



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(ALLGEMEINE ANGABEN)

Bewertungsobjekt	:	das mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“
Postalische Anschrift	:	Posener Straße 24 47475 Kamp-Lintfort
Auftraggeber	:	Amtsgericht Rheinberg Rheinstraße 67 47495 Rheinberg
Auftrag	:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom

04. Juli 2024

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

Aktenzeichen des Sachverständigen	:	240056AR
Aktenzeichen des Auftraggebers	:	003 K 017/24
Herangezogene Unterlagen	:	→ Behördliche Auskünfte → Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte) → Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 05. August 2024 → Ablichtung des qualifizierten Bebauungsplan Nr. ROS 100 der Stadt Kamp-Lintfort mit der Bezeichnung „Posener Straße“ mit Rechtskraft vom 27. Mai 1983 → Satzung über die Art und Gestaltung von baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. ROS 100 mit Rechtskraft vom 25. November 1980 → schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vom 22. August 2024 nebst Ablichtung der Baulastenblätter Nrn. 649 und 536 → schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des Denkmalschutzes vom 16. August 2024 → schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. August 2024 → schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 15. August 2024 nebst ergänzenden Mitteilungen vom 17. Oktober 2024 sowie 07. April 2025

Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Mehrfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“

Posener Straße 24

47475 KAMP-LINTFORT



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum Stichtag **10. März 2025** ermittelt mit

rd. 359.000,- €
(Teilinnenbesichtigung)

- Grundbuchauszug vom 08. Juli 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Kamp-Lintfort (Stand 01. Januar 2025)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 17. Oktober 2025 und 10. März 2024¹⁾
- etc.

Besichtigungstermin : 17. Oktober 2024

ergänzende äußere Inaugenscheinnahme ^{1.)} : 10. März 2025

Wertermittlungsstichtag : 10. März 2025

Qualitätsstichtag : 10. März 2025

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, so dass der Eindruck der in Augenschein genommenen Räumlichkeiten als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigten Bereiche, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung empfohlen. Für die nicht besichtigten Räumlichkeiten wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Allgemeine Hinweise:

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

1.) Die ergänzende äußere Begutachtung vom 10. März 2025 wurde mit dem Ziel durchgeführt, festzustellen, ob seit der Ortsbesichtigung am 10. Oktober 2024 Veränderungen am Grundstück vorgenommen wurden. Da im Rahmen dieser Überprüfung keine augenscheinlichen Veränderungen festgestellt werden konnten, wird der 10. März 2025 gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als Wertermittlungsstichtag festgelegt.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	10
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	10
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	10
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	12
3.1.	Lagebeschreibung	12
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	13
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	14
3.4.	Schulische Versorgung	14
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	14
3.6.	Überbau	15
3.7.	Topografie	17
3.8.	Baugrund	17
3.9.	Erschließung	18
3.10.	Immissionen	18
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	20
4.1.	Bauplanungsrecht	20
4.2.	Bauordnungsrecht	21
4.3.	Altlastenkataster	21
4.4.	Baulasten	21
4.5.	Denkmalschutz	26
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	27
6.	Objektbeschreibung	28
6.1.	Allgemein	28
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	30
6.3.	Raumprogramm	30
6.4.	Energetische Qualität	30
6.5.	Baubeschreibung	31
6.5.1.	Mehrfamilienwohnhaus	31
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion	31
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	33
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	34
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	35
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	35

6.5.2.	Garage	35
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	35
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	36
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	36
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	36
6.5.3.	Außenanlagen	36
6.5.4.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden	36
7.	Technische Berechnungen.....	39
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	39
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF).....	41
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	42
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB).....	42
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21).....	42
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	42
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	43
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21).....	43
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	44
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21).....	44
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
9.	Bodenwert	47
9.1.	Bodenrichtwerte.....	47
9.2.	Bodenwertermittlung.....	48
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	49
10.	Ertragswertverfahren	51
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	51
10.2.	Ertragswertermittlung.....	53
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	54
11.	Sachwertverfahren	60
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	60
11.2.	Sachwertermittlung	63
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	64
12.	Verkehrswertermittlung	67
13.	Schlussbestimmung.....	69
14.	Verzeichnis der Anlagen	70

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

<h1 style="margin: 0;">Verkehrswert</h1> <p style="margin: 0;">(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)</p> <p style="margin: 0;">über das mit einem</p> <p style="margin: 0;">Mehrfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“</p> <p style="margin: 0;">Posener Straße 24</p> <p style="margin: 0;">47475 KAMP-LINTFORT</p> <p style="margin: 0;">zum Wertermittlungsstichtag</p> <p style="margin: 0;">10. März 2025</p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	140.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	359.000 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	372.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>359.000 €</u>
(in Worten: DREIHUNDERTNEUNUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)		

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“

Postalische Anschrift : Posener Straße 24
 47475 Kamp-Lintfort

2.2. Grundbuchangaben

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

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Rossenray, Blatt 1019**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1 : Gemarkung : Rossenray
 Flur : 4
 Flurstück : 521
 Lage : Posener Straße 24
 Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
 Fläche : 819 m²

anrechenbare Fläche	819 m²
----------------------------	--------------------------

Hinweis: Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) für die Stadt Kamp-Lintfort.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Oktober 1984 eingetragen am 19. Oktober 1984 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 425 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstück 502, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Rossenray Blatt 0441.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1987 eingetragen am 17. September 1987 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0425 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstück 501, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Rossenray Blatt 0442.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1987 eingetragen am 17. September 1987 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0425 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstück 503, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Rossenray Blatt 0442.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1987 eingetragen am 17. September 1987 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0425 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstück 505, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Rossenray Blatt 0442.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1987 eingetragen am 17. September 1987 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0425 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstück 529, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Rossenray Blatt 0443.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1987 eingetragen am 17. September 1987 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0425 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstücke 512, 513, 533, 534, 535, 536, 537.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. September 1987 eingetragen am 5. Januar 1988 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0423 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfid. Nr. 8 : lfid. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Rossenray Flur 4 Flurstücke 541, 542, 543 und 544.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1987 eingetragen am 5. Juli 1988 und mit dem belasteten Grundstück von Blatt 0423 hierher übertragen am 14.01.2010.

lfid. Nr. 10 : lfid. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Der Miteigentil der [REDACTED] (Ab. I Nr. 2.1) am Nachlass der [REDACTED] ist gepfändet für die [REDACTED], - Amtsgericht Kleve, GnR 136 -.

Bezug: Pfändungsbeschluss vom 21.09.2021 (Amtsgericht Rheinberg, 26 M 1435/21).

Eingetragen am 20.10.2021.

lfid. Nr. 12 : lfid. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Verfügungsbeschränkung auf dem Miteigentil des [REDACTED], geb. am [REDACTED], gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2.

Alternative der Insolvenzordnung.

Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Kleve, 39 IN 17/24).

Eingetragen am 07.05.2024.

lfid. Nr. 13 : lfid. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 17/24).

Eingetragen am 23.05.2024.

lfid. Nr. 14 : lfid. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**
Bezüglich des Nachlasses der am [REDACTED] verstorbenen [REDACTED] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kleve, 38 IN 3/23).

Eingetragen am 11.06.2024.

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 15. August 2024 nebst ergänzenden Mitteilungen vom 17. Oktober 2024 sowie 07. April 2025 sind für das hier zu bewertende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Rossenray	Flur	: 4
Flurstück	: 521	Lage	: Posener Straße 24 47475 Kamp-Lintfort

öffentliche Fördermittel genommen worden. Es handelt sich um eine Förderung, auf die das Wohnraumförderungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Anwendung findet. Infolge dieser Förderung unterliegt die bauliche Anlage miet- und belegungsrechtlichen Zweckbindungen, welche nach Maßgabe der §§ 22 und 23 WFNG NRW zu berücksichtigen sind.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WFNG NRW endet die Zweckbindung mit dem planmäßigen Auslauf des Darlehens, sofern dieses nicht vorzeitig zurückgezahlt wird. Im Fall einer vorzeitigen bzw. außerplanmäßigen Rückzahlung des Förderdarlehens greift gemäß § 22 Abs. 2 WFNG NRW eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren, innerhalb derer die Bindung fortbesteht. Laut Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort unter Bezugnahme auf eine Übersicht der NRW.BANK aus dem Jahr 2021 läuft das Darlehen planmäßig im Jahr 2054 aus.

Die durch die Förderung begründeten Zweckbindungen führen zu einer ausschließlichen Vermietbarkeit an Wohnberechtigte (WBS) sowie zu einer gesetzlich regulierten Mietpreisbindung (Kostenmiete). Dies schränkt den Zugang zum freien Mietmarkt erheblich ein und begrenzt die potenzielle Nutzer- und Investorenklientel. Die Miethöhe ist dabei nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, sondern am Kostenmietensystem, wodurch das Ertragspotenzial regelmäßig deutlich unter dem Marktniveau verbleibt.

Diese Bindungen stellen aus Sicht eines potenziellen Erwerbers eine wirtschaftlich relevante Einschränkung der freien Verwertbarkeit dar und wirken sich entsprechend wertmindernd auf den Verkehrswert aus. Sie sind daher im Rahmen der Wertermittlung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 5 ImmoWertV 2021 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Im Falle einer Zwangsversteigerung gelten gemäß § 23 WFNG NRW abweichende Regelungen. Danach endet die Zweckbindung spätestens mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt wurde, sofern die im Zusammenhang mit der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Erfolgt eine berechnete Eigen- oder Selbstnutzung erst nach Zuschlagserteilung und dem Erlöschen der Grundpfandrechte, so enden die Bindungen mit Aufnahme dieser Nutzung. Bleiben die Fördergrundpfandrechte auch nach Zuschlag bestehen, so läuft die Zweckbindung bis zu dem regulären Bindungsende gemäß § 22 WFNG NRW weiter.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich im vorliegenden Fall insbesondere die eingeschränkte Mietentwicklung, die reduzierte Zielgruppe infolge der WBS-Pflicht sowie die regulatorische Abhängigkeit vom Förderdarlehen nachhaltig negativ auf die Marktgängigkeit und das wirtschaftliche Wertungspotenzial der Liegenschaft auswirken.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass der Zuschlag im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens spätestens zum Ende des Jahres 2025 erfolgt und die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Folge dessen endet, gemäß § 23 WFNG NRW, die Zweckbindung mit dem Ablauf des Jahres 2028 und somit nach rd. 3 ½ Jahren.

Aus verfahrensbedingten Gründen bleiben die Zweckbindungen bei den unmittelbaren Wertansätzen innerhalb der Wertermittlungsverfahren zunächst unberücksichtigt, werden jedoch im Rahmen der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.)“ sachgerecht durch die Kapitalisierung der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und der zulässigen Kostenmiete (Mindermiete) in Anrechnung gebracht.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 39.900 Einwohnern (Stand 01. März 2024) sowie einer Fläche von rd. 63 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 16,7 % (Quelle: <https://www.kamp-lintfort.de/de/dienstleistungen/statistik/>, Datenbestand 01. März 2024, Abrufdatum 04. April 2025).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,4 % (Stand März 2025) unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,4 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 04. April 2025).

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Rossenray“, rd. 1 km östlich des Stadtzentrums.

Mit zwei größeren Gewerbegebieten (u. a. im Bereich der ehemaligen Schachanlage Rossenray), Auskiesungsflächen bzw. bereits ausgekiesete Flächen in Form von Seelandschaften/Baggerlöchern (sog. „Rossenrayer-See“), Grünland- und Ackerbauflächen als auch Wohnhausbebauungen stellt sich „Rossenray“ als weitläufiger nordöstlicher Kamp-Lintforter Stadtteil dar. Damit übernimmt er neben der Position als Wohnstandort ebenfalls Versorgungsfunktionen (Nah- sowie gesamtstädtische Versorgungsfunktion) für den Kamp-Lintforter Stadtbereich.

Das Bewertungsobjekt wird durch die öffentliche Verkehrsfläche „Posener Straße“ erschlossen, welche auf einer Strecke von rd. 120 m als Querstraße die „Straßburger Straße“ mit der „Breslauer Straße“ innerhalb eines Wohngebietes miteinander verbindet, von der Einmündung der letztgenannten Verkehrsfläche rd. 80 m in nördlicher Richtung fortgeführt wird und im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Nutzung mit einem Wendehammer als Sackgasse endet. Unter Inanspruchnahme der „Marienburger Straße“, welche im südlichen Drittel an der „Posener Straße“ in südöstlicher Richtung beginnt und in die „Rheinstraße“ mündet, als auch der zuletzt genannten Verkehrsfläche ist nach rd. 800 m die Landstraße Nr. 287 mit der Widmung „Nordtangente“ zu erreichen, welche als eine der Hauptverkehrsstraßen des Kamp-Lintforter Stadtgebietes fungiert.

Die Wohnlage sowie die unmittelbare Nachbarbebauung sind überwiegend durch eine 1- bis 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt, die sowohl in zusammenhängender Blockstruktur als auch in Form freistehender Gebäude ausgeführt wurde. Darüber hinaus weist der zu betrachtende Bereich eine verkehrsberuhigte Erschließung mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf, was sich grundsätzlich positiv auf die Wohnqualität auswirkt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, schwerpunktmäßig jedoch im rd. 1 km entfernten

Zentrum von Kamp-Lintfort gelegen.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	39.878 (Stand 01. März 2024)
Größe der Stadt	:	63,12 km ²
Ortsteil	:	Rossenray
Einwohnerzahl im Ortsteil „Rossenray“	:	4.108 (Stand 01. März 2024)

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Stadt Kamp-Lintfort, Abrufdatum: 04. April 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. 32 und SB30) in Richtung des Zentrums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die nächstgelegenen Nachbarstädte und -gemeinden (u. a. Rheinberg, Moers) ist anhand der Haltestelle „Pestalozzistraße“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 650 m befindet, zugänglich.

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

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrt „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur Bundesautobahn A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km.

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

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Moers	:	rd. 10 km	Duisburg	:	rd.20 km
Krefeld	:	rd. 25 km	Oberhausen	:	rd.25 km
Wesel	:	rd. 25 km	Essen	:	rd.40 km
Venlo (NL)	:	rd. 40 km	Düsseldorf	:	rd.45 km
Dortmund	:	rd. 75 km	Köln	:	rd.80 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im ca. 1 km entfernten Stadtzentrum vom Kamp-Lintfort mit seinen Fußgänger- und Einkaufszonen vorhanden.

Kleinerer Einkaufsmöglichkeiten sind im Kamp-Lintforter Ortsteil „Rossenray“ in geringem Umfang ebenfalls existent.

3.4. Schulische Versorgung

Das gut ausgebaute Schulsystem der Stadt Kamp-Lintfort bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch berufsbildende Schulen, eine Sonderschule für Lernbehinderte, eine Musikschule und eine Schwimmschule. Ferner existiert seit dem 01. Mai 2009 die Hochschule „Rhein-Waal“ mit den Hauptstandorten in Kleve und Kamp-Lintfort. Der Campus des Kamp-Lintforter Standortes wurde zu Beginn des Sommersemesters 2014 fertiggestellt und befindet sich mitten im Kamp-Lintforter Stadtzentrum an der „Friedrich-Heinrich-Allee“.

In einem Umkreis von rd. 2 km und somit innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtteils „Rossenray“ bzw. in den angrenzenden Stadtteilen „Stadtkern“ und „Lintfort“ befinden sich zwei Kindertagesstätten (katholische Kindertagesstätte „St. Josef“ und „AWO Kindertagesstätte Moerser Straße“) sowie die der Teilstandort der Grundschule „Am Pappelsee“.

Das Schulzentrum (Gymnasium, Gesamtschule sowie Kindergarten) ist in einer Entfernung von rd. 3 km an der Moerser Straße gelegen.

3.5. Grundstücksform und -größe/Gegenstand des Gutachtens

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Rossenray“, rd. 1,0 km vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“. Er weist einen, generalisiert betrachtet, quadratischen Grundstückszuschnitt auf, verfügt über eine Größe von 819 m² und grenzt westlich auf einer Länge von rd. 28,7 m an die Erschließungsanlage „Posener Straße“ an.

Bei den baulichen Anlagen auf der Verfahrensfläche handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in 2½-geschossiger Bauweise und eine PKW-Reihenendgarage. Beide Bauwerke sind rechteckig zugeschnitten und weisen somit bezüglich ihrer Grundrissgestaltung keine Besonderheiten auf. Während das wohnwirtschaftliche Gebäude nahezu mittig des zur Bewertung anstehenden Grundstückes gelegen ist, befindet sich die Reihenendgarage im südöstlichen Teil der Verfahrensfläche. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass einerseits die Verfahrensgarage als auch andererseits die



südöstlich angrenzende Reihengarage jeweils über die gemeinschaftliche Grundstücksgrenze hinausgehend zwischen den Flurstücken 521 und 543 errichtet worden sind, so dass es sich im vorliegenden Fall um den Tatbestand eines Überbaus im Sinne des § 912 BGB handelt, auf dessen rechtliche und tatsächliche Relevanz in Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens ergänzend eingegangen wird.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem eine etwa 3,0 m breite Wegefläche (vorbehaltlich weiterführender Untersuchungen), welche der Erschließung der südöstlich gelegenen Hinterliegergrundstücke dient. Diese Fläche ist einerseits öffentlich-rechtlich durch eine eingetragene Baulast, andererseits privatrechtlich durch zugunsten der Nachbargrundstücke bestehende Grunddienstbarkeiten belastet.

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

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Verfahrensfläche	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstücke 521	rd. 28,8 m	rd. 28,6 m	819 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen ^{1.)} sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

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

DVOzVermKatG NRW

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

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

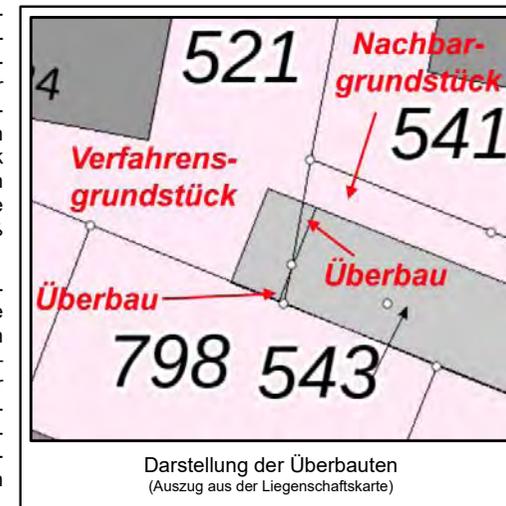
Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

3.6. Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass sich einerseits ein geringfügiger Teil der auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 543“ errichteten PKW-Garagenzeile über die bestehende

Grundstücksgrenze hinweg auf das Bewertungsgrundstück erstreckt und andererseits die auf der Bewertungsfläche befindliche Einzelgarage, welche unmittelbar an die vorgenannte Garagenzeile anschließt, ihrerseits zu einem geringfügigen Anteil auf das benachbarte Grundstück übergreift. In beiden Fällen handelt es sich um bauliche Überschreitungen im Sinne eines sogenannten Überbaus gemäß § 912 BGB.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt bezüglich der Überbausituation weder eine privatrechtliche Vereinbarung vor, noch existiert eine grundbuchliche Sicherung – etwa in Form einer Dienstbarkeit – oder eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels einer Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind somit bislang weder rechtlich abgesichert noch vertraglich geregelt.



Generell gilt als sogenanntes „Stammgrundstück“ im Sinne des § 912 BGB jeweils das Grundstück, von dem aus der Überbau ausgeht – also jenes, auf dem das Hauptbauwerk errichtet wurde und mit dem der übergreifende Gebäudeteil baulich sowie funktional verbunden ist.

Im vorliegenden Fall ist demnach das Bewertungsgrundstück als Stammgrundstück der dort errichteten Einzelgarage und das östlich angrenzende Flurstück als Stammgrundstück der darauf befindlichen Garagenzeile einzuordnen; es liegt eine wechselseitige Überbausituation vor.

Nach § 912 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich von einer Duldungspflicht auszugehen, sofern die betreffenden Überbauten nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig errichtet wurden und der jeweils betroffene Grundstückseigentümer dem Überbau nicht innerhalb angemessener Frist widersprochen hat. Der hinübergebaute Gebäudeteil bleibt in diesem Fall wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Stammgrundstücks und wird nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks.

Darüber hinaus besteht nach § 912 Abs. 2 BGB prinzipiell die Möglichkeit, den Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen oder – bei beiderseitigem Interesse – den Erwerb der überbauten Fläche durch den überbauenden Eigentümer zu verlangen. Beide Optionen setzen jedoch eine fehlende vertragliche Regelung und eine fortdauernde Duldungslage voraus.

Im vorliegenden Falls ist hinsichtlich der wertrelevanten Auswirkungen festzuhalten, dass die jeweils überbauten Flächen äußerst geringfügig sind und keine nennenswerte Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit oder wirtschaftlichen Verwertbarkeit zur Folge haben.

Zudem besteht durch die wechselseitige Überbausituation – auch bei unterschiedlicher Flächengröße – eine funktionale Wechselwirkung, die eine faktische Ausgeglichenheit zwischen den Eigentümerpositionen herstellt. Diese gegenseitige Betroffenheit relativiert etwaige zivilrechtliche Ansprüche und mindert potenzielle Nutzungskonflikte.

Aus sachverständiger Sicht ist der Einfluss der bestehenden Überbausituation auf den Verkehrswert daher als gering und nicht unmittelbar marktbeeinflussend zu bewerten, solange die bauliche Nutzung im derzeitigen Umfang fortbesteht und keine rechtlichen Auseinandersetzungen anhängig sind. Ungeachtet dessen wird empfohlen, die Grundstücksgrenzen durch eine formelle Vermessung überprüfen zu lassen und die bauliche Situation durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit entsprechender grundbuchlicher Sicherung bzw. durch eine Eintragung im Baulastenverzeichnis dauerhaft

rechtlich abzusichern, um im Falle eines Eigentumswechsels Klarheit zu schaffen und künftige Konflikte zu vermeiden.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass die bestehende Überbausituation innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wertneutral behandelt wird.

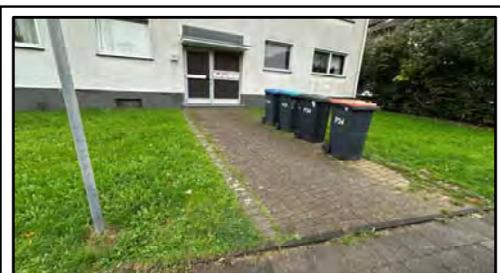
3.7. Topografie

Die Oberfläche des verfahrensgegenständigen Grundstücks ist insgesamt eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der unbebaute Anteil des Grundstücks ist im Wesentlichen mit einer Rasenfläche nebst vereinzelt Sträuchern als auch anderweitigen Ziergewächsen gärtnerisch hergerichtet und stellt sich insgesamt einfach jedoch gleichfalls nutzungsadäquat dar. Eine straßenseitig gelegene sowie gepflasterte Zuwegung zum Mehrfamilienwohnhaus ist ebenfalls existent.

Darüber hinaus befindet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine rd. 3,0 m breite sowie gepflasterte Wegfläche, welche für die Erschließung der östlich des Verfahrensgrundstücks gelegenen Wohnhausgrundstücke in Anspruch genommen wird.

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



Wohnhauszuwegung



Freifläche rückwärtig (östlich) des Mehrfamilienwohnhauses



Wegfläche

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe "https://geodaten.rag.de"), die gegenständige Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des Bergwerks West, Zulassungsdatum: 11.04.2003, befindet (Titel des Betriebsplanes: "Rahmenbetriebsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerk West") und zwischen den Jahren 1969 und 2009 Abbaueinwirkungen registriert worden sind, gegenwärtig jedoch kein sogenannter "Nachbergbau" besteht.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtende bauliche Anlage nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Grundbuch unter Abteilung II kein Berg- und Immissionsschadenverzichtrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Bergwerksbetreibers eingetragen ist und dass dem Unterzeichnenden solche Besonderheiten bzw. derartige Vereinbarungen weder bekannt sind noch mitgeteilt wurden.

3.9. Erschließung

Das verfahrensgegenständige Grundstück mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung erfolgt mittels der westlich am Bewertungsgrundstück angrenzenden Verkehrsfläche „Posener Straße“, welche als Sackgasse ausgeführt sowie mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Die Verkehrsfläche verfügt über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig plattierte Gehwege sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Die Stadtverwaltung Kamp-Lintfort, Fachbereich „Tiefbau- und Grünflächenamt“ teilte in ihrer Bescheinigung vom 19. August 2024 bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes des verfahrensgegenständigen Grundbesitzes folgendes schriftlich mit:

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

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

Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt beitragsfrei.

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

3.10. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche

bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 17. Oktober 2025 und 10. März 2024 (ergänzende äußere Inaugenscheinnahme) nicht festgestellt.

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

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Rossenray	Flur	: 4
Flurstück	: 521	Lage	: Posener Straße 24 47475 Kamp-Lintfort

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 27. Mai 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. ROS 100 mit der Bezeichnung „Posener Straße“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan¹⁾ enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für das verfahrensgegenständliche Grundstück:

- Reines Wohngebiet (WR)²⁾, gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- offene Bauweise; gemäß § 22 () BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche beginnt mit einem parallelen Abstand von etwa 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze, weist an der engsten Stelle zur westlichen Straßengrenze ebenfalls einen Abstand von 5,0 m auf und verfügt über eine Tiefe (West-Ost-Richtung) von 15,0 m.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

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

Darüber hinaus befindet sich das Verfahrensgrundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Satzung der Stadt Kamp-Lintfort über die Art und Gestaltung von baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. ROS 100 - Posener Straße -“ mit Rechtskraft vom 25. November 1980. Ziel dieser Satzung ist es, dass äußere Erscheinungsbild der Gebäude derart festzulegen, dass durch Ausführung und entsprechende Auswahl der Materialien ein positiver Gesamteindruck gewährleistet wird. Alles Weitere ist aus der vorgenannten Satzung der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Wohngebiete

§ 3 BauNVO „reines Wohngebiet“

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden.
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

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

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 17. Oktober 2025 und 10. März 2024 (ergänzende äußere Inaugenscheinnahme) ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 22. August 2024 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Rossenray	Flur	: 4
Flurstück	: 521	Lage	: Posener Straße 24 47475 Kamp-Lintfort

folgende Eintragungen verzeichnet:

a.) Erschließungsbaulast

Baulastenverzeichnis von: Kamp-Lintfort		Baulastenblatt Nr. 536
Gemarkung: Rossenray	Flur: 4	Flurstück(e): 521
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	Der über das Flurstück 521 verlaufende Weg steht den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstücke 493 und 492 (<i>jetzt Flurstück 541 u. a.</i>), jederzeit auf Dauer als Zuwegung und für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Dieses Recht schließt die Nutzung, Wartung pp. ein. Eingetragen am 23.01.1986.	

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Die vorliegende Eintragung wird insgesamt als „Erschließungsbaulast“ bezeichnet. Dabei handelt es sich um eine Verpflichtung, eine bezeichnete Fläche als Zufahrt zur Verfügung zu stellen sowie freizuhalten und das Befahren und Begehen und / oder die Durchführung von Leitungen auf Dauer zu dulden. Das begünstigte Grundstück erhält durch diese Verpflichtung die notwendige Erschließung, welche für die Bebauung erforderlich ist.

Grundsätzlich stellt eine Baulast eine Wertminderung des belasteten Grundstücks dar. Dieses ist dadurch begründet, dass eine Beeinträchtigung durch die Baulast ausgelöst wird und der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks in seiner Dispositionsfreiheit entsprechend eingeschränkt ist.

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

Es verbleibt jedoch im Falle der Untersagung festzustellen, dass es sich dadurch um einen Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung und gleichzeitig um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigen kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks). Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Eigentümer des begünstigten Grundstücks, im Falle einer Untersagung, u. a. ein Notwegerecht im Sinne des § 917 BGB verlangen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die verzeichnete Erschließungsbaulast die Nutzbarkeit der Verfahrensfläche einschränkt und innerhalb der Verkehrswertermittlung im erforderlichen Umfang wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Die Größe der betroffenen Fläche beträgt rd. 76 m² (entspricht rd. 9 % des Flurstücks 521), auf welche sich somit die Erschließungsbaulast bezieht und wird ausschließlich für die Erschließung der begünstigten Grundstücke in Anspruch genommen.

Derartige Nutzungseinschränkungen sind nicht streng mathematisch zu ermitteln, vielmehr ist der jeweilige Einzelfall und die vorliegende Nutzungsintensität der Beanspruchung als auch die relative Größe der beanspruchten Fläche zu berücksichtigen.

Entsprechend der Fachliteratur (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar) ist eine durch eine einseitige Begünstigung verursachte Wertminderung – sofern die Nutzung ausschließlich dem Berechtigten zugutekommt – nicht durch pauschale oder tabellierte Minderungsansätze zu berücksichtigen. Vielmehr ist die Minderung als Abzinsungsbetrag über die voraussichtliche Dauer der Begünstigung auf Grundlage des abgezinsten Bodenwerts der betroffenen Fläche zu ermitteln.

Gleichwohl erscheint es aus sachverständiger Sicht angemessen, dem Grundstückseigentümer der belasteten Fläche einen wirtschaftlichen Restwert zuzuerkennen, da die Fläche in der Regel weiterhin werthaltig bleibt – etwa im Hinblick auf ihre Funktion zur Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen, für eine grundbuchliche Belastung im Rahmen einer Beleihung oder durch eine eingeschränkte eigenständige Nutzung. Bedingt durch diesen Umstand erachtet es der Unterzeichnende für angemessen, lediglich 80 % der anrechenbaren Wertminderung in Ansatz zu bringen.

Unter der Annahme, dass die Belastung weitere 60 Jahre aufrecht erhalten bleibt sowie einem angemessenen Zinssatz von rd. 4,25 % (in Anlehnung an den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz), ergibt sich bei einem objektspezifischen Bodenrichtwert (siehe hierzu „9.2. Bodenwertermittlung“ dieses Verkehrswertgutachtens) in einer Höhe von 170,72 €/m² folglich eine Wertminderung von:

$$WM = 80 \% \times [BW \text{ der unbel. Baulastfläche} - \frac{1}{q^n} \times BW \text{ der unbel. Baulastfläche}]$$

$$WM = 80 \% \times [170,72 \text{ €/m}^2 \times 76 \text{ m}^2 - \frac{1}{1,0425^{60}} \times 170,72 \text{ €/m}^2 \times 76 \text{ m}^2]$$

$$WM = 80 \% \times \left[12.974,72 \text{ €} - \frac{1}{1,0425^{60}} \times 12.974,72 \text{ €} \right] = 9.525,45 \text{ €} = \text{rd. } 9.500 \text{ €}$$

Aus verfahrensbedingten Gründen bleiben die Wertminderung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zunächst unberücksichtigt und wird abschließend im Rahmen der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.)“ gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sachgerecht berücksichtigt.

b.) Stellplatzbaulast

Baulastenverzeichnis von: Kamp-Lintfort		Baulastenblatt Nr. 649
Gemarkung: Rossenray	Flur: 4	Flurstück(e): 545, 542, 543, 541, 500, 521
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	Die in den beigefügten Lageplänen dargestellten Garagen und Stellplätze dienen der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für die Gebäude Posener Straße 24 und Tilsiter Str. 38, 40, 42. Der Bestand und die Zufahrten werden gesichert. Die Grenzbebauungen der Garagen gehen tlw.	

über das zulässige Maß gem. § 6 BauO NW hinaus. Die dadurch ausgelösten Abstandsflächen auf den jeweiligen anderen Grundstücken werden übernommen.
6 Stellplätze für Posener Straße 24 – sh. Lageplan 1
20 Garagen für Tilsiter Str. 38/40 – sh. Lageplan 2
7 Garagen für Tilsiter Str. 40 – sh. Lageplan 3
eingetragen am 08.02.1989

Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Die sogenannte „Stellplatz-/Garagenbaulast“ bezeichnet die Verpflichtung, eine festgelegte Fläche auf einem Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks für die Nutzung als Stellplatz oder Garage sowie gegebenenfalls für die entsprechende Zufahrt bereitzustellen. Diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung dient dazu, den Nachweis der notwendigen Stellplätze für die baurechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens zu erbringen (vgl. BGH, Urteil vom 07.10.1994 - V ZR 4/94).

Während die Baulast für das begünstigte Grundstück einen Wertvorteil darstellt, da hierdurch die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung erfüllt werden können, entsteht für das belastete Grundstück ein Wertnachteil. Dieser resultiert aus der dauerhaften Inanspruchnahme der betreffenden Fläche sowie potenziellen Einschränkungen hinsichtlich der Grundstücksnutzung. Ergänzend ist zu prüfen, ob die Belastung ausschließlich den ausgewiesenen Grundstücksteil betrifft oder ob sich hieraus weitergehende Auswirkungen auf das Restgrundstück ergeben, beispielsweise durch eine eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit oder eine veränderte Grundstücksqualität.

Da eine Baulast lediglich eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde begründet, ergibt sich hieraus kein unmittelbarer privatrechtlicher Nutzungsanspruch für den Begünstigten. Erst durch eine ergänzende privatrechtliche Vereinbarung in Form einer Grunddienstbarkeit entstände eine entsprechende Duldungspflicht für den Eigentümer des belasteten Grundstücks (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983 - V ZR 204/82).

Sollte die Verpflichtung aus der Baulast nicht eingehalten werden, könnte dies als Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften gewertet werden. In einem solchen Fall wäre die Bauaufsichtsbehörde berechtigt, eine mit Zwangsmitteln durchsetzbare Ordnungsverfügung zu erlassen (vgl. OVG Berlin, NJW 1994, 2971 – Verpflichtung zur Beheizung eines Nachbargrundstücks durch eine Baulast).

Für die Verkehrswertermittlung bedeutet dies, dass die Baulast in die Bewertung einfließt, auch wenn kein unmittelbarer Nutzungsanspruch besteht.

Die Begründung der Baulast führt nicht dazu, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks eine tatsächliche Nutzung der Stellplatzfläche auf dem belasteten Grundstück erzwingen kann. Die Verfügung über die Fläche bleibt beim Eigentümer des belasteten Grundstücks. Der Begriff „begünstigt“ ist hier insofern zu verstehen, als dass das betreffende Grundstück durch die Baulast von der Zahlung eines Ablösebetrags für einen Stellplatz befreit wurde.

Die Stadt Kamp-Lintfort sieht für die Ablösung eines Stellplatzes einen Betrag von **rd. 5.400 €** vor. Als wertermittlungsrelevanten Vorteil erachtet der Unterzeichnende – unter Berücksichtigung des Umstands, dass die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auch auf dem Verfahrensgrundstück selbst herstellbar wären und weder eine Duldungspflicht noch eine entsprechende privatrechtliche Sicherung bekannt oder nachgewiesen ist – einen Anteil von rund 20 % des seinerzeit festgesetzten Ablösebetrags als angemessen. Dieser wird mit einem Betrag von rund 1.080,00 € angesetzt und erscheint aus sachverständiger Sicht als lage- und situationsgerecht. Folge dessen ergibt sich bei sechs Stellplätzen ein Wertvorteil von **rd. 6.500,00 €**.

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ und somit erst bei der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

Zudem enthält die vorgenannte Baulasteintragung die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast, von welcher das zur Bewertung anstehende Grundstück jedoch nicht betroffen ist.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Denkmalschutz

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

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

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

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 16. August 2024 handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäle im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu betrachtende Fläche **nicht** in einem so genannten Denkmälbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Siehe hierzu „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist vermietet. Die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer PKW-Garage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Mehrfamilienwohnhaus:

- massive Bauweise
- 2½-geschossig
- Satteldachkonstruktion mit Dachgauben
- Anzahl der Vollgeschosse: 2
- vollständig unterkellert
- Baugenehmigung: 194/83 vom 11. September 1984
- **Baujahr: 1985**^{1.)}
(Schlussabnahme: 25. Juli 1985)

PKW-Garage:

- Stahlbeton-Fertigarage
- 1-geschossig
- Flachdachkonstruktion
- nicht unterkellert
- **Baujahr: 1985**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Rossenray“, besteht aus dem Grundstück mit der katastrertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“ und weist eine Größe von 819 m² auf. Er ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer PKW-Garage bebaut, wobei das letztgenannte Bauwerk unmittelbar an eine Garagenzeile angrenzt und beide Bauwerke die Grundstücksgrenze teilweise überschreiten (siehe hierzu „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens).

Das im Jahr 1985 in konventioneller Massivbauweise errichtete Wohngebäude ist vollständig unterkellert, wurde in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und entspricht in seiner Ausführung den Anforderungen an eine Wohnnutzung des einfachen Standards der damaligen Bauzeit.

Es beherbergt sechs Wohneinheiten, von denen jeweils zwei Einheit in jeder Geschossebene gelegen sind und deren Erschließung mittels des straßenseitig angeordneten Hauseingangs nebst angrenzendem Treppenhaus erfolgt. Die üblichen Nutz- und Funktionsräume sind im Kellergeschoss gelegen, welches sowohl durch die Inanspruchnahme des vorgenannten Treppenhauses als auch mittels einer rückwärtig angeordneten Kelleraußentreppe zu erreichen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ortsbesichtigung am 17. Oktober 2024 lediglich die Wohneinheiten im Erdgeschoss rechts (Einheit Nr. 2), im Obergeschoss links (Einheit Nr. 3), im Dachgeschoss rechts (Einheit Nr. 6) sowie der Dachraum, das allgemeine Treppenhaus und weite Teile des Kellergeschosses besichtigt werden konnten. Der Zustand der in Augenschein genommenen Bereiche ist als charakteristisch für die Gesamtimmobilie anzusehen, sodass – mangels erkennbarer Abweichungen und ohne vertiefende Untersuchungen – eine Übertragung der gewonnenen Eindrücke auf die nicht besichtigten Räumlichkeiten sachverständig vertretbar erscheint.

1.) Gemäß Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Folge dessen ist das Kalenderjahr der Schlussabnahme im Sinne der ImmoWertV 21 im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB maßgeblich.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) der jeweiligen Wohneinheiten ist als normal zu bemessen; sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, welche als solche gesondert zu berücksichtigen wären, sind nicht existent; die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sind insgesamt als angemessen zu beurteilen.

Die Hauptgewerke des gesamten Bauwerks wurden in solider Bauweise ausgeführt, während die Ausbaugewerke überwiegend einfach ausgeprägt sind und hinsichtlich Ausführung und Materialqualität lediglich einem mäßigen Standard entsprechen. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hätten beitragen können, wurden – soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar – nicht durchgeführt. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschränkten sich offensichtlich im Wesentlichen auf das unabdingbar Notwendige. Der insgesamt leicht vernachlässigte bauliche Zustand des Objekts ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt, bei dem einerseits die Miethöhe durch die geltende Kostenmiete begrenzt ist und andererseits ein kommunales Belegungsrecht zugunsten der Stadt Kamp-Lintfort besteht.

Mit Ausnahme der üblichen Schönheitsreparaturen (wie Maler- und Anstricharbeiten), welche im Rahmen der Verkehrswertermittlung regelmäßig unberücksichtigt bleiben, wurden an der baulichen Anlage Mängel und Schäden festgestellt, die über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen und daher ergänzend in die Bewertung einzubeziehen sind. Weitergehende Modernisierungsmaßnahmen bleiben innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt, da die in den folgenden Wertermittlungsverfahren angesetzten Wertansätze den gegenwärtigen Zustand des Objekts bereits hinreichend abbilden. Eine zusätzliche Wertminderung zur Abbildung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen sowie eine gleichzeitige Angleichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erübrigen sich vor diesem Hintergrund.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen nicht durchgeführt worden sind. Allgemeine Schönheitsreparaturen sind in der Regel unberücksichtigt zu belassen, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen (Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden) wird ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Die zugehörige PKW-Garage konnte lediglich äußerlich besichtigt werden und weist demnach keine Besonderheiten auf; es handelt sich offensichtlich um ein bauzeittypisches Bauwerk, welches seiner Zweckbestimmung umfassend gerecht wird.

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus einer Rasenfläche, einer gepflasterten Zuwegung zu den östlichen angrenzenden Wohnhausgrundstücken als auch einer gepflasterten

1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.

2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Wohnhauszuwegung und sind insgesamt als „einfach“ zu klassifizieren. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Der Unterzeichnende bewertet die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt als mäßig. Diese Einschätzung beruht einerseits auf dem baulichen Zustand des Objekts, welcher durch einen einfachen Ausstattungsstandard sowie dem Vorliegen von Mängeln und Schäden geprägt ist, und andererseits auf der bestehenden öffentlich-rechtlichen Zweckbindung.

Die gesetzlich regulierte Miethöhe im Rahmen der Kostenmiete sowie die ausschließliche Vermietbarkeit an Wohnberechtigte (WBS) begrenzen die potenzielle Nutzer- und Investorenklientel erheblich und wirken sich einschränkend auf die freie wirtschaftliche Verwertbarkeit aus. Vor diesem Hintergrund ist von einem erhöhten Vermarktungsaufwand auszugehen – sowohl im Hinblick auf die Ansprache geeigneter Erwerber als auch im Hinblick auf die Erzielbarkeit eines marktgerechten Kaufpreises.

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

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Einheit	Lage	Räume
Allgemein, Einheiten Nrn. 1-6	Kellergeschoss	Kellerflur, Heizungskeller, Waschkeller, Fahrradkeller, Kellerabstellräume
Einheit Nr. 1	Erdgeschoss links	Wohnungsdiele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, WC, Küche und Loggia
Einheit Nr. 2	Erdgeschoss rechts	wie Einheit Nr. 1
Einheit Nr. 3	Obergeschoss links	wie Einheit Nr. 1
Einheit Nr. 4	Obergeschoss rechts	wie Einheit Nr. 1
Einheit Nr. 5	Dachgeschoss links	Wohnungsdiele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, WC, Küche und Balkon
Einheit Nr. 6	Dachgeschoss rechts	wie Einheit Nr. 5
Dachraum:		nicht ausgebauter Dachraum (keine Ausbaureserve)

6.4. Energetische Qualität

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

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

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F-G" (160 -259 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 17. Oktober 2025 und 10. März 2024 (ergänzende äußere Inaugenscheinnahme).

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

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

6.5.1. Mehrfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Die Kelleraußenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung erstellt.
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Entsprechend den vorgelegten Unterlagen besteht der horizontale Feuchtigkeitsschutz aus Bitumenpappe und der vertikale Feuchtigkeitsschutz aus Isolierputz nebst zweifachem Bitumenanstrich. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt

werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.

Kellerinnenwände	:	Die Innenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischer Ausführung erstellt.
Außenwände	:	Die Außenwände bestehen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Hochlochziegel), massiv gemäß statischen Erfordernissen und in bauzeitypischer Ausführung.
Dämmung der Außenwände	:	Siehe Rubrik „Fassade“.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet sowie deckend gestrichen. Es besteht eine einfache Ausführung und Qualität.
Innenwände	:	Bauzeitypisches Mauerwerk (u. a. Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
Dachkonstruktion	:	Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeitypischer Ausführung und Qualität. Die Dachneigung beträgt, gemäß vorliegenden Unterlagen, 38°.
Dacheindeckung	:	Die geneigte Dachfläche ist mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.
Dachgaube	:	Straßen- und gartenseitig sind Dachgauben existent, welche konstruktiv an das Dachgebälk montiert, außenseitig verschiefert und mit Bitumenbahnen abgedichtet sind.
Dämmung	:	Die oberste Geschossdecke ist mit Mineralwolle in einfacher Qualität und Ausführung gedämmt, die Dachschrägen sind nicht gedämmt.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachgauben wird mittels Rinnen und Fallrohre auf die Hauptdachfläche geleitet.
Geschossdecken	:	Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken in bauzeitypischer Ausführung und Qualität erstellt. Bei der Geschossdecken oberhalb des Obergeschosses handelt es sich um eine Holzbalkendecke.
Treppen	:	Vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss führt eine Stahlbetontreppe nebst Zwischenpodesten. Ein Metallstabgeländer nebst Mi-polamhandlauf ist ebenfalls im erforderlichen Umfang existent. Die Tritt- und Setzstufen sind mit einem Kunststeinbelag ausgestattet. Der Dachraum ist mittels einer Falltreppe (Dachbodentreppe) in Holzkonstruktion erschlossen. Bei der Kelleraußentreppe handelt es sich um eine einfache

Betontreppe mit Metallhandlauf und Metallgeländer in bauzeitypischer Ausführung und Qualität.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom,
Kanal, etc.

: Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).

Elektro-Installation

: Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher, überwiegend bauzeitypischer Qualität und mittlerer Bestückung.

Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.

Ferner ist eine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden.

Heizungsanlage

: Eine Gaszentralheizung (Gasbrennwert-Wandgerät) der Firma „Elco“ (Modelle „Thision s plus 46“) aus dem Jahre 2019 ist im Kellergeschoss installiert.

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern ausgestattet sind.

Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer.

Lüftung

: Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Solarthermie

: Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.

Photovoltaik

: Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

Barrierefreiheit

: Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei, es sind Eingangsstufen existent und innenliegend führen vier Treppenstufen zum Niveau des Erdgeschosses. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Schallschutz

: Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Wärmeschutz

: Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum

Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Küchen

: In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

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

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

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Wand-, Boden- und
Deckenbeläge

: Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine einfache Qualität und Ausführung.

Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich teilweise um Fliesen-, Teppich-, PVC- als auch um Laminatbeläge. Die Wandflächen sind weitgehend mit individuellen Tapetenbelägen beklebt bzw. mit Raufasertapeten ausgestattet sowie deckend gestrichen. In den Bädern bzw. in den sanitären Bereichen besteht im erforderlichen Umfang ein Wandfliesenbelag als auch teilweise vorgenannte Wandbeläge bzw. verputzte Wandflächen mit deckendem Farbanstrich. Die Deckenflächen sind verputzt und gestrichen, teilweise mit Raufasertapeten beklebt und gestrichen als auch in einem geringfügigen Umfang mit Holz oder Dekorrasterplatten verkleidet.

Im Treppenhaus ist ein Terrazzofußbodenbelag vorzufinden und die Wand- sowie die Deckenflächen sind verputzt und mit einem Farbanstrich behandelt.

Der Estrichbelag im Kellergeschoss verfügt über einen bauzeitypischen Schutzanstrich, die Wandflächen sind mit einem Fugenglattstrich behandelt sowie deckend gestrichen und die Stahlbetondecke ist unbehandelt belassen sowie lediglich gestrichen.

Fenster

: Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln. Zu den Loggien bzw. Balkonen führen einflügelige Fenster-Türelemente in vorgenannter Ausführung.

Im Kellergeschoss ist ein Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech existent.

Rollladen

: Die Fenster sind überwiegend mit Rollladen nebst Handgurt und Gurtwickler ausgestattet.

Türen

: Eingangstüre: Bei der Hauseingangstüre handelt es sich um eine Metallrahmentüre mit Drahtornamentverglasung nebst baugleichem Seitenteil, in welchem die Briefeinwurfkästen und das Klingefeld integriert sind.

Kellertüren: Im Kellergeschoss befinden sich nutzungsadäquate Blechtüren mit Stahlzargen und Kunststoffdrückergarnituren. Der Heizungskellerraum ist mittels einer Stahlblechtüre erreichbar.

Kelleraußentüren: Als Kelleraußentüren fungieren kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren mit Stahlumfassungszargen und eloxierten Drückergarnituren.

Wohnungseingangstüren: Als Wohnungseingangstüren fungieren einfache Röhrenspantüren mit Stahlzargen und eloxierten Drückergarnituren nebst außenseitigem Knauf.

Wohnungsinnentüren: Einfache Röhrenspantüren nebst eloxierten Drückergarnituren und Stahlzargen fungieren als Wohnungsinnentüren. Teilweise verfügen die Türblätter über einen Lichtausschnitt.

Sanitärinstallation : Innerhalb der Bäder sind die üblichen sanitären Einrichtungen (WC mit Kunststoffspülkasten, Dusche und/oder Badewanne sowie Waschtisch) in weitgehend bauzeittypischer Ausführung und einfacher Qualität vorzufinden. Die Gäste-WC's verfügen über ein WC und einen Waschtisch mit Kaltwasseranschluss. Die Wasserentnahme erfolgt mittels einfacher Einhebelmischbatterien bzw. Zweigriffarmaturen.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind im Waschkellerraum existent.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : → 4 Dachgauben
→ Eingangspodest straßenseitig
→ 4 Loggien
→ 2 Balkone
→ Kelleraußentreppe

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

6.5.2. Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Punkt- bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

Außenwände : Stahlbetonaußenwände, massiv gemäß statischen Erfordernissen.

Fassade : Kunstharzedelputz, gemäß Angaben des Herstellers.

Innenwände : Innenwände sind nicht existent.

Dachkonstruktion / -eindeckung : Flachdachkonstruktion mit Bitumenbahnen, entsprechend den Angaben des Herstellers.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt typischerweise mittels eines Senkkastens nebst Laubfangkorb und innenliegendem Fallrohr.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation : Keine Angaben möglich!

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Fußboden : Keine Angaben möglich!

Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!

Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!

Fenster : Fenster sind nicht existent.

Tor : Die Garage ist mit einem Metallschwingtor ausgestattet.

Tür : Eine Türe ist nicht vorhanden.

6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen
→ Außenbeleuchtungseinrichtungen
→ Ver- und Entsorgungsleitungen
→ etc.

6.5.4. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Bauschäden, Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der

Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die durchgeführte Innenbe-sichtigung lediglich auf Teilbereiche der baulichen Anlage be-schränkte, die im Rahmen dieses Gutachtens als repräsentativ für den Gesamtzustand unterstellt werden, sodass für die nicht besich-tigten Bereiche ein weitgehend mängelfreier, jedoch insgesamt ein-facher Ausstattungs- und Erhaltungszustand angenommen wird.

Im Einzelnen bestehen folgende Mängel bzw. Schäden:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Erneuerungsbedarf sämtlicher Fenster im Bereich des Treppen-hauses
- Justierung sämtlicher Fenster sowie Erneuerung der Fensterdich-tungen
- Erneuerung der Hauseingangstüre
- Erneuerung der Kelleraußentüren
- Fehlende Notentwässerung im Bereich der Loggien und Balkone
- Putzschäden an den Fassadenflächen
- Sanierung der Kelleraußentreppe
- Teilweise Rissbildungen im Wandputz
- Erneuerung von Thermostatventilen an den Heizkörpern
- Feuchtschäden an Innenwänden im Bereich der Wohneinheit Nr. 2
- Erneuerungsbedürftiger Waschtisch im Bereich der Wohneinheit Nr. 2
- Teilweise fehlende Wandbeläge innerhalb der Wohneinheit Nr. 6
- Installation von Rauchwarnmeldern (siehe § 47 (3) BauO NRW)
- Zahlreiche Kleinreparaturen

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Be-wertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzäh-lung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulier-ten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe die-ser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Ver-handlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftrags-vergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien un-terstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswert-gutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Ferner wird abschließend darauf hingewiesen, dass ein grund-legender Sanierungsbedarf besteht, um insbesondere das Mehr-familienwohnhaus in einen zeitgemäßen baulichen Zustand

zu überführen. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der sanitären Einrichtungen, die Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung, der vollstän-dige Austausch von Fenstern und Türen sowie die Erneuerung sämtlicher Wand-, Boden- und Deckenbeläge. Darüber hinaus wird im Rahmen einer solchen Baumaßnahme empfohlen, auch den energetischen Zustand des Gebäudes zu überprüfen und gegebenenfalls die bestehende Fassadenverkleidung durch eine zeitgemäße Ausführung zu ersetzen.

Die vorgenannten Maßnahmen bleiben innerhalb dieses Ver-kehrswertgutachtens unberücksichtigt, da die in den nachfol-genden Wertermittlungsverfahren angesetzten Wertansätze auf den vorhandenen baulichen Zustand basieren und lediglich von einer Beseitigung der festgestellten Mängel und Schäden aus-gehen, ohne eine umfassende Modernisierung zu unterstellen.

Anmerkung:

: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk un-terstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit ver-bundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Werter-mittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holz-teile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (As-best, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bauten-schutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine stati-sche Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenom-men wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Flächenangaben wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – insbesondere der Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort – für den hier maßgeblichen Bewertungszweck übernommen sowie stichprobenartig überprüft und plausibilisiert. Die Flächenberechnungen erfolgen grundsätzlich auf Basis der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Abweichungen zwischen den dokumentierten und den tatsächlich vorhandenen Flächen können im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, wurden im Rahmen der Verkehrswertermittlung jedoch nicht weiter vertiefend untersucht, da die übernommene Flächengrundlage unter Würdigung des Besichtigungsumfanges sowie der vorhandenen Unterlagen als insgesamt plausibel angesehen wird. Nicht zur Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung zählen insbesondere nicht beheizbare Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung sowie Dachräume ohne die für Wohnzwecke erforderliche Mindestausstattung.

Einheit Nr. 1:

1.)	Wohnungsdiele:	gem. vorl. Unterlagen	=	9,50 m ² x 0,97	=	9,22 m ²
2.)	Kinderzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	10,48 m ² x 0,97	=	10,17 m ²
3.)	Schlafzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	16,70 m ² x 0,97	=	16,20 m ²
4.)	Badezimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,48 m ² x 0,97	=	6,29 m ²
5.)	Wohnzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	24,51 m ² x 0,97	=	23,77 m ²
6.)	Abstellraum:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,15 m ² x 0,97	=	1,12 m ²
7.)	WC:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,90 m ² x 0,97	=	1,84 m ²
8.)	Küche:	gem. vorl. Unterlagen	=	10,31 m ² x 0,97	=	10,00 m ²
9.)	Loggia:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,40 m ² x 0,25	=	1,60 m ²

Wohnfläche "Einheit Nr. 1" = 80,21 m²

Einheit Nr. 2:

1.)	Wohnungsdiele:	gem. vorl. Unterlagen	=	9,50 m ² x 0,97	=	9,22 m ²
2.)	Kinderzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	10,48 m ² x 0,97	=	10,17 m ²
3.)	Schlafzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	16,70 m ² x 0,97	=	16,20 m ²
4.)	Badezimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,48 m ² x 0,97	=	6,29 m ²
5.)	Wohnzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	24,75 m ² x 0,97	=	24,01 m ²
6.)	Abstellraum:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,15 m ² x 0,97	=	1,12 m ²
7.)	WC:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,90 m ² x 0,97	=	1,84 m ²
8.)	Küche:	gem. vorl. Unterlagen	=	10,31 m ² x 0,97	=	10,00 m ²
9.)	Loggia:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,40 m ² x 0,25	=	1,60 m ²

Wohnfläche "Einheit Nr. 2" = 80,45 m²

Einheit Nr. 3:

1.) wie Einheit Nr. 1 = 80,21 m²

Wohnfläche "Einheit Nr. 3" = 80,21 m²

Einheit Nr. 4:

1.) wie Einheit Nr. 2 = 80,45 m²

Wohnfläche "Einheit Nr. 4" = 80,45 m²

Einheit Nr. 5:

1.)	Wohnungsdiele:	gem. vorl. Unterlagen	=	8,34 m ² x 0,97	=	8,09 m ²
2.)	Kinderzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	8,81 m ² x 0,97	=	8,55 m ²
3.)	Schlafzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	13,82 m ² x 0,97	=	13,41 m ²
4.)	Badezimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,48 m ² x 0,97	=	6,29 m ²
5.)	Wohnzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	21,63 m ² x 0,97	=	20,98 m ²
6.)	Abstellraum:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,15 m ² x 0,97	=	1,12 m ²
7.)	WC:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,90 m ² x 0,97	=	1,84 m ²
8.)	Küche:	gem. vorl. Unterlagen	=	9,45 m ² x 0,97	=	9,17 m ²
9.)	Balkon:	gem. vorl. Unterlagen	=	8,85 m ² x 0,25	=	2,21 m ²

Wohnfläche "Einheit Nr. 5" = 71,66 m²

Einheit Nr. 6:

1.)	Wohnungsdiele:	gem. vorl. Unterlagen	=	8,34 m ² x 0,97	=	8,09 m ²
2.)	Kinderzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	8,81 m ² x 0,97	=	8,55 m ²
3.)	Schlafzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	13,82 m ² x 0,97	=	13,41 m ²
4.)	Badezimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	6,48 m ² x 0,97	=	6,29 m ²
5.)	Wohnzimmer:	gem. vorl. Unterlagen	=	21,87 m ² x 0,97	=	21,21 m ²
6.)	Abstellraum:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,15 m ² x 0,97	=	1,12 m ²
7.)	WC:	gem. vorl. Unterlagen	=	1,90 m ² x 0,97	=	1,84 m ²
8.)	Küche:	gem. vorl. Unterlagen	=	9,45 m ² x 0,97	=	9,17 m ²
9.)	Balkon:	gem. vorl. Unterlagen	=	8,85 m ² x 0,25	=	2,21 m ²

Wohnfläche "Einheit Nr. 6" = 71,89 m²

Wohnfläche insgesamt:

1.) Einheit Nr. 1:	siehe oben	=	80,21 m ²
2.) Einheit Nr. 2:	siehe oben	=	80,45 m ²
3.) Einheit Nr. 3:	siehe oben	=	80,21 m ²
4.) Einheit Nr. 4:	siehe oben	=	80,45 m ²
5.) Einheit Nr. 5:	siehe oben	=	71,66 m ²
6.) Einheit Nr. 6:	siehe oben	=	71,89 m ²

Wohnfläche "Mehrfamilienwohnhaus" insgesamt	= 464,87 m²
--	-------------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Mehrfamilienwohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	17,77 m	x	13,00 m	=	231,01 m ²
2.) Erdgeschoss:	17,77 m	x	13,00 m	=	231,01 m ²
3.) Obergeschoss:	17,77 m	x	13,00 m	=	231,01 m ²
4.) Dachgeschoss:	17,77 m	x	13,00 m	=	231,01 m ²

BGF "Mehrfamilienwohnhaus"	= 924,04 m²
-----------------------------------	-------------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	5,50 m	x	3,00 m	=	16,50 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "PKW-Garage"	= 16,50 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Rosensray, Flur 4, Flurstück 521**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) durchgeführt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ertragswert abzuleiten, da das Bewertungsobjekt in seinen Eigenschaften erstrangig auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet ist; der Sachwert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwerte

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (Ortsteil „Rossenray“, **beitragsfrei**) entnommen worden:

180 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Gemeinde/Stadt: | • Kamp-Lintfort |
| Postleitzahl: | • 47475 |
| Gemarkungsname: | • Kamperbruch (und Rossenray) |
| Ortsteil: | • Lintfort (und Rossenray) |
| Entwicklungszustand: | • baureifes Land |
| Nutzungsart: | • Mischgebiet/Wohnbaufläche |
| Geschossigkeit: | • I-II |
| Tiefe: | • 35 m |
| Bodenrichtwertkennung: | • zonal |
| Beitragszustand: | • beitragsfrei |
| Grundstückszuschnitt: | • regelmäßig |
| Bodenbeschaffenheit: | • tragfähiger Baugrund, alllastenfrei |

Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

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

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 10.03.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGfZ) | = | 0,78 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 819 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 28,6 m |
| Bodenbeschaffenheit | = | tragfähiger Baugrund, alllastenfrei |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 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)	=	180,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.03.2025	× 1,009	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 181,62 €/m ²	
WGfZ	0,90	0,78	× 0,940	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	819	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	28,6	× 1,000	E4
Zuschnitt	regelmäßig	generalisiert quadratisch	× 1,000	E5
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	170,72 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 170,72 €/m ²	
Fläche	× 819 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 139.819,68 € <u>rd. 140.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **10.03.2025** insgesamt
140.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index:
Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		10.03.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,19	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4,83	%/Jahr
insgesamt		0,90	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,009

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3

Die durchschnittliche wGFZ vergleichbarer Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone beträgt, gemäß interner und überschlägiger Ermittlung, rd. 0,90 und für das zur Bewertung anstehende Grundstück rd. 0,78.

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: WertR

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,78	0,89
Vergleichsobjekt	0,90	0,95

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,94

E4

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

E5

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

Anmerkung

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

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

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.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ¹⁾ (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ²⁾		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG links Einheit Nr. 1	80,21		6,30	505,32	6.063,84
Mehrfamilienwohnhaus	2	Wohnung EG rechts Einheit Nr. 2	80,45		6,30	506,84	6.082,08
Mehrfamilienwohnhaus	3	Wohnung OG links Einheit Nr. 3	80,21		6,30	505,32	6.063,84
Mehrfamilienwohnhaus	4	Wohnung OG rechts Einheit Nr. 4	80,45		6,30	506,84	6.082,08
Mehrfamilienwohnhaus	5	Wohnung DG links Einheit Nr. 5	71,66		6,00	429,96	5.159,52
Mehrfamilienwohnhaus	6	Wohnung DG rechts Einheit Nr. 6	71,89		6,00	431,34	5.176,08
PKW-Garage	7	Garage		1,00	55,00	55,00	660,00
Summe			464,87	1,00		2.940,62	35.287,44

Rohrertrag ³⁾ (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **35.287,44 €**

Bewirtschaftungskosten ⁴⁾ (nur Anteil des Vermieters)

- für **Betriebskosten**:
i. d. R. voll umlagefähig = -,- €
- für **Verwaltungskosten**:
lfd. Nr. 1-6 (siehe oben): 6 WE x 359,00 € = 2.154,00 €
lfd. Nr. 7 (siehe oben): 1 Ga x 47,00 € = 47,00 €
- für **Instandhaltungskosten**:
lfd. Nr. 1-6 (siehe oben): 464,87 m² x 14,00 €/m² = 6.508,18 €
lfd. Nr. 7 (siehe oben): 1 Ga x 106,00 € = 106,00 €
- für **Mietausfallwagnis**:
Ø 2,0 % von 35.287,44 € = 705,75 €

Bewirtschaftungskosten ⁴⁾ = **9.520,93 €**
jährlicher Reinertrag = **25.766,51 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,50 % von 140.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ⁵⁾ × Bodenwert) = **6.300,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **19.466,51 €**

Übertrag = **19.466,51 €**

Übertrag = **19.466,51 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
 bei LZ = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz ⁵⁾
 und RND = **40** Jahren Restnutzungsdauer ⁶⁾ × **18,402**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **358.222,72 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **140.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert = **498.222,72 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ⁷⁾ - **0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **498.222,72 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁸⁾ - **139.168,90 €**
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 = **359.053,82 €**
rd. **359.000,00 €**

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und intern stichprobenhalber überprüft.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohrertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, 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.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 27,0 % des Rohrertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 3,6 % ± 2,0 %.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Datengrundlage des Gutachterausschusses auf Kauffällen aus dem Zeitraum 2023 bis 2024 beruht und lediglich eine geringe Anzahl auswertbarer Kaufpreise vorlagen. Vor dem Hintergrund der daraus resultieren eingeschränkten Aussagekraft wurde daher ergänzend auf das in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichte Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen. Dieses differenziert die Zinssätze nach Objektart, Restnutzungsdauer sowie Grundstückswert und stellt damit ein überregionales, methodisch abgestimmtes Referenzsystem dar.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	4,58 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	0,98
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,48 %

Nach Abgleich der regionalen Marktdaten mit den bundesweiten Orientierungswerten sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,50 % für das Bewertungsobjekt als sachgerecht, marktkonform und gutachtlich vertretbar.

Anmerkung:

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

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

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für das Mehrfamilienwohnhaus 80 Jahre und für die PKW-Garage 60 Jahre.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Ertragswertverfahrens die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes maßgebend ist.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	
▪ Nr. 1, Wohnung, Einheit Nr. 1 EG links	-6.120,00 €
▪ Nr. 2, Wohnung, Einheit Nr. 2 EG rechts	-6.510,00 €
▪ Nr. 3, Wohnung, Einheit Nr. 3 OG links	-6.490,00 €
▪ Nr. 4, Wohnung, Einheit Nr. 4 OG rechts	-6.510,00 €
▪ Nr. 5, Wohnung, Einheit Nr. 5 DG links	-4.950,00 €
▪ Nr. 6, Wohnung, Einheit Nr. 6 DG rechts	-5.330,00 €
Mietabweichungen insgesamt	-35.910,00 €
Bauschäden (Basis 2010)	
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (rd. 40 m² x 520 €/m²)	-20.800,00 €
▪ Erneuerungsbedarf sämtlicher Fenster im Bereich des Treppenhauses	-2.000,00 €
▪ Justierung sämtlicher Fenster sowie Erneuerung der Fensterdichtungen	-3.500,00 €
▪ Erneuerung der Hauseingangstüre	-5.000,00 €
▪ Erneuerung der Kelleraußentüren	-3.000,00 €
▪ Fehlende Notentwässerung im Bereich der Loggien und Balkone	-1.500,00 €
▪ Putzschäden an den Fassadenflächen	-3.000,00 €
▪ Sanierung der Kelleraußentreppe	-2.000,00 €
▪ Teilweise Rissbildungen im Wandputz	-2.500,00 €
▪ Erneuerung von Thermostatventilen an den Heizkörpern	-2.000,00 €
▪ Feuchtschäden an Innenwänden im Bereich der Wohneinheit Nr. 2	-1.500,00 €
▪ Erneuerungsbedürftiger Waschtisch im Bereich der Wohneinheit Nr. 2	-500,00 €
Übertrag	-47.300,00 €
	-35.910,00 €

Übertrag	-47.300,00 €	-35.910,00 €
▪ Teilweise fehlende Wandbeläge innerhalb der Wohneinheit Nr. 6	-1.500,00 €	
▪ Installation von Rauchwarnmeldern	-1.500,00 €	
▪ zahlreiche Kleinreparaturen	-5.000,00 €	
Bauschäden insgesamt	-55.300,00 €	
Baupreisindex	x 1,813	
Bauschäden insgesamt	-100.258,90 €	-100.258,90 €
Weitere Besonderheiten		
▪ Erschließungsbaulast	-9.500,00 €	
▪ Stellplatzbaulast	6.500,00 €	
Weitere Besonderheiten insgesamt	6.500,00 €	-3.000,00 €
Summe		-139.168,90 €

Abschließend wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz (gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Mietereinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einheit Nr. 1	80,21	4,42	354,53	4.254,36
Einheit Nr. 2	80,45	4,47	359,61	4.315,32
Einheit Nr. 3	80,21	4,42	354,53	4.254,36
Einheit Nr. 4	80,45	4,42	355,59	4.267,08
Einheit Nr. 5	71,66	4,41	316,02	3.792,24
Einheit Nr. 6	71,89	4,17	299,78	3.597,36

Einheit Nr. 1

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1\%$	$i_t = 0\%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,5\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	6.063,84 €	4.254,36 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,288625$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_m = 1\%$)	$\times 3,249157$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_t = 0\%$)
= Barwert	= 19.941,70 €	= 13.823,08 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -6.118,62 €; **rd. -6.120,00 €**

Einheit Nr. 2

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1\%$	$i_t = 0\%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,5\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	6.082,08 €	4.315,32 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,288625$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_m = 1\%$)	$\times 3,249157$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_t = 0\%$)
= Barwert	= 20.001,68 €	= 13.488,16 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -6.513,52 €; **rd. -6.510,00 €**

Einheit Nr. 3

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1\%$	$i_t = 0\%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,5\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	6.063,84 €	4.254,36 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,288625$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_m = 1\%$)	$\times 3,249157$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_t = 0\%$)
= Barwert	= 19.941,70 €	= 13.447,61 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -6.494,09 €; **rd. -6.490,00 €**

Einheit Nr. 4

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1\%$	$i_t = 0\%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,5\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	6.082,08 €	4.267,08 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,288625$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_m = 1\%$)	$\times 3,249157$ (3,50 Jahre; $k = 4,5\%$, $i_t = 0\%$)
= Barwert	= 20.001,68 €	= 13.488,16 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -6.513,52 €; **rd. -6.510,00 €**

Einheit Nr. 5

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1 \%$	$i_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,5 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	5.159,52 €	3.792,24 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,288625$ (3,50 Jahre; $k = 4,5 \%$, $i_m = 1 \%$)	$\times 3,249157$ (3,50 Jahre; $k = 4,5 \%$, $i_t = 0 \%$)
= Barwert	= 16.967,73 €	= 12.014,34 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -4.953,39 €; **rd. -4.950,00 €**

Einheit Nr. 6

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1 \%$	$i_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,5 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	5.176,08 €	3.597,36 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,288625$ (3,50 Jahre; $k = 4,5 \%$, $i_m = 1 \%$)	$\times 3,249157$ (3,50 Jahre; $k = 4,5 \%$, $i_t = 0 \%$)
= Barwert	= 17.022,19 €	= 11.688,39 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -5.333,80 €; **rd. -5.330,00 €**

11. SACHWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus	PKW-Garage
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	671,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	924,04 m²	16,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	38.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	658.030,84 €	4.042,50 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.215.382,96 €	7.466,50 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.215.382,96 €	7.466,50 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		40 Jahre	20 Jahre
• prozentual		50,00 %	66,67 %
• Faktor	x	0,5	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	607.691,48 €	2.488,58 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 610.180,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)} + 24.407,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 634.587,26 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 140.000,00 €
vorläufiger Sachwert = 774.587,26 €

Sachwertfaktor^{9.)} x 0,66
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge^{10.)} - 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert = 511.227,59 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)} - 139.168,90 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 = 372.058,69 €
rd. 372.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ 4 Dachgauben (4 x 4.000 €)	16.000,00 €
▪ Eingangspodest straßenseitig	500,00 €
▪ 4 Loggien (4 x 3.000 €)	12.000,00 €
▪ 2 Balkone (2 x 3.000 €)	6.000,00 €
▪ Kelleraußentreppe	3.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	38.000,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt

veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. Sie beträgt für das Mehrfamilienwohnhaus 80 Jahre und für die PKW-Garage 60 Jahre.

7.) 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

8.) Außenanlagen

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

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

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 4 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (610.180,06 €)	24.407,20 €
Summe	24.407,20 €

9.) Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen

(d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

Ermittlung des Sachwertfaktors		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,66
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,66

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Abschließend wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Die zu bewertende Liegenschaft „Posener Straße 24 in 47475 Kamp-Lintfort“ befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Rossenray“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“. Es weist eine Größe von 819 m² auf, ist, generalisiert betrachtet, quadratisch zugeschnitten und mit einem Mehrfamilienwohnhaus als auch einer PKW-Garage bebaut.

Die wohnwirtschaftliche bauliche Anlage besteht aus einer konventionellen Massivbauweise aus dem Jahre 1985, beherbergt sechs Wohneinheiten und weist in ihren Hauptgewerken einen bauzeitypischen und bezüglich ihrer Ausbaugewerke hinsichtlich Ausführung und Materialqualität überwiegend einen einfach geprägten Zustand auf. Zudem prägen zahlreiche Mängel und Schäden den gegenwärtigen Bautenzustand, welche, soweit im Rahmen der ermöglichten Teilinnenbesichtigung feststellbar, sachgerecht wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Bei der Garage, welche ebenfalls lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden konnte, handelt es sich offensichtlich um eine einfache Stahlbeton-Fertigarage, welche keine erkennbaren Besonderheiten aufweist.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten baulichen Anlage sowie der sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen. Dennoch werden hier nochmal die besonderen rechtlichen und tatsächlichen Merkmale des Grundstücks zusammengefasst:

- Das Grundstück unterliegt einer miet- und belegungsrechtlichen Zweckbindung gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), wodurch die Vermietung ausschließlich an Wohnberechtigte (WBS) erfolgen darf und die zulässige Miethöhe auf die Kostenmiete begrenzt ist. Die Berücksichtigung dieser Bindung erfolgte sachgerecht unter der Annahme, dass der Zuschlag im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens spätestens zum Ende des Jahres 2025 erteilt wird und die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit Zuschlagserteilung erlöschen.
- Darüber hinaus besteht eine Erschließungsbaulast, welche die Nutzung der im nördlichen Grundstücksbereich gelegenen Zufahrt zum Zwecke der Erschließung östlich gelegener Grundstücke ermöglicht. Diese öffentlich-rechtliche Belastung wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd berücksichtigt, da sie die eigenständige Nutzbarkeit des betroffenen Grundstücksteils einschränkt.
- Zudem liegt eine Stellplatzbaulast zugunsten des Verfahrensgrundstücks vor, durch welche die notwendige Herstellung und Sicherung von Stellplätzen baurechtlich verbindlich gewährleistet ist. Diese Baulast stellt einen werterhöhenden Umstand dar.
- Darüber hinaus besteht durch die PKW-Garage als auch der östlich angrenzenden Garagezeile eine wechselseitige Überbausituation im Sinne des § 912 BGB, welche wertneutral behandelt worden ist.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	359.000 €
nach dem Sachwertverfahren zu	372.000 €

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in mäßiger Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (gute Vergleichsmieten, angemessener Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Entscheidend im Rahmen der Verkehrswertableitung sind jedoch im vorliegenden Fall die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen**, nach denen aufgrund der Objektart (Renditeobjekt) die Zugrundelegung des **Ertragswertes** für die Ableitung des Verkehrswertes ausschlaggebend ist. Der ermittelte Sachwert weicht lediglich um rund 3,6 % vom Ertragswert ab, wodurch der Ertragswert als plausibel eingestuft werden kann.

Ausgehend vom Ertragswert ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 4, Flurstück 521“ und der postalischen Anschrift „Posener Straße 24 in 47475 Kamp-Lintfort“ zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 auf:

359.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTNEUNUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 14. April 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 71

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 73

Anlage 3: Bauzeichnungen 74

Anlage 4: Fotonachweis 78

Anlage 5: Literaturverzeichnis 89

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

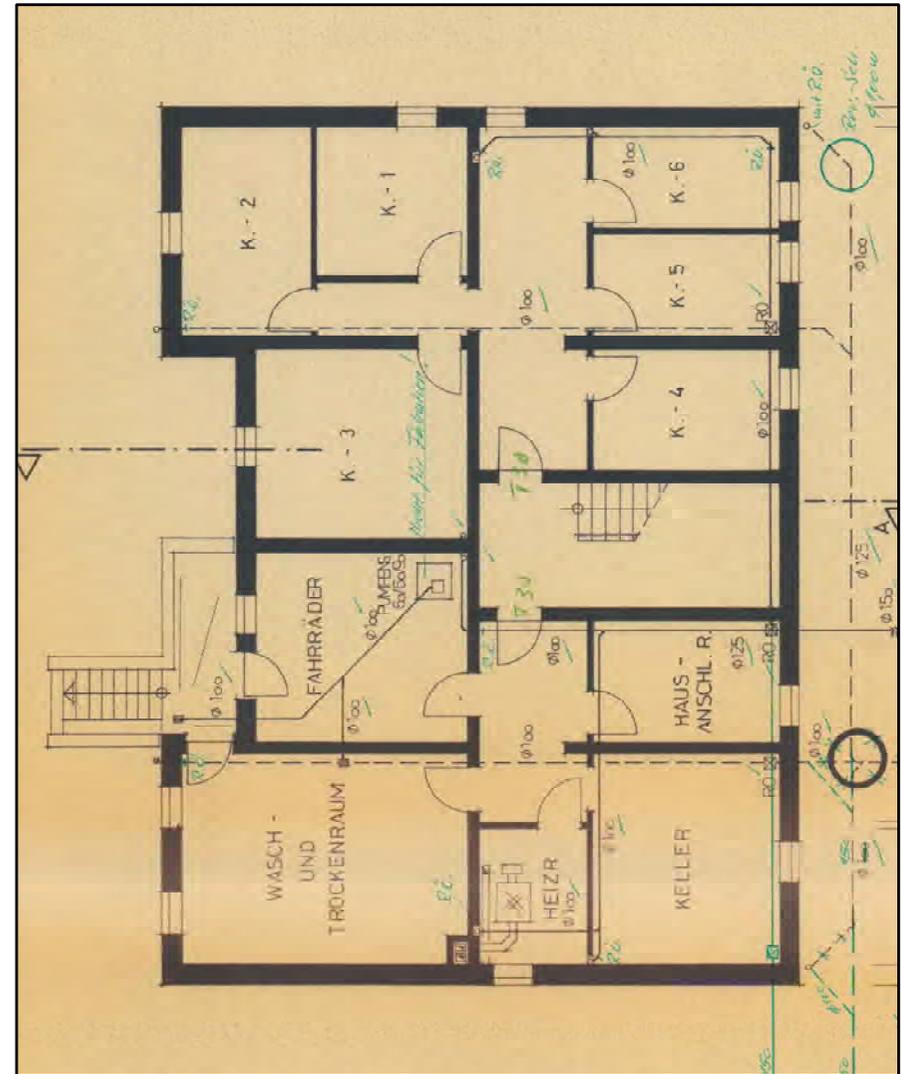
Anlage 1: Übersichtskarten



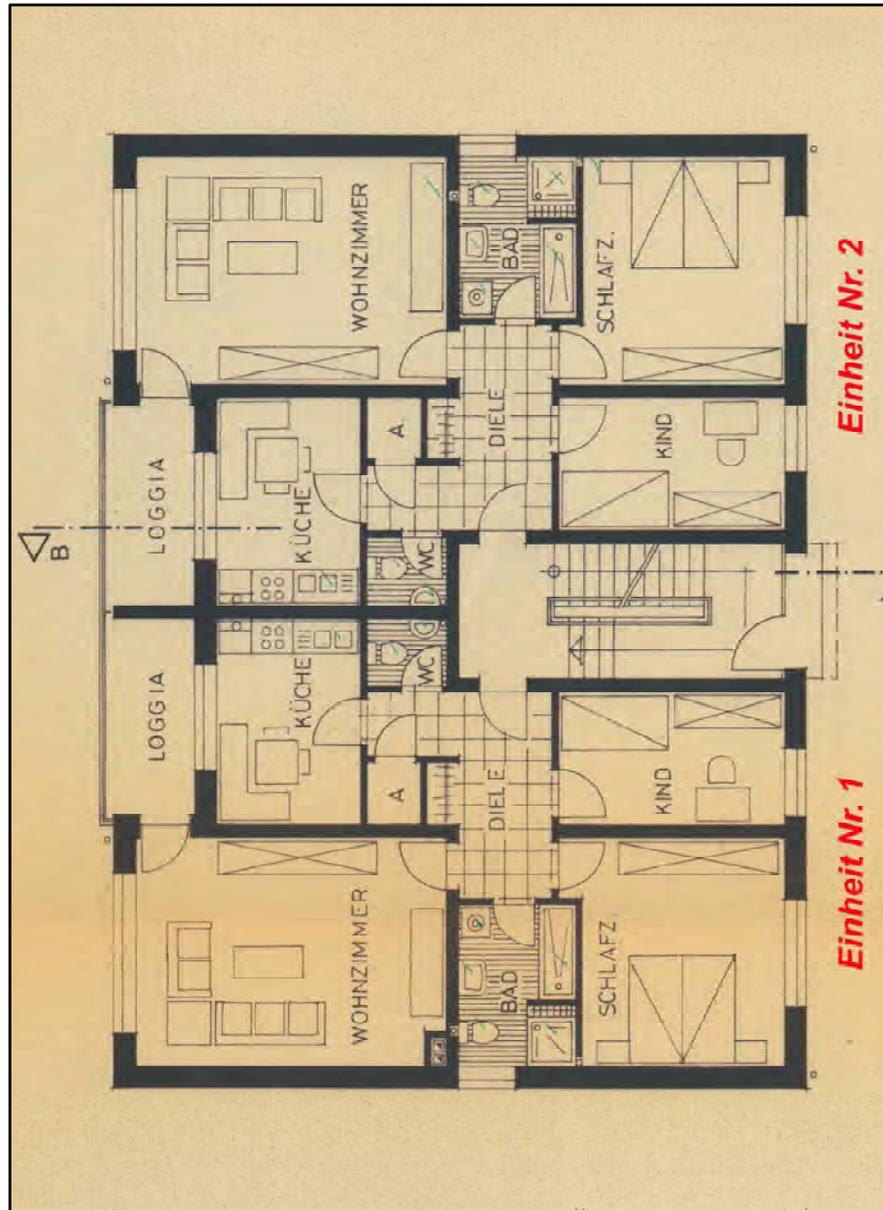
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3: Bauzeichnungen

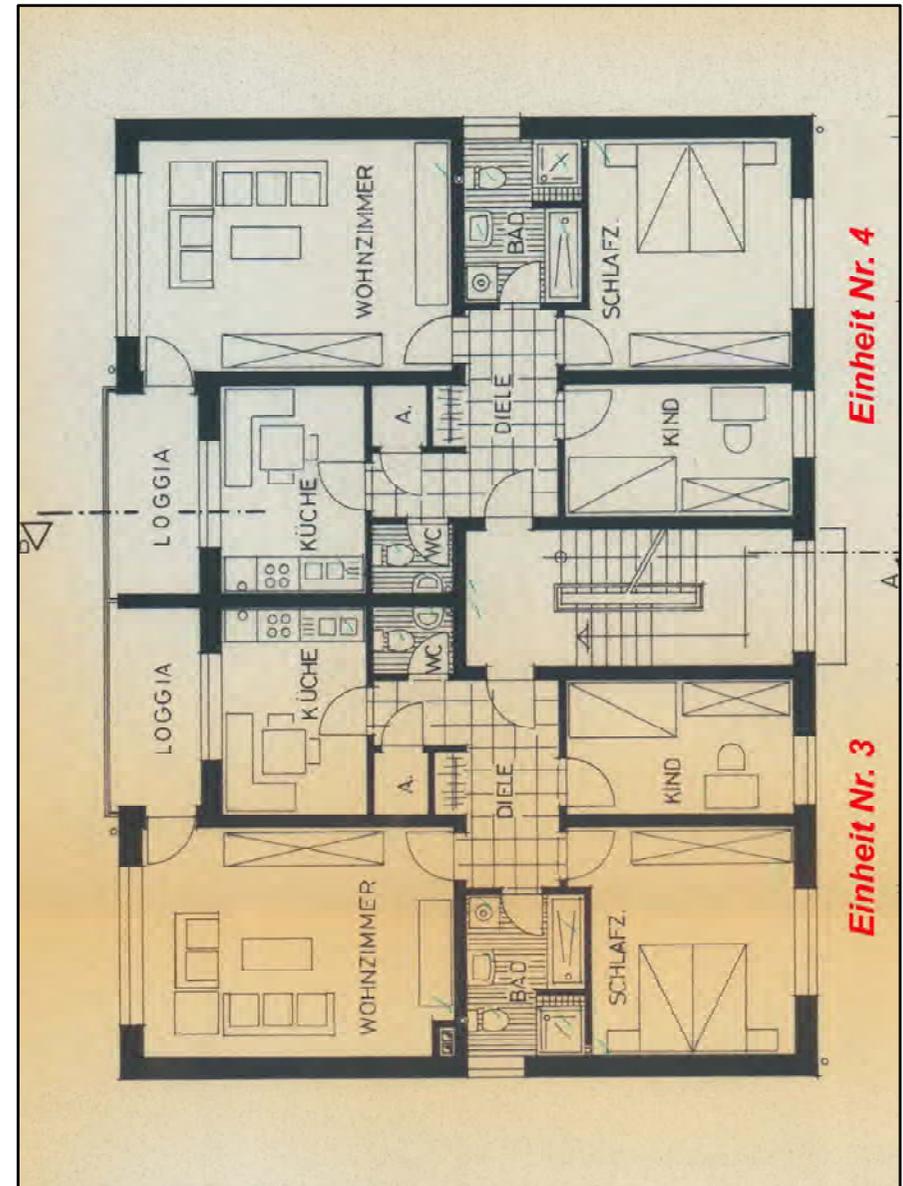
Nicht in der Internetversion enthalten!



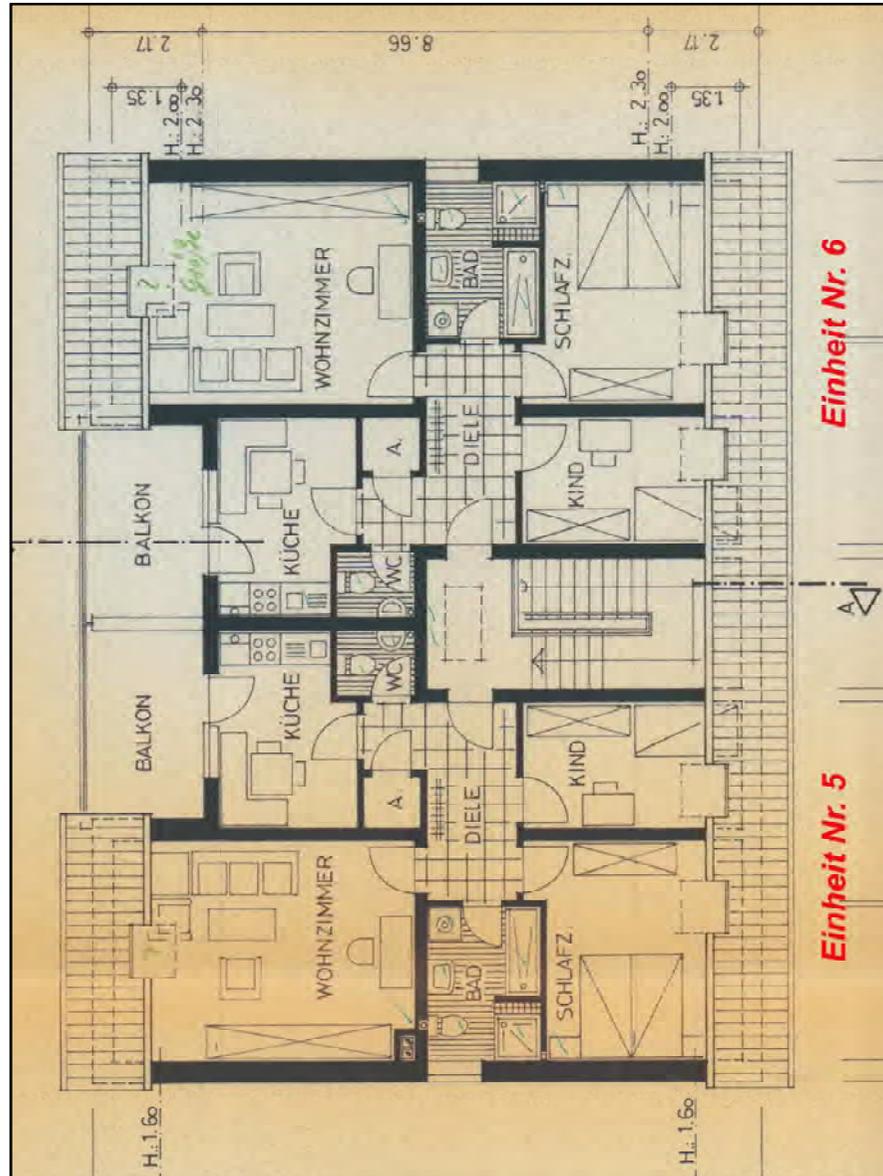
-Grundriss Kellergeschoss-



-Grundriss Erdgeschoss-



-Grundriss Obergeschoss-



-Grundriss Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Süd-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



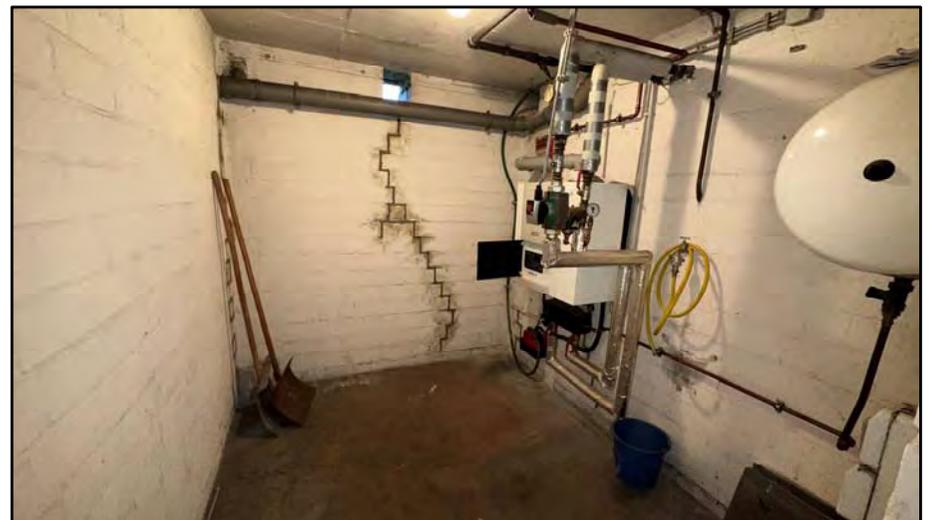
Süd-Ost-Ansicht



Treppenhaus



Eingangsbereich/Treppenhaus



Heizungskellerraum



Fahrradkeller



Einheit Nr. 2: Küche



Einheit Nr. 2: Eingangsdiele



Einheit Nr. 2: Schlafzimmer



Einheit Nr. 2: Badezimmer



Einheit Nr. 3: Eingangsdiele



Einheit Nr. 2: Loggia



Einheit Nr. 3: Wohnzimmer



Einheit Nr. 3: Küche



Einheit Nr. 3: Badezimmer



Einheit Nr. 3: Schlafzimmer



Einheit Nr. 6: Wohnzimmer



Einheit Nr. 6: WC



PKW-Garage



Einheit Nr. 6 Küche

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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