

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

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67

Datum: 13.11.2023
Az.: 23062234_1

47495 Rheinberg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die folgend aufgeführten
Miteigentumsanteile in

47475 Kamp- Lintfort, Ferdinantenstraße 244



- 1) **Wohnungsgrundbuch von Kamp, Blatt 900, lfd. Nr. 1**
82/576 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß links**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet nebst Balkon und Kellerraum.
- 2) **Teileigentumsgrundbuch von Kamp, Blatt 906, lfd. Nr. 1**
13/576 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an einer Garage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichnet

im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 017/23

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

Der (Gesamt-) **Verkehrswert** der v. g. **Miteigentumsanteile** wurde
zum **Stichtag 07.09.2023** ermittelt mit

rd. € 182.000,00.


Internetgutachten:

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

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


Die Einzelverkehrswerte der Miteigentumsanteile in 47475 Kamp- Lintfort, Ferdinantenstraße 144, teilen sich wie folgt auf:

1) 82/576 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Kamp	900	1
Gemarkung			
Flur			
Flurstück			
Fläche			
Kamp	10	215	606m ²

Einzelwert des v. g. Miteigentumsanteils: = **rd. € 168.600,00**

2) 13/576 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Kamp	906	1
Gemarkung			
Flur			
Flurstück			
Fläche			
Kamp	10	215	606m ²

Einzelwert des v. g. Miteigentumsanteils: = **rd. € 13.400,00**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
1.4	Besondere Sachverhalte	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
2.8	monatlich zu zahlendes Hausgeld	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gemeinschaftseigentums.....	17
3.3	Außenanlagen	17
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5	18
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	18
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.4.2.1	Wohnung Nr. 6.....	18
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
3.5	Sondereigentum an der Garage Nr. 11.....	20
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	20
3.5.2	PKW- Garage	20
3.5.3	Zustand des Sondereigentums	20
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	21
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.8	Stärken und Schwächen der Immobilie	22

4	Abschließende Zusammenfassung	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	26
5.4	Bodenwertermittlung.....	27
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums	28
5.5	Ertragswertermittlung.....	29
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.5.3	Ertragswertberechnung	33
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
5.6	Verkehrswert.....	37
6	Einzelwertaufteilung gem. §63 ZVG	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
7.3	Verwendete fachspezifische Software	43
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts:
- 1) Wohnungseigentum in einem Sechsfamilienhaus (82/576 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst einem Balkon und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichnet)
 - 2) Teileigentum in einem Sechsfamilienhaus (13/576 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der PKW-Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichnet)
- Objektadresse: Ferdinandenstrasse 244
47475 Kamp-Lintfort
- Grundbuchangaben:
- 1) Wohnungsgrundbuch von Kamp, Blatt 900, lfd. Nr. 1
 - 2) Teileigentumsgrundbuch von Kamp, Blatt 906, lfd. Nr.1
- Katasterangaben:
- 1) Gemarkung Kamp, Flur 10, Flurstück 215 (606 m²)
 - 2) Gemarkung Kamp, Flur 10, Flurstück 215 (606 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Gutachtauftrag Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 26.05.2023 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 Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
- Wertermittlungstichtag: 07.09.2023
- Qualitätstichtag: 07.09.2023

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

- Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 07.09.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 02.08.2023 fristgerecht eingeladen.
- Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die jeweiligen Mieter sowie der Sachverständige.
- Eigentümer: **siehe Originalgutachten**
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- beglaubigter Grundbuchauszug
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
 - 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

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 hierzu 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.

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

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.

1.4 Besondere Sachverhalte

- Es sind wirtschaftliche Wertminderungen vorhanden; siehe Abschnitt 3.4.3.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, 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
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. 38.665 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Moers / Wesel / Xanten / Venlo (ca. 13,8 km / 25,0 km / 23,3 km / 35,4 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 53,2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Kamp-Lintfort AS (ca. 7,1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 11,1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 42,4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs: ca. 1,0 km bis 2,5 km entfernt; Schulen: ca. 1,8 km bis 3,2 km entfernt; Ärzte: ca. 1,0 km bis 3,8 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung): ca. 3,2 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in mehrgeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

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

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 21,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 28 m;

Grundstücksgröße:
606 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit normalem Anwohnerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein;
Parkstreifen vorhanden

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

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

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

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

Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der RAG wurde der
letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenab-
bau 2012 eingestellt. Unterlagen zu etwaigen Schadens-
meldungen liegen der RAG nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegen beglaubigte Grund-
buchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abteilung II
des Grundbuchs neben dem

¹ vom 27.06.2023

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

Anmerkung: Zwangsversteigerungsvermerk und einem Pfändungsbeschluss keine weiteren Eintragungen. 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 Recherchen des Sachverständigen nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort² nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen³.

Denkmalschutz: Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz⁴.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
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

² vom 22.06.2023

³ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 15.05.2023

⁴ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 23.06.2023

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

Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land⁵

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei⁶.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Sechsfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertenden Sondereigentume sind wie folgt vermietet:

- 1) Wohnung: € 400,00/Monat (nettokalt)
- 2) Garage: € 51,00/Monat (nettokalt)

Die Miete für die Wohnung liegt deutlich unterhalb der Marktüblichkeit.

2.8 monatlich zu zahlendes Hausgeld

monatlich zu zahlendes Hausgeld Das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt gem. Hausverwaltung € 220,00 (inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage von etwa € 32,00)

⁵ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁶ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 23.06.2023

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Sechsparteienhaus); zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	2003 gem. Auskunft der Stadt Kamp- Lintfort
Modernisierung:	keine
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume, im jeweiligen Sondereigentum stehend
- gemeinschaftlich nutzbare Räume
- PKW- Garagen, im jeweiligen Sondereigentum stehend

Erd- bis Dachgeschoss:

- jeweils 2 Wohnungen je Etage

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

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

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hausein- gang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegendem WC
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

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 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gemeinschaftseigentums

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	<u>siehe Originalgutachten</u>
Allgemeinbeurteilung:	<u>siehe Originalgutachten</u>

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoß links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, nebst Balkon und Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den von mir beschafften Unterlagen rd. 82 m ² .
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 6

Bodenbeläge:	Fliesen sowie Laminat und Teppich
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste- WC:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa 3/4 hoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung

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

Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-
WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschma-
schinenanschluss, Wände umlaufend etwa 3/4 hoch
gefließt;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäreob-
jekte, Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: keine vorhanden
besondere Bauteile: Balkon
Baumängel/Bauschäden: siehe "Allgemeinbeurteilung"
wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**
allgemeine Beurteilung des Son-
dereigentums: **siehe Originalgutachten**

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

3.5 Sondereigentum an der Garage Nr. 11

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Ge- Das Sondereigentum besteht an einer Garage im Kel-
bäude: ler, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichnet.

3.5.2 PKW- Garage

Die PKW- Garage (Stahlschwinger) ist in das Wohnhaus integriert und befindet sich im Kellergeschoß.

3.5.3 Zustand des Sondereigentums

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

allgemeine Beurteilung des Son- Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut
dereigentums:

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

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
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: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	<u>siehe Originalgutachten</u>

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Gemeinschaftliches Eigentum
siehe Originalgutachten

Sondereigentum
siehe Originalgutachten

3.8 Stärken und Schwächen der Immobilie

An der Stelle werden die Stärken und Schwächen des Objektes zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- marktgängige Objektart (Eigentumswohnung und PKW- Garage)
- zeitgemäßer, familienfreundlicher Grundriss
- guter und gepflegter Gesamtzustand (kein signifikanter Sanierungsstau)
- ausreichend hohe Erhaltungsrücklage vorhanden
- mittlere Ausstattung
- Balkon vorhanden
- Lage in einem gewachsenen Wohngebiet
- stadtnah (ÖPNV und übliche infrastrukturelle Einrichtungen fußläufig erreichbar)

Schwächen

- keine regenerativen Energien
- innenliegendes WC
- energetische Defizite aufgrund des Baujahres
- die tatsächlich gezahlte Miete liegt deutlich unterhalb der Marktüblichkeit

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 Stärken qualitativ sowie quantitativ überwiegen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Stadtrand von Kamp- Lintfort in einem in den 2000er Jahren entstandenen Wohngebiet. Es handelt sich um eine mittlere Lage innerhalb des Stadtgebietes. Die Anlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten und ebenso vielen Garagen. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern beträgt etwa 1,0km.

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem hier gegenständlichen Versteigerungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einer PKW- Garage in einem 6- Parteienhaus. Das Haus wurde um das Jahr 2003 in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Das Dachgeschoß wurde ebenfalls ausgebaut. Das Grundstück umfasst eine Größe von insgesamt 606m².

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile am Grundstück betragen zum einen 82/576 (Wohnung Nr. 5) sowie 13/576 (Garage Nr. 11).

Die Wohnung weist eine Größe von etwa 82,00m² aus und verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein Badezimmer und ein Gäste- WC. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Balkon sind ebenfalls vorhanden.

Etwas nachteilig auf den Wert der Immobilie wirkt sie das innen liegende Gäste- WC aus, da eine natürliche Belichtung und Belüftung nicht möglich sind.

Im Keller des Hauses befindet sich die PKW- Garage.

Die Wohnung ist zu einem Mietpreis von € 400,00 (nettokalt/Monat) vermietet. Die Miete für die Garage liegt bei € 51,00/Monat. Die Miete liegt deutlich unterhalb der Marktüblichkeit.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, größere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Anlage macht einen guten und gepflegten Eindruck. Größere Investitionen in das gemeinschaftliche Eigentum stehen derzeit nicht an. Mit einer Sonderumlage ist daher zunächst nicht zu rechnen.
- Die Wohnung befindet sich in einem normalen und gepflegten Unterhaltungszustand. Kleinere Instandsetzungen sind jedoch erforderlich.

Energetischer Zustand

- keine Nutzung von regenerativen Energien
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion (Dach, Fassade, Fenster, etc.)

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

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-) Immobilien ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering. Alternative Neubauten sind aufgrund der stark gestiegenen Baupreise grundsätzlich sehr teuer, die Preise nicht verlässlich kalkulierbar.
- Seit mehreren Monaten steigende Kapitalmarktzinsen und höhere Hürden bei der 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.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgend aufgeführten Miteigentumsanteile in 47475 Kamp-Lintfort, Ferdinantenstraße 244 zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 ermittelt.

1) 82/576 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamp	900	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamp	10	215	606 m ²

2) 13/576 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamp	906	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamp	10	215	606 m ²

Hinweis:

Für die hier gegenständliche Wertermittlung erfolgt zunächst eine einheitliche Bewertung der beiden Sondereigentume. Die nach §63 ZVG geforderte Einzelwertaufteilung erfolgt dann abschließend in Abschnitt 6.

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 €/m² 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 m² 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.

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	606 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	235,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.09.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	235,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	606	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	235,00 €/m²

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	= 235,00 €/m ²	
Fläche	× 606 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 142.410,00 € <u>rd. 142.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 insgesamt **142.000,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 95/576) des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	142.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	142.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 95/576	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	23.420,14 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 23.420,14 € <u>rd. 23.400,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 **23.400,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) 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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung (5)	82,00	1,00	4,88	400,00	4.800,00
	2	Garage (11)			51,00	51,00	612,00
Summe			82,00	-		451,00	5.412,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung (5)	82,00	1,00	7,80	639,60	7.675,20
	2	Garage (11)			50,00	50,00	600,00
Summe			82,00	-		689,60	8.275,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.863,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Es wird davon ausgegangen, dass ein Sonderkündigungsrecht im Rahmen der Zwangsversteigerung (nach §57a ZVG) besteht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.275,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.806,86 €
jährlicher Reinertrag	= 6.468,34 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 23.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 702,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.766,34 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,676
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 159.589,23 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 182.989,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 182.989,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 182.489,23 €
	rd. 182.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung:

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,48	1.105,36
Mietausfallwagnis	2,00	----	150,55
Summe			1.667,91 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	79,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			136,00 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2023 [4] Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum liegt im Kreisgebiet bei etwa 1,6% (durchschn. Restnutzungsdauer 46 Jahre (Standardabweichung 14 Jahre); Wohnfläche 66m² (Stabw. 14m²)).

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.

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.

Im Folgenden wird der Einfluss der Mietabweichung auf den Verkehrswert dargestellt.

5.6 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. **182.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die folgenden Miteigentumsanteile

- 1) 82/576 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Ferdinantenstraße 244, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Aufteilungsplan, nebst Balkon und Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamp	900	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp	10	215

- 2) 13/576 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Ferdinantenstraße 244, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamp	906	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp	10	215

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 mit rd.

182.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

6 Einzelwertaufteilung gem. §63 ZVG

Die Einzelwerte der hier zur Versteigerung stehenden Miteigentumsanteile ermitteln sich wie folgt:

13/576 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Ferdinantenstraße 244, verbunden mit dem Sondereigentum an der PKW- Garage Nr. 11

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamp	906	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp	10	215

→ € 600,00 (Miete/anno) ./.. € 136,00 (Bewirtschaftungskosten) ./.. € 96,00 (Bodenwertverzinsung) = € 368,00 x 27,676 (Vervielfältiger aus Ertragswertverfahren) + € 3.200,00 (anteiliger Bodenwert)

= rd. **€ 13.400,00**

82/576 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Ferdinantenstraße 244, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Aufteilungsplan, nebst Balkon und Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamp	900	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamp	10	215

€ 182.000,00 (Gesamtverkehrswert) abzgl. € 13.400,00 (Garagenanteil)

= **€ 168.600,00**

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

Grundsätzlicher Hinweis zur aktuellen Marktsituation

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist seit Jahren hoch und ungebrochen. Bezahlbarer Wohnraum ist rar, nicht zuletzt junge Familien haben oftmals erhebliche Probleme, bei dem geringen Angebot das für sie Passende zu finden. Das Angebot ist, so auch in der hier vorherrschenden Lage, für den immensen Bedarf zu gering. Das hat in den letzten Jahren zu einem signifikanten Preissprung sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten geführt. Sog. Bieterverfahren haben zusätzlich dazu beigetragen, dass immer mehr Wohnraum für immer weniger Familien erschwinglich wurde.

Seit Beginn des Jahres 2022 führen globale Ereignisse zu starken Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Drastisch steigende Kapitalmarktzinsen, historisch hohe Inflationsraten, Güterverknappung in Folge unterbrochener Lieferketten und Engpässe bei der Rohstoffbeschaffung führen zudem zu immer weiter steigenden Preisen. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Existenz- und Zukunftsängste aufgrund stark steigender Energiekosten und Ressourcenknappheit prägen derzeit das gesellschaftliche Leben. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Ereignisse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund dieser einzigartigen Einflüsse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den das Weltgeschehen auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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

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

Wachtendonk, den 13.11.2023



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

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.

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

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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

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

8 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 (keine Innenfotos der Wohnung)
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

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