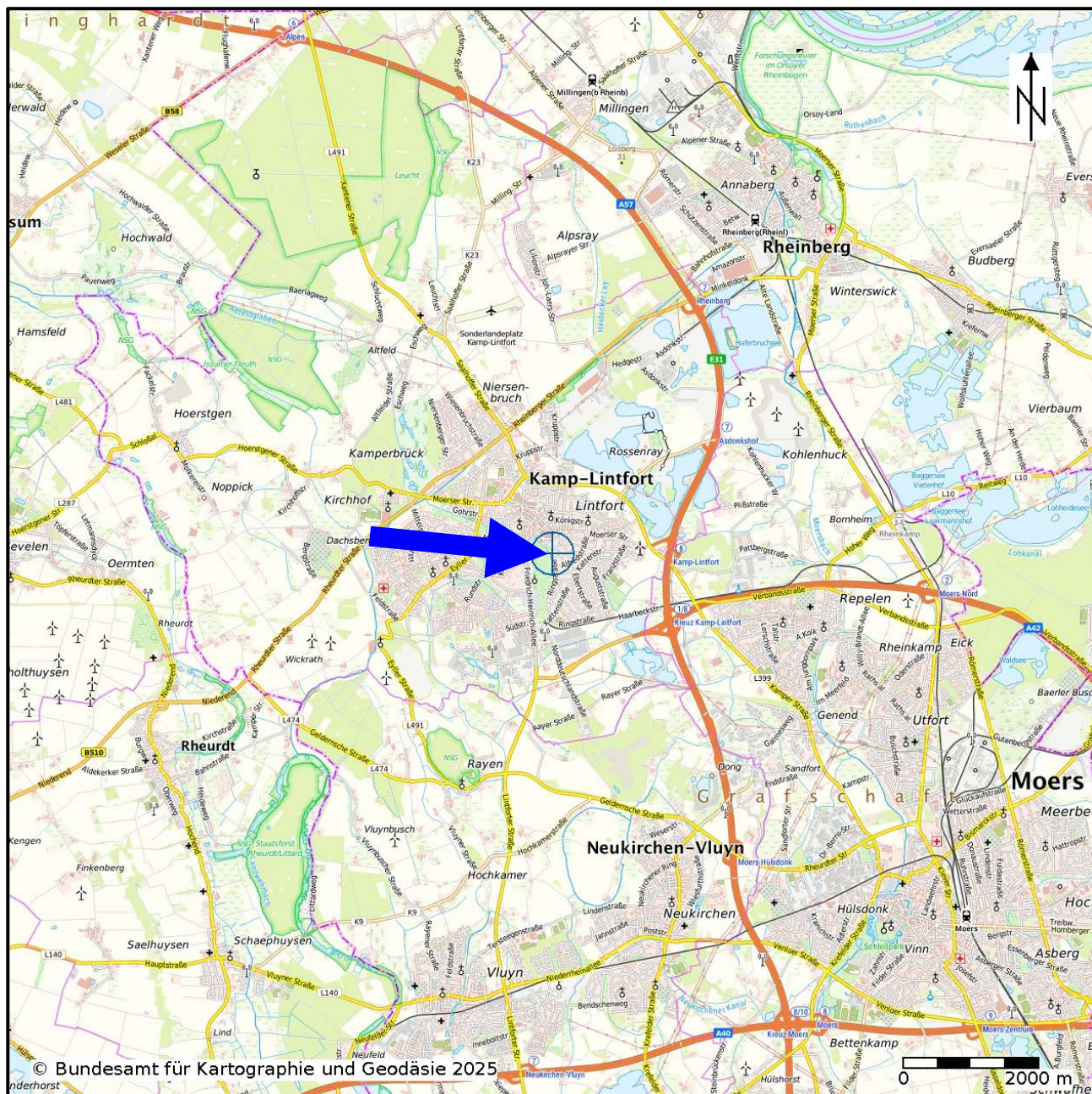
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

<b>Anlage 1: Übersichtskarten .....</b>	<b>64</b>
<b>Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....</b>	<b>66</b>
<b>Anlage 3: Bauzeichnungen .....</b>	<b>67</b>
<b>Anlage 4: Fotonachweis.....</b>	<b>68</b>
<b>Anlage 5: Literaturverzeichnis.....</b>	<b>70</b>



## Anlage 1: Übersichtskarten







**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion enthalten!**

### **Anlage 3: Bauzeichnungen**

**Hinweis:   Bauzeichnungen vom Wohngebäude sind nicht existent.**



## Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht



Straßenansicht





Rückansicht

## Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- |     |   |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019      |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung   |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019             |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)  |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen  |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung  |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  |

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2025) erstellt.