

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
**47495 Rheinberg**

Datum: 11.03.2024  
Az.: 23112301

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Kamp, Blatt 1070 eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnhaus und einer PKW- Garage bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Abteiplatz 22, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 012/23

Der **Verkehrswert** des v. g. **Miteigentumsanteils** wurde zum  
**Stichtag 22.02.2024** ermittelt mit

**rd. € 28.800,00.**

### Internetgutachten:

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.4	Besonderer Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Garage .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Außenanlagen .....	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	16
3.4	Sondereigentum an der Doppelgarage nebst Kellerräumen.....	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.4.2.1	Räume in der Garage .....	17
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
3.7	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	19
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>21</b>
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	21

5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	22
5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	23
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	24
5.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	25
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
5.5.3	Ertragswertberechnung .....	29
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	30
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“ .....	32
5.6.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	33
5.7	Verkehrswert.....	34
5.8	Plausibilitätsprüfung.....	35
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>37</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	38
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	38
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>39</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum (Garage) 1/3 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage und dem Keller- raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet.
Objektadresse:	Abteiplatz 22 47475 Kamp-Lintfort
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Kamp, Blatt 1070, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179 (777 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 21.08.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zube-hör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermit-teln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	22.02.2024
Qualitätsstichtag:	22.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu den Ortsterminen am 01.02.2024 sowie 22.02.2024 wurden die Prozessparteien durch Ein-wurf Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Zum 1. Termin war eine Innenbesichtigung nicht mög-lich, da der Eigentümer/Mieter zum Ortstermin nicht erschienen ist. Zum 2. Termin konnte das Objekt in den frei zugäng-lichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt wer-den.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter sowie der Sachverständige.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

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

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

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Forderungsversteigerung) wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs

eingetragen sein könnten, ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eine Baulast ist demnach keines der in den §§ 51, 91 ZVG angesprochenen Rechte, sie kann demnach in der Zwangsversteigerung auch nicht erlöschen.** Das heißt, die hierdurch bewirkten Wertbeeinflussungen des Bewertungsgrundstücks wären gleichwohl (i.d.R. wertmindernd) zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt existieren grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG); siehe Abschnitt 2.5.1.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

#### **1.4 Besonderer Sachverhalte**

- Denkmalpflegerische Belange sind zu beachten; siehe Abschnitt 2.5.1.
- Auf dem Grundstück existieren Baulasten; siehe Abschnitt 2.5.1.
- Es gibt bauordnungsrechtliche Besonderheiten; siehe Abschnitt 2.5.3.
- Am Objekt sind verschiedene Instandsetzungen erforderlich; siehe Abschnitt 3.6.
- Zu den Stärken und Schwächen des Objektes siehe Abschnitt 3.8.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Kamp-Lintfort (ca. 38573 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Rheinberg / Moers / Geldern / Venlo (ca. 8,5 km / 13,1 km / 15,2 km / 32,2 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 48,9 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 510 (ca. 0,7 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Rheinbergt AS 7 (ca. 5,5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 7,7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 44,6 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,0 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1,5 km bis 3,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,0 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Topografie: Hanglage

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
ca. 22 m;  
mittlere Tiefe:  
ca. 29 m;  
Grundstücksgröße:  
insgesamt 777,00 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;  
Parken im öffentlichen Raum möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel<sup>1</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

---

<sup>1</sup> vom 11.12.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Bergbau:

Gemäß schriftlicher Auskunft der RAG, befindet sich das Versteigerungsgrundstück in der Berechtsame „Camp 6“ verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft. Dem Schreiben nach wurde der letzte auf das Grundstück einwirkende Tiefenabbau im Jahre 2012 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis, sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten nicht vorhanden. Naturgastaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind der RAG nicht bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG schließt diese aus.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug<sup>2</sup> vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kamp, Blatt 1070, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk) keine Eintragung.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

---

<sup>2</sup> vom 23.12.2022

<sup>3</sup> nach Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 12.12.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Recht zur Duldung einer Entwässerungsleitung, inkl. Duldung der Benutzung und Wartung; zu Gunsten Flurstück 180 (Erschließungsbaulast)
- Sicherung der Zufahrt zum Nachbargrundstück; zu Gunsten Flurstück 180 (Erschließungsbaulast)

#### Auswirkung auf den Verkehrswert

Im Zuge der Verkehrswertermittlung muss explizit auf die Besonderheit der auf dem Bewertungsgrundstück lastenden Zuwegungsbaulast hingewiesen werden, die rein öffentlich-rechtlicher Natur ist. Anders als bei einer dinglich gesicherten Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen ist und damit einhergehende Nutzungsrechte dauerhaft sichert, besteht aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung dieser Baulast kein unmittelbarer, einklagbarer Nutzungsanspruch für den Begünstigten der Baulast.

Diese Konstellation bedeutet, dass der Eigentümer des belasteten (dienenden) Grundstücks zwar nicht mit einer tatsächlichen Inanspruchnahme des Wegerechts durch den Begünstigten rechnen muss, jedoch verpflichtet ist, die entsprechende Fläche für eine mögliche Durchfahrt oder den Durchgang freizuhalten. Dies hat zur Folge, dass die betreffende Fläche des Bewertungsgrundstücks weder bebaut noch mit einem Zaun versehen werden darf, um die potenzielle Nutzung jederzeit zu gewährleisten. Demnach bleibt die Fläche als Verkehrsfläche bestehen, die, abgesehen von ihrer Funktion als Durchgang oder Zufahrt, keinen großen zusätzlichen Mehrwert für das Grundstück bietet. Der betroffene Grundstücksteil wird daher als Verkehrsfläche bewertet.

---

<sup>4</sup> vom 27.04.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Denkmalschutz:

Es besteht Denkmalschutz an dem angrenzenden Gebäude<sup>5</sup>. Das Gebäude "Abteiplatz 22 in Kamp-Lintfort" befindet sich zum einen im Bereich des Bodendenkmals "B13 Kamper Berg" sowie im Geltungsbereich der "Denkmalbereichssatzung Kamper Berg" und ist zudem als Baudenkmal "A34" in die Denkmalliste der Stadt Kamp-Lintfort eingetragen.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Die Denkmaleigenschaft des Hauptgebäudes „Abteiplatz 22“ betrifft aufgrund des Ensembleschutzes sowie der hier geltenden Denkmalsatzung auch die hier gegenständliche Garage. Das führt dazu, dass Veränderungen am Objekt (Anbauten, Umbauten, Umnutzungen, etc.) in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege zu erfolgen haben. Ausbesserungen und in die Substanz eingreifende Maßnahmen, aber auch optische Gestaltungen sind regelmäßig in denkmalgerechter Ausführung herzustellen, was i. d. R. einen finanziellen Mehraufwand mit sich bringt. Der Mehraufwand hierfür wird mit rd. 10% der normalen Instandhaltungskosten geschätzt. Diese erhöhten Bewirtschaftungskosten werden an der Stelle über einen "ewigen Zeitraum" kapitalisiert, da der Denkmalschutz nicht mit der "wirtschaftlichen Restnutzungsdauer" des Objektes endet. Der Kapitalbetrag für die Wertminderung wird an der Stelle mit € 2.350,00 ermittelt und in Abzug gebracht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

---

<sup>5</sup> nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Kamp-Lintfort vom 08.01.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Neubau einer PKW- Doppelgarage (aus dem Jahr 1990)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### Hinweis:

An der Garage wurden verschiedene Markisen angebracht. Die Tore wurden verkleidet und sind als solche nicht zu erkennen. Aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben ist die Fassade entsprechend der Genehmigung wieder herzustellen, die Markisen sind zu demontieren. Die Kosten hierfür werden wertmindernd in Abzug gebracht.

Darüber hinaus dient die Garage als Hobbyraum, es wurde damit begonnen, diese wohnraumähnlich auszubauen (sanitäre Anlagen, Einbau Zwischendecke mit Geschosstreppe, etc.). Nach Angaben der Stadt Kamp- Lintfort hat der künftige Erwerber diesen Ausbau zurückzubauen und die Nutzung als Garage wiederherzustellen. Die Kosten hierfür werden ebenfalls wertmindernd in Abzug gebracht.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land<sup>6</sup>

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei<sup>7</sup>.

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Garage ist zu einem monatlichen Mietzins von € 100,00 vermietet.

---

<sup>6</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

<sup>7</sup> laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 12.12.2023

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-  
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-  
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-  
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-  
den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu  
lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-  
schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72  
GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen  
gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden  
müssen.

#### Hinweis zur Unterscheidung „Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum“

Per Definition (vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 1 Absatz 5) handelt es sich bei  
den äußeren Bauteilen sowie bei den für den Bestand notwendigen tragenden Elementen  
(Fundamente, Wände, Dach, Treppen, etc.) um gemeinschaftliches Eigentum. Dies be-  
deutet, dass bei einer Aufteilung nach dem WEG immer Teile des Gebäudes als Gemein-  
schaftseigentum definiert und verwaltet werden, unabhängig davon, wie autark eine  
Wohneinheit gestaltet sein mag. Das Konzept des Sondereigentums setzt voraus, dass  
zumindest ein Teil des Gebäudes gemeinschaftlich allen Eigentümern gehört. Die hierin  
gelegenen Räume können jedoch, wie im vorliegenden Fall, im Sondereigentum stehen.  
Daher wird, trotz der in der Teilungserklärung weitgehenden Trennung der Sondereigen-  
tume voneinander, im Folgenden zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum unter-  
schieden. Vorliegend wird jedoch lediglich das gemeinschaftliche Eigentum beschrieben,  
in dem sich auch das zu bewertende Sondereigentum befindet.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Garage

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; unterkellert; Krüppelwalmdach; freistehend
Baujahr:	1990 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holztreppe (Eigenbau - statisch bedenklich)
Tor:	Flügeltüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Radiator in der Garage (über zentrale Ölheizung beheizt)

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### **3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Der Keller ist feucht. Für die hier gegenständliche Nutzung wird hierdurch der Wert nicht signifikant beeinflusst.
Allgemeinbeurteilung:	Grundsätzlich macht das Objekt einen altersentsprechenden Eindruck, der bauliche Zustand ist normal. Insgesamt ist jedoch von einem vernachlässigten und optisch nicht ansprechenden Zustand die Rede. Die Heizungsanlage ist altersbedingt kurz- bis mittelfristig zu erneuern. Die anteiligen Kosten werden hier mit € 4.000,00 wertmindernd berücksichtigt.

## **3.3 Außenanlagen**

### **3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

### **3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der vor sowie hinter der Garage gelegenen Freiflächen (siehe Anlage).

### 3.4 Sondereigentum an der Doppelgarage nebst Kellerräumen

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Räumen der Doppelgarage nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.4.2.1 Räume in der Garage

Bodenbeläge: weitgehend Laminat  
Wandbekleidungen: verputzt und gestrichen  
Deckenbekleidungen: Deckenputz/ bzw. Rigipsverkleidung  
Fenster: Fenster mit Isolierverglasung

#### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: keine vorhanden  
besondere Bauteile: keine vorhanden  
Baumängel/Bauschäden: Der Keller ist feucht. Für die hier gegenständliche Nutzung wird hierdurch der Wert nicht signifikant beeinflusst.  
wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Das Sondereigentum macht einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck. Denkmalpflegerische Maßnahmen sind erforderlich. Der illegale (Teil-) Ausbau zu Wohnzwecken (WC- Anlage, Treppe zum Dachgeschoss, etc.) ist ebenfalls zu beseitigen. Nach Rücksprache mit der Bauordnungsbehörde sind hier Wiederherstellungsaufwendungen notwendig, um die Garage in den vorgesehenen, zweckbestimmten Zustand zu versetzen (Einbau eines Garagentores, etc.).  
**siehe Originalgutachten**

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der hinter der Garage gelegenen Fläche. Die Funktion und Marktbewertung einer Garage ist primär an ihren unmittelbaren Gebrauchszweck – das Abstellen von Fahrzeugen – gebunden. Zusätzliche Nutzflächen, insbesondere Gartenflächen, stehen in keiner funktionalen oder wertsteigernden Relation zu einer Garage. Im Gegensatz zu Wohneinheiten, bei denen eine Gartenfläche beispielsweise zur Erweiterung des Wohnraumes dienen und die Lebensqualität verbessern kann, ergibt sich für die Nutzung einer Garage kein direkter Vorteil aus der Zugehörigkeit einer Gartenfläche. Ein Werteinfluss ist dementsprechend nicht gegeben.

Weiterhin besteht ein Sondernutzungsrecht an der Fläche vor der Garage. Hier ist eine Nutzung als PKW- Stellplatz möglich. Die Berücksichtigung erfolgt im Mietansatz.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Bei der Bewertung des Sondereigentums "Garage" innerhalb der Eigentümergemeinschaft ist es notwendig, den Anteil am Grundstück, der dieser Einheit zugeordnet ist, korrekt zu bestimmen. Es wird differenziert zwischen dem tatsächlichen Flächenanteil, welcher für die Garage erforderlich ist, und dem vertraglichen Miteigentumsanteil, der im Rahmen der Teilungserklärung festgelegt wurde.

Die der Bebauung zuzuordnenden Fläche des betrachteten Grundstücks misst 661 Quadratmeter. Für die Garage wird ein Flächenbedarf von etwa 120 Quadratmetern ermittelt. Dies entspricht rechnerisch einem Anteil von ungefähr 18% hieran. Dieser prozentuale Anteil repräsentiert den realen, also praktischen und nutzbaren Flächenanteil, den die Garage in Anspruch nimmt (vertraglicher Miteigentumsanteil = 33,33%). Der reale Anteil wird auch der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

- Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
- Jeder Sondereigentümer ist, soweit abgrenzbar und rechtlich zulässig, für sein jeweiliges Sondereigentum sowie das Gebäude, in dem es sich erstreckt, eigenverantwortlich.
- Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): nicht bekannt

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

#### Gemeinschaftliches Eigentum

Die Gesamtanlage macht einen ungepflegten Eindruck. Die Heizungsanlage stammt vermutlich aus den 1990er Jahren. Hier ist kurz- bis mittelfristig von einem notwendigen Ersatz auszugehen. Weitere notwendige, größere Investitionen in das Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt. Die **Kosten** für die **Heizung** werden **anteilig wertmindernd** mit **€ 4.000,00** berücksichtigt.

#### Sondereigentum

Das Sondereigentum macht einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck. **Denkmalpflegerische sowie bauordnungsrechtliche Maßnahmen** sind erforderlich. Die Kosten hierfür werden **wertmindernd mit € 10.000,00** in Abzug gebracht. Der **erhöhte Bewirtschaftungskostenaufwand aufgrund des Denkmalschutzes** wird zusätzlich mit **€ 2.350,00** wertmindernd berücksichtigt.

### 3.7 Stärken und Schwächen der Immobilie

#### Stärken

- marktgängige Immobilienart (Doppelgarage)
- gute Lage

#### Schwächen

- optisch wenig attraktives Erscheinungsbild
- höhere Bewirtschaftungskosten aufgrund Denkmalensembleschutz
- Abweichung zwischen realer Nutzung des Grundstücks und vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteilen (bzw. Sondernutzungsrechten)
- Notwendige Investitionen aufgrund bauordnungsrechtlicher und denkmalpflegerischer Vorgaben.
- Es existiert eine gemeinschaftliche Heizungsanlage, die für die Garage ohne relevante Bedeutung ist -> jedoch Kostentragungspflicht.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Stadtrand von Kamp- Lintfort, auf dem Kamper Berg, in der Nähe des gleichnamigen Klosters. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine Wohnbebauung sowie durch die prominente Klosterkirche mit den dazugehörigen Gebäuden sowie dem Abteiplatz geprägt. Die Lage des hier vorliegenden Wohngebietes ist als gute Lage innerhalb der Ortschaft zu werten.

### Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um den 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelgarage (Baujahr 1990). Die Garage ist unterkellert, hier ist die gemeinsame Heizungsanlage (ca. Anfang der 1990er Jahre) untergebracht. Vor der Garage befindet sich ein PKW- Stellplatz.

In der Garage wurde damit begonnen, diese zu Wohnzwecken/ Hobbyzwecken auszubauen. Bauordnungsrechtliche Auflagen der Stadt Kamp- Lintfort, die Garage in den zweckbestimmten Zustand zu versetzen, sind jedoch vorhanden und vom kommenden Eigentümer umzusetzen.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- (Wieder-) Herstellung des zweckbestimmten Zustandes
- Umsetzung denkmalpflegerischer Vorgaben
- Feuchtigkeit im Keller
- Überalterte Heizungsanlage -> kurz- bis mittelfristig zu ersetzen.

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-) Immobilien ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus und einer PKW- Garage bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Abteiplatz 22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamp	1070	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamp	8	179	777 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Fläche der Bebauung	661 m <sup>2</sup>
Wegefläche	Wegefläche	116 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		777 m <sup>2</sup>

## 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

## 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

## 5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **260,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 777 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 661 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 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)		=	<b>260,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	01.02.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	<b>270,40 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	661	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>270,40 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>270,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	661 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>178.734,40 €</b> <b>rd. 179.000,00 €</b>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 insgesamt **179.000,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

### 5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend einem frei geschätzten Anteil des Teileigentums am Gesamtobjekt ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	179.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	179.000,00 €	
anteilig mit	× 18/100	E1
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.220,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 32.220,00 € <b><u>rd. 32.200,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 **32.200,00 €**.

### Erläuterungen

Siehe Abschnitt 3.5 auf Seite 18.

## 5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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

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

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

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

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)		Garage	1,00	1,00	125,00	125,00	1.500,00
		Stellplatz			25,00	25,00	300,00
Summe			-	1,00		150,00	1.800,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -600,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der hier vorliegenden Zwangsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht gem. §57a ZVG möglich ist.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>1.800,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>314,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.486,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,50 %</b> von <b>32.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>805,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 681,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>24</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,885</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.179,69 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 32.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 44.379,69 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 44.379,69 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 16.350,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 28.029,69 €</b>
	<b>rd. 28.000,00 €</b>

## 5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### 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.

siehe Originalgutachten

### Bewirtschaftungskosten

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

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	158,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	30,00
Summe			233,00 (ca. 16 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	30,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			81,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für Garagen liegen nicht vor und werden durch den Gutachterausschuss auch nicht veröffentlicht. Infolgedessen bedarf es einer sorgfältigen Ableitung eines angemessenen Zinssatzes, der die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden

Objektes und die allgemeinen Marktentwicklungen berücksichtigt.

**siehe Originalgutachten**

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

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

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

**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.

Siehe Abschnitt 3.6.

## 5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wegefläche“

Bei der Bewertung der privaten Verkehrsfläche ist zunächst der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbauflächen als Referenzwert heranzuziehen. Der Bodenrichtwert gibt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine definierte Nutzungsart und -intensität an und dient als Ausgangsbasis für die Bewertung ähnlicher Grundstücksarten in der näheren Umgebung. Im Kontext der privaten Verkehrsfläche ist jedoch festzustellen, dass deren Wert bedeutend unter dem der angrenzenden Wohnbauflächen liegt. Dies resultiert aus der eingeschränkten Nutzbarkeit: Die Verkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung oder als Zufahrt und bietet keine weiterreichenden Nutzungsmöglichkeiten, wie sie Wohnbauflächen typischerweise bieten. Der Vorteil dieser Fläche drückt sich bereits dadurch aus, dass das eigentliche Wohnbaugrundstück erst Baureife erlangt hat. Aufgrund der spezifischen Funktion und begrenzten Nutzbarkeit der Verkehrsfläche wird ihr Wertanteil im Vergleich zu dem angrenzender Wohnbauflächen auf circa 15% geschätzt. Dies spiegelt den geringeren ökonomischen Nutzen und die verringerte Attraktivität für potenzielle Erwerber wider. Keine weiteren wertsteigernden Eigenschaften oder Vorteile, die einen höheren Bewertungsansatz begründen könnten, sind ersichtlich. Im Wertansatz enthalten sind die vorhandenen Anschlussleitungen sowie die Wegebefestigung.

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.02.2024
Entwicklungsstufe	=	Sonstige Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 777 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 116 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 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)		=	260,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.02.2024	× 1,04	
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	270,40 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Sonstige Flächen	× 0,15	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,56 €/m <sup>2</sup>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 40,56 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 116 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.704,96 € <b>rd. 4.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 insgesamt **4.700,00 €**.

### 5.6.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.700,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	4.700,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 18/100	E1
vorläufiger anteiliger Bodenwert	846,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 846,00 € <b>rd. 846,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 **846,00 €**.

### Erläuterungen

Siehe Abschnitt 3.5 auf Seite 18.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 5.7 Verkehrswert

Die Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
Wohnbaufläche		28.000,00 €
Wegefläche	846,00 €	
Summe (rd.)		28.800,00 €

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus und einer PKW- Garage bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Abteiplatz 22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage nebst Kellerräumen , im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamp	1070	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp	8	179

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit rd.

**28.800,00 €**

**in Worten: achtundzwanzigtausendachthundert Euro**

geschätzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 5.8 Plausibilitätsprüfung

### siehe Originalgutachten

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

Wachtendonk, den 11.03.2024



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

## **GEG:**

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

### **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2023)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (24. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

### **6.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.12.2023) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Auszug aus der Denkmalliste

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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