

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 18.11.2024
Az.: 24062375

GUTACHTEN

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

**Wohn-/ und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 47475 Kamp-Lintfort, Hardenbergstraße 8**

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 14/24

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde zum **Stichtag
03.09.2024** ermittelt mit

rd. 355.000,00.

**(Das Objekt unterliegt einer Mietpreisbindung,
aufgrund öffentlicher Förderung)**

Internetgutachten:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
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	Bergbau	10
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Mehrfamilienhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.5.1	Wohnungen	18
3.2.5.2	Ladenlokale	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.2.7	Gesamtwertminderung	21
3.3	Außenanlagen	21
3.4	Stärken und Schwächen der Immobilie	22
4	Abschließende Zusammenfassung.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung.....	26
5.4	Ertragswertermittlung.....	28
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.4.3	Ertragswertberechnung	32

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
5.5	Verkehrswert.....	38
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	43
6.3	Verwendete fachspezifische Software	43
7	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus (neun Wohnungen sowie zwei Ladenlokale).
Objektadresse:	Hardenbergstraße 8 47475 Kamp-Lintfort
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kamperbruch, Blatt 1275, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kamp-Lintfort, Flur 2, Flurstück 1724, zu bewertende Fläche 313 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 10.06.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungstichtag:	03.09.2024
Qualitätstichtag:	03.09.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.09.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Einschreiben vom 09.07.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich das im Erdgeschoss rechts befindliche Ladelokal besichtigt werden. Das übrige Haus war nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>siehe Originalgutachten</u>
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- 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
- Auskunft der RAG AG
- Gewerbeauskunft

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 **belastet** (siehe Ausführung in Abschnitt 2.4.)

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.

Grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG) bestehen nach Recherchen des Sachverständigen für das Bewertungsobjekt nicht.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

1.4 Besondere Sachverhalte

- Das Objekt ist öffentlich gefördert; siehe Abschnitt 2.5 (nicht eingetragene Rechte und Lasten).
- Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, es besteht jedoch ein erheblicher Sanierungsstau; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.4.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
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> Moers / Geldern / Wesel / Venlo (ca. 10,2 km / 17,3 km / 23,6 km / 38,3 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 41,6 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 510 (ca. 1,9 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Kamp-Lintfort AS 8 (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 7,0 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 37,4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe bis 1,0 km; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,6 km entfernt; einfache Geschäftslage, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen in mehrgeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	weitgehend ebenes Gelände

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:
ca. 17 m;

Grundstücksgröße:
313,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Beton-
verbundstein; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun- elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss
gen und Abwasserbeseitigung:

Grenzverhältnisse, nachbarliche zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Gemeinsamkeiten:

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel¹ ist
das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als
Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufge-
führt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

¹ vom 25.06.2024

2.4 Bergbau

Bergbau:

Dem Schreiben der RAG² ist folgendes zu entnehmen:

“Der genannte Bereich befindet sich in der Berecht-same ”Friedrich Heinrich 1“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich das Grundstück räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbauliche Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3-5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadenrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.”

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug³ vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kamperbruch, Blatt 1275, folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Belegungsrecht)
- Miterbenanteil
- Verfügungsbeschränkungen

² vom 26.06.2024

³ vom 11.06.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- Zwangsversteigerungsvermerk

Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zweck des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Den Ersatzwert für möglicherweise bestehende Rechte, wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Zum Belegungsrecht und der damit verbunden Mietkostenbindung, siehe Abschnitt unten „nicht eingetragene Rechte und Lasten“.

Anmerkung:

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

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort liegen jedoch Wohnungs- und Mietbindungen vor. Das Mietwohngrundstück Hardenbergstraße 8 wurde mit Bewilligungsbescheid vom 25.10.1974 öffentlich gefördert errichtet (alle 9 Wohneinheiten). Voraussichtliches Bindungsende: 2041 (Stand: Juni 2021).

Hinweis zu den gezahlten Kostenmieten

Durch die Eigenschaft „Öffentliche Förderung“, ist die Höhe der erzielbaren Mieten gesetzlich begrenzt.

Die aktuell mögliche Kostenmiete ließ sich im Rahmen des Gutachtens nicht ermitteln. Gem. Angaben der Stadt Kamp-Lintfort betrug die letzte bewilligte Miete (11/2012) € 4,09/m². Für die Wertermittlung wird von eben diesem Betrag ausgegangen.

Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung wird angenommen, dass die Eigenschaft der „öffentlichen Förderung“ gemäß dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Westfalen (WFNG NRW) vom 08. Dezember 2009, mit dem Zuschlag in der Versteigerung am Ende des darauffolgenden dritten Kalenderjahres endet. Dies bedeutet, dass die Mietbindung, die sich aus der öffentlichen Förderung ergibt, bis zum 31. Dezember 2028 andauern wird, sofern die Versteigerung im Jahr 2025 stattfindet.

Die erwähnte Mietbindung begrenzt die Möglichkeit von Mietanpassungen gemäß den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Nach Ablauf der Förderperiode am 31. Dezember 2028 wird es möglich, die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzupassen, was signifikante Auswirkungen auf die zukünftigen Mieteinnahmen hat.

Um den finanziellen Einfluss dieser **Mietbindung** auf den Wert der Immobilie zu quantifizieren, wurde der abgezinste Minderertrag, der aus der beschränkten Mietanpassungsmöglichkeit resultiert, zum Stichtag ermittelt. Dieser **Minderertrag** wurde auf einen Betrag von insgesamt **€ 140.098,00** beziffert. Dieser Betrag stellt die Wertminderung dar, die entsprechend in Abzug gebracht wurde.

Hinweis:

Sollten die öffentlichen Mittel aus dem Darlehen im Rahmen der Versteigerung nicht getilgt werden, so bleibt die öffentliche Förderung zunächst bestehen. Hierzu wird das Gericht im Versteigerungstermin den entsprechenden Ersatz-/Zuzahlungswert mitteilen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis⁴ vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal⁵.

⁴ vom 25.06.2024

⁵ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 25.06.2024

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;

V = 5 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl);

GFZ = 2,2 (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

g = geschlossene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Errichtung eines Wohn-/ und Geschäftshauses (Bauschein vom 12.12.1974; Schlussabnahme vom 09.01.1976)

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.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land⁶

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei⁷.

⁶ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁷ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 24.06.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus (9 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Nach Angaben des Eigentümers steht ein Großteil der Wohnungen derzeit leer und ist auch nicht vermietbar. Mietangaben zu den vermieteten Wohnungen lagen nicht vor.

Die Ladenlokale stehen ebenfalls leer und sind im aktuellen Zustand nicht vermietbar.

Die Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen einer Mietpreisbindung. Die letzte der Stadt Kamp- Lintfort bekannte Bewilligungsmiete betrug im November 2012 € 4,09/m².

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Daher bildet Grundlage für die Gebäudebeschreibungen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Annahmen und Zustandsvermutungen. Abweichungen sind möglich und wahrscheinlich.

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

Auch Angaben zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.) und zur Standsicherheit (Statik) kann im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

Brandschutztechnische Erfordernisse oder Gegebenheiten wurden nicht geprüft. Es wird eine Ordnungsmäßigkeit unterstellt.

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

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn-/ Geschäftshaus; 4-geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 609 m ² , die Nutzfläche beträgt 203m ² . Die Aufteilung ist wie folgt: - Wohnungen links (1.-3. OG): je ca. 73m² - Wohnungen mitte (1.-3. OG): je ca. 52m² - Wohnungen rechts (1.-3. OG): je ca. 78m² - Ladenlokal links: ca. 80m² - Ladenlokal rechts: ca. 123m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

Ladenlokal links:

- Ladenlokal
- Garderobe
- WC
- zwei Räume

Ladenlokal rechts:

- Ladenlokal
- Garderobe
- WC
- vier Räume

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Obergeschosse:

Wohnungen links:

- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer (innenliegend)
- zwei Schlafzimmer
- Balkon

Wohnungen mitte:

- Wohn-/ Esszimmer mit Kochnische
- Diele
- Badezimmer (innenliegend)
- ein Schlafzimmer
- Balkon

Wohnungen rechts:

- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer (innenliegend)
- zwei Schlafzimmer
- Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, Hauseingang vernachlässigt

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Dachpappe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine (defekt)
Lüftung:	einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus dem Baujahr
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

3.2.5.2 Ladenlokale

Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Gipskarton
Fenster:	Einfachfenster aus Aluminium mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, aus dem Baujahr des Hauses stammend (Ladenlokal rechts)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend (soweit auf den Plänen ersichtlich)
Bauschäden und Baumängel:	siehe "Allgemeinbeurteilung"
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Bei der begutachteten Immobilie handelt es sich um ein Wohn-/ und Geschäftshaus aus den 1970er Jahren, welches sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Tatsache, dass Instandhaltungsmaßnahmen über längere Zeit versäumt wurden, wird durch die Mitteilung des Eigentümers untermauert, dass ein Großteil der Wohnungen unbewohnt und auch nicht bewohnbar ist. Die defekte Heizungsanlage, verbunden mit gravierenden Wasserschäden durch ein undichtes Dach, führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebäudenutzung. Diese Schäden erstrecken sich bis in das Erdgeschoss und erfordern umfassende Sanierungsmaßnahmen. Weiterhin ist anzumerken, dass im Bezug auf vergleichbare

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Gebäude Asbestbelastungen dokumentiert sind, weswegen hier ebenfalls mit einem Risiko bezüglich gesundheitlicher Gefahren zu rechnen ist.

Aufgrund des vorliegenden Zustandes ist davon auszugehen, dass sämtliche Wohnungen in fast allen Gewerken saniert werden müssen. Hierzu zählen neben der Behebung der Feuchtigkeitsschäden auch umfangreiche Arbeiten an der Heizung, der sanitären Anlagen, der Wand-/ Boden-/ Deckenbeläge sowie an der Dachkonstruktion. Auch sämtliche Fenster sind zu erneuern. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern soll vielmehr einen Eindruck der zu erwartenden Arbeiten verschaffen.

siehe Originalgutachten

Hinweis:

Es sei an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass die v. g. Angaben zwar durch eine detaillierte Kalkulation hergeleitet wurden, nicht aber im Sinne einer detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 oder wohnungsrechtlichem Berechnungsrecht zu verstehen sind.

Sie wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen sowie einschlägiger Literatur (siehe Quellenangaben auf Seite 45, [1], [5], [7]) pauschal ermittelt.

Eine Kostenschätzung beispielsweise nach den Maßgaben der DIN 276 für die Behebung der Schäden und Mängel muss durch einen Bauschadensgutachter oder aber im Rahmen einer Ausschreibung der Gewerke erfolgen und kann nicht Inhalt dieser Grundstückswertermittlung sein.

Es handelt sich um reine Wertminderungen, die mit den direkten Kosten nicht vergleichbar sind. Diese wurden unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren („neu für alt“, Erstgestaltungszuschlag, Abzug für vom Käufer üblich durchzuführende Schönheitsreparaturen, etc.) gedämpft.

„Baumängel und Bauschäden werden danach bewertet, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Auch können bei der Berechnung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig im Wege des Abzugs in Ansatz gebracht werden. Denn das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wider; dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschlüsse vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend“ übereinstimmen.“

Die Aufzählung der erforderlichen Maßnahmen ist nicht abschließend. Sie soll lediglich einen Eindruck des notwendigen Umfangs vermitteln

3.2.7 Gesamtwertminderung

Die Gesamtwertminderung aufgrund der v. g. Sachverhalte ergibt sich somit wie folgt:

Position	Wertminderung
Minderrente bis zur Angleichung der aktuell zulässigen Miete an die marktübliche Miete. (s. Abschnitt 2.5)	<u>siehe Originalgutachten</u>
Sanierungsarbeiten (s. Abschnitt 3.2.6)	<u>siehe Originalgutachten</u>
Mietausfall während der Sanierungszeit (s. Abschnitt 3.2.6)	<u>siehe Originalgutachten</u>
Summe	€ 586.598,00

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4 Stärken und Schwächen der Immobilie

An der Stelle werden die Stärken sowie Schwächen der Immobilie zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- Wohnungen mit marktgängigen Größen und Grundrissen (Balkone vorhanden)
- mittlere Wohnlage (fußläufig sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sowie ÖPNV erreichbar)

Schwächen

- mäßige Gewerbelage (2b)
- hoher Gewerbeanteil (ca. 27% vom marktüblichen Rohertrag)
- einfache und überalterte, dem Baujahr entsprechende Ausstattung
- innenliegende Bäder
- keine Nutzung von regenerativen Energien
- energetische Defizite aufgrund des Baujahres
- erheblicher Sanierungsstau vorhanden (Umfang nicht abschließend bestimmbar, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat)
- keine eigenen Parkplätze vorhanden
- Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung

Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass die negativen Aspekte qualitativ sowie quantitativ überwiegen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich im Stadtkern von Kamp- Lintfort. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine gemischte Bebauung geprägt. Die Lage an der Hardenbergstraße ist im Hinblick auf die Wohnnutzung als mittlere Lage innerhalb des Stadtgebietes zu werten. Zwar handelt es sich bei der Straße um eine innerstädtische Erschließungsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der Nähe zu sämtlichen Geschäften und infrastrukturellen Einrichtungen sowie der unmittelbaren Lage zum ÖPNV, wird der Nachteil jedoch hinreichend egalisiert. Als Gewerbelage eignet sich der Standort nur bedingt, da es sich hier nicht um eine klassische Laufstraße handelt.

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein Wohn-/ und Geschäftshaus aus dem Jahr 1976. Das Objekt (viergeschossig, unterkellert, Flachdach) wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wurde als Riemchenfassade ausgeführt. Das Grundstück umfasst eine Größe von 313m². Im Objekt befinden sich 9 Wohnungen mit Größen zwischen 52m² bis 78m² sowie zwei Gewerbeflächen (Ladenlokale mit rd. 80m² und etwa 123m²). Die insgesamt nicht mehr zeitgemäße Ausstattung ist mit einer einfachen Güte zu beschreiben. Der Stand entspricht überwiegend dem Jahr der Errichtung (weitgehend einfach verglaste Fenster, einfache Sanitäranlagen, keine Dämmung, technisch überalterte Ver-/ und Entsorgungseinrichtungen, etc.). Eine Beheizung ist derzeit nicht möglich, die Anlage ist defekt. Das Objekt wurde in der Vergangenheit stark vernachlässigt, es besteht ein erheblicher Sanierungsstau, auch aufgrund von bereits eingetretenen Schäden. Der Grundriss der Wohnungen ist weitgehend als marktgängig zu beurteilen, jedoch sind innenliegende Bäder vorhanden. Das Objekt steht weitgehend leer, die Einheiten sind überwiegend nicht bewohnbar.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- undichtes Dach
- desolate Fenster
- allgemeiner Sanierungsstau (nicht bewohnbare Wohnungen)
- Feuchtigkeit

Energetischer Zustand

- keine Heizung
- keine Nutzung von regenerativen Energien
- keine (geringe) Dämmung vorhanden (Fassade/Dach/einfach verglaste Fenster)
- energetische Nachteile durch verbaute Glasbausteine
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren Immobilien ist durchschnittlich.
- Seit einigen Monaten volatile Kapitalmarktzinsen und höhere Hürden bei der

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Kreditvergabe (aufgrund Inflation und gestiegener Energiepreise) führen momentan zu einer Beruhigung der Nachfrage. Überzogene Preise, wie in der Vergangenheit oftmals zu beobachten, werden sichtbar aktuell nicht mehr gezahlt. Alternative Anlageformen werden wieder interessanter und bieten somit ebenfalls gute Möglichkeiten einer langfristigen Rendite.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Hardenbergstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1275	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamp-Lintfort	2	1724	313 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **270,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	313 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	270,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	313	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 270,00 €/m ²	

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 270,00 €/m ²	
Fläche	× 313 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 84.510,00 € <u>rd. 84.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.09.2024 insgesamt **84.500,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete (nach Vollvermietung)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung 1. OG links	73,00		4,09	298,57	3.582,84
	2	Wohnung 1. OG mitte	52,00		4,09	212,68	2.552,16
	3	Wohnung 1. OG rechts	78,00		4,09	319,02	3.828,24
	4	Wohnung 2. OG links	73,00		4,09	298,57	3.582,84
	5	Wohnung 2. OG mitte	52,00		4,09	212,68	2.552,16
	6	Wohnung 2. OG rechts	78,00		4,09	319,02	3.828,24
	7	Wohnung 2. OG links	73,00		4,09	298,57	3.582,84
	8	Wohnung 2. OG mitte	52,00		4,09	212,68	2.552,16
	9	Wohnung 2. OG rechts	78,00		4,09	319,02	3.828,24
	10	Laden EG links	80,00		8,00	640,00	7.680,00
	11	Laden EG rechts	123,00		7,00	861,00	10.332,00
Summe			812,00	-		3.991,81	47.901,72

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung 1. OG links	73,00		6,50	474,50	5.694,00
	2	Wohnung 1. OG mitte	52,00		6,70	348,40	4.180,80
	3	Wohnung 1. OG rechts	78,00		6,50	507,00	6.084,00
	4	Wohnung 2. OG links	73,00		6,50	474,50	5.694,00
	5	Wohnung 2. OG mitte	52,00		6,70	348,40	4.180,80

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

	6	Wohnung	2.	78,00		6,50	507,00	6.084,00
		OG rechts						
	7	Wohnung	2.	73,00		6,50	474,50	5.694,00
		OG links						
	8	Wohnung	2.	52,00		6,70	348,40	4.180,80
		OG mitte						
	9	Wohnung	2.	78,00		6,50	507,00	6.084,00
		OG rechts						
	10	Laden	EG	80,00		8,00	640,00	7.680,00
		links						
	11	Laden	EG	123,00		7,00	861,00	10.332,00
		rechts						
Summe				812,00	-		5.490,70	65.888,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -17.986,68 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	65.888,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 16.736,24 €
jährlicher Reinertrag	= 49.152,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,75 % von 84.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.013,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 45.138,41 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,984
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 856.907,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 941.407,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 941.407,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 586.598,00 €
Ertragswert	= 354.809,58 €
	rd. 355.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Kamp-Lintfort, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Wohnen

siehe Originalgutachten

Gewerbe

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 €/m² 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.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 9 Whg. × 351,00 €	3.159,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	540,36 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 610,00 m² × 13,75 €/m²	8.387,50 €
Gewerbe	Gewerbeflächen (G) 203,00 m² × 13,75 €/m²	2.791,25 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	957,53 €
Gewerbe	5,0 % vom Rohertrag	900,60 €
Summe		16.736,24 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel wird im Grundstücksmarktbericht 2024 [4] ein Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20%) veröffentlicht. Hiernach liegt dieser bei 4,2%. Für Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil > 20%) liegen keine Angaben vor. Im vorliegenden Fall wird daher der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der Angaben umliegender Gutachterausschüsse
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1976 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

siehe Originalgutachten

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 Originalgutachten

5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **355.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn-/ und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Hardenbergstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamperbruch	1275	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp-Lintfort	2	1724

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 mit rd.

355.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Fazit/ Ergebniswürdigung

Der zuvor ermittelte Verkehrswert stellt das Ergebnis eines hohen Residuums dar. Naturgemäß ist ein derartiges Verfahren mit einer überproportionalen Fehleranfälligkeit behaftet. Bereits Änderungen der Eingangsparameter führen zu stark abweichenden Ergebnissen.

Die Kalkulation von Sanierungsmaßnahmen und deren Einfluss auf den Wert lassen sich nur mit einer entsprechenden Ungenauigkeit ermitteln. Persönliche Einflüsse sowie Erfahrungen des jeweiligen Projektentwicklers mit der entsprechenden Immobilienart prägen signifikant die Entwicklungspotentiale und somit auch die Gewinnerwartungen, was letztlich zu stark schwankenden Kaufpreisen führen kann.

Aufgrund der v. g. Ausführungen wird deutlich, dass der hier ermittelte Verkehrswert eine über das übliche Maß hinausgehende Ergebnisunsicherheit beinhaltet

Grundsätzlicher Hinweis zur Marktsituation

Der gegenwärtige Immobilienmarkt befindet sich unter dem Einfluss diverser marktbeeinflussender Faktoren in einer Phase erhöhter Ungewissheit und Herausforderung. Zentrale Aspekte, die derzeit den Markt prägen, sind gestiegene Zinsen und weiterhin hohe Kaufpreise. Bedingt durch höhere Anforderungen an die Kreditvergabe und grundlegend veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen ist eine deutliche Verlangsamung in der Nachfrage nach Bestandsimmobilien, insbesondere nach solchen, mit umfangreichem Sanierungsbedarf, zu verzeichnen. Dies hat zusätzlich Auswirkungen auf den Neubausektor, der insbesondere im Bereich Wohnimmobilien nahezu zum Erliegen gekommen ist.

Ein signifikanter Einflussfaktor seit Anfang 2022 sind die steigenden Energiekosten, die zusammen mit den politischen Unsicherheiten bezüglich der durch die Politik eingeläuteten Energiewende und dem Heizungsgesetz sowie den verschärften Anforderungen an energetische Sanierungen im Gebäudebestand zu einer merkbaren Verunsicherung bei Käufern und Investoren geführt haben. Diese Entwicklungen werden durch unklare Förderbedingungen und insgesamt herausfordernde wirtschaftliche Bedingungen weiter erschwert.

Darüber hinaus tragen globale Ereignisse, wie der Krieg in der Ukraine, zu zusätzlichen Unsicherheiten bei und beeinflussen das Investitions- und Kaufverhalten im Immobiliensektor spürbar. Es zeigt sich eine deutliche Zurückhaltung auf Käuferseite, was zu einem merklichen Rückgang von Verkäufen führt und eine angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt widerspiegelt.

In der Konsequenz lässt sich konstatieren, dass die derzeitige Marktsituation als schwierig zu charakterisieren ist. Die Dynamik des Immobilienmarktes hat sich im Vergleich zu vorhergehenden Jahren deutlich verlangsamt, die Aktivität auf dem Verkaufssegment ist zurückgegangen. In diesem herausfordernden Umfeld ist die Ermittlung von Verkehrswerten mit einer gesteigerten Unsicherheit behaftet, was eine sorgfältige Analyse und angepasstes Einsatzgefühl seitens der Bewertungsexperten erfordert.

Angesichts dieser Entwicklungen sollten die aktuellen Marktverhältnisse bei Immobilientransaktionen und Wertermittlungen mit besonderer Umsicht und Präzision betrachtet werden. Es empfiehlt sich, neue Entwicklungen im Auge zu behalten und Bewertungen gegebenenfalls an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

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 18.11.2024



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

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

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 (2024)
- [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 19.08.2024) erstellt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte

Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 04: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 05: Fotos

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Anlagen: **siehe Originalgutachten**