

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 19.01.2026
Az.: 25092619

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die folgend aufgeführten Grundstücke
in **46509 Xanten, Schwalbenweg 11**



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 24/25

1) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 1

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus

2) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 3/ zu 6

Grundstück, unbebaut, Verkehrsfläche (1/24 Miteigentumsanteil)

3) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 5/ zu 6

Grundstück, unbebaut, Verkehrsfläche (1/24 Miteigentumsanteil)

4) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 6

Grundstück, bebaut mit einer PKW- Garage

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

**Der (Gesamt-) Verkehrswert der v. g. Grundstücke wird zum
Stichtag 18.11.2025 ermittelt mit**

rd. € 314.100,00


Internetgutachten:

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

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


Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 46509 Xanten, teilen sich wie folgt auf:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Xanten	2250	1
Gemarkung			
Flur			
Flurstück			
Fläche			
Xanten	9	810	175m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. 303.000,00 €**


2) 1/24 Miteigentumsanteil am Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Xanten	2250	3/ zu 6
Gemarkung			
Flur			
Flurstück			
Fläche			
Xanten	9	822	476m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 992,00**


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

3) 1/24 Miteigentumsanteil am Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
	Xanten	2250	5/ von 6	
	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
	Xanten	9	821	55m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 115,00**

4) Grundstück, bebaut mit einer PKW- Garage

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
	Xanten	2250	6	
	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
	Xanten	9	1208	18m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 9.993,00**

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

Bei den hier gegenständlichen Grundstücken 2), 3) und 4) handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
1.4	Besondere Sachverhalte	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage.....	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	17
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Einfamilienhaus	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.2.5.1	Wohnhaus	22
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.3	Garage.....	23
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
3.4	Außenanlagen	24
3.5	Stärken und Schwächen der Immobilie	25
4	Abschließende Zusammenfassung.....	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	28
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück (Flurstück 810)..	30
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.2.2	Bodenwertermittlung.....	31
5.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	32
5.2.4	Sachwertermittlung	33
5.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33

5.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
5.2.4.3	Sachwertberechnung.....	37
5.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
5.2.5	Ertragswertermittlung.....	44
5.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
5.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
5.2.5.3	Ertragswertberechnung	48
5.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	49
5.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	51
5.2.7	Wert des Teilgrundstücks Wohnhausgrundstück (Flurstück 810).....	52
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Garagengrundstücke (Flurstück 822, 821, 1208)	53
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	53
5.3.2	Bodenwertermittlung.....	54
5.3.3	Sachwertermittlung	56
5.3.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
5.3.3.2	Sachwertberechnung	57
5.3.4	Ertragswertermittlung.....	57
5.3.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	57
5.3.4.2	Ertragswertberechnung	58
5.3.5	Wert des Teilgrundstücks Garagengrundstücke (Flurstück 822, 821, 1208)	59
5.4	Verkehrswert/ Einzelwerte	59
6	Plausibilitätsprüfung	61
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	64
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	64
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	65
7.3	Verwendete fachspezifische Software	65
8	Verzeichnis der Anlagen	66

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts:
- 1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus
 - 2) Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche
 - 3) Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche
 - 4) Grundstück, bebaut mit einer PKW- Garage
- Objektadresse: Schwalbenweg 11
46509 Xanten
- Grundbuchangaben:
- 1) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 1
 - 2) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 3/ zu 6
 - 3) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 5/ zu 6
 - 4) Grundbuch von Xanten, Blatt 2250, lfd. Nr. 6
- Katasterangaben:
- 1) Gemarkung Xanten, Flur 9, Flurstück 810, Fläche 175 m²
 - 2) Gemarkung Xanten, Flur 9, Flurstück 1208, Fläche 18 m²;
 - 3) Gemarkung Xanten, Flur 9, Flurstück 822, Fläche 476 m²;
 - 4) Gemarkung Xanten, Flur 9, Flurstück 821, Fläche 55 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Gutachtauftrag Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 05.09.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
- Wertermittlungsstichtag: 18.11.2025
- Qualitätsstichtag: 18.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
- Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 18.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.

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

- Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin: **siehe Originalgutachten**
- Eigentümer: **siehe Originalgutachten**
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- beglaubigter Grundbuchauszug
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
 - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
 - Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
 - Informationen über Gewerbeanmeldungen
 - planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
 - Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
 - Informationen über Altlasten
 - Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Gewerbeangaben: An der hier gegenständlichen Adresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten. Hierzu zählen die grundsätzlich bestehen bleibenden (belastenden) Rechte gemäß § 52 Abs. 2 ZVG und die ggf. bestehenden Baulasten.

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

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

Eine grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG) ist vorhanden. Siehe Abschnitt 2.5.1.

1.4 Besondere Sachverhalte

- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5
- Zur Abschließenden Zusammenfassung, siehe Abschnitt 4
- Das Versteigerungsobjekt besteht aus mehreren Einzelgrundstücken. Zur Darstellung der Einzelwerte nach § 63 ZVG, siehe Abschnitt 5.4

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Xanten (ca. 21571 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wesel / Geldern / Goch / Duisburg (ca. 19 km / 20 km / 24 km / 44 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 68 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B57 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Uedem A57 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Xanten (ca. 1,2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 27 km entfernt)

demografische Struktur

Bevölkerungsentwicklung
Die Stadt Xanten (PLZ 46509) zählt nach amtlicher Fortschreibung Ende 2022 insgesamt 21.582 Einwohner. Damit liegt die Bevölkerungszahl seit den 2000er-Jahren auf einem weitgehend stabilen Niveau (2002: 20.979; 2007: 21.571; 2017: 21.614). Für Ende 2024 weist die amtliche Schätzung rund 21.179 Einwohner aus, was einen leichten Rückgang gegenüber 2022 erkennen lässt. Xanten gliedert sich in mehrere Ortschaften bzw. Stadtbezirke. Zu den Stadtbezirken gehören u. a. Birten, Lüttingen, der Kernort Xanten, Wardt, Marienbaum sowie Vynen/Obermörmtter.

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

Altersstruktur

Der Altersaufbau Xantens ähnelt grundsätzlich dem Muster vieler niederrheinischer Mittelstädte mit einem Schwerpunkt in mittleren und älteren Jahrgängen. Für 2022 zeigt sich folgende Verteilung:

Kinder und Jugendliche:

- unter 6 Jahre: 1.102 Personen (5,1 %)
- 6 bis unter 18 Jahre: 2.204 Personen (10,2 %)

Junge Erwachsene:

- 18 bis unter 25 Jahre: 1.215 Personen (5,6 %)

•

Erwerbsalter:

- 25 bis unter 50 Jahre: 4.599 Personen (21,3 %;
Summe 25-30, 30-40, 40-50)
- 50 bis unter 65 Jahre: 5.866 Personen (27,2 %;
Summe 50-60, 60-65)

•

Senioren:

- 65 Jahre und mehr: 5.592 Personen (25,9 %)

Damit liegt der Anteil der über 65-Jährigen bei rund einem Viertel der Bevölkerung, während Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre etwa 15 % ausmachen. Der Trend der letzten Jahrzehnte zeigt – wie in NRW insgesamt – eine Verschiebung hin zu älteren Jahrgängen.

Bevölkerungsdynamik

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist in Xanten negativ: Im Jahr 2022 standen 146 Geburten 355 Sterbefällen gegenüber (Saldo –209).

Gleichzeitig kompensiert Zuwanderung diesen Effekt teilweise. 2022 verzeichnete Xanten 1.262 Zuzüge und 978 Fortzüge, also einen Wanderungsgewinn von +284 Personen.

In Summe ergibt sich daraus 2022 ein leichter Gesamtzuwachs, während die neuere Schätzung bis Ende 2024 wieder einen kleinen Rückgang andeutet. Weitere demografische Parameter

Geschlechterverteilung: Auf Basis der letzten verfügbaren Strukturwerte (2023) liegt der Frauenanteil leicht über dem Männeranteil (ca. 51,5 % Frauen zu

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

48,5 % Männern).

Ausländische Einwohner: 2022 lebten 1.615 nicht-deutsche Personen in Xanten, entsprechend 7,5 % der Bevölkerung. Gegenüber früheren Jahren ist der Anteil gestiegen (2012: 895; 2017: 1.257).

Bevölkerungsdichte: Xanten ist mit rund 298 Einwohnern je km² eher locker besiedelt, was zur kleinstädtisch-ländlichen Prägung passt.

Durchschnittsalter: Das rechnerische Durchschnittsalter liegt (2023) bei rund 47,8 Jahren und damit über dem Bundesdurchschnitt – ein Hinweis auf die fortschreitende Alterung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Xanten eine insgesamt stabile, leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zeigt, geprägt durch einen deutlichen Anteil älterer Einwohner. Der negative natürliche Saldo wird durch Zuzüge teilweise ausgeglichen, während der Ausländeranteil moderat, aber wachsend ist. Insgesamt spricht dies für eine typische demografische Situation einer niederrheinischen kleinen Mittelstadt mit Alterungstendenz und einem gewissen Zuwanderungsbedarf zur Stabilisierung der Einwohnerzahl.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,6 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;

Schulen ca. 0,8 km entfernt;

Ärzte ca. 1,2 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,6 km entfernt;

mittlere bis gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
Reihenhausbebauung

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

weitgehend ebenes Grundstück; Garten mit Südwestausrichtung

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(Wohnhausgrundstück)

Straßenfront:
ca. 7 m;

mittlere Tiefe:
ca. 25 m;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: am Ende einer Sackgasse gelegen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
mehrseitige Grenzbebauung der Garage

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 17.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.09.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Xanten, Blatt 2250, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung.

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

Herrschervermerke: nicht vorhanden

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Xanten vom 05.12.2025, nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Flurstück 821 und 822: Übernahme aus der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, aus den Flurstücken 821 und 822 gehört je eine Garagenparzelle zu den auf den Flurstücken 802 bis 818 und 1201 bestehenden Reihenhäusern. (27.11.2014)
- Flurstück 810: Aus den Flurstücken 822 und 855 gehört je eine Garagenparzelle zu den auf den Flurstücken 802 bis 819 und 1208 noch zu errichtenden Reihenhäusern. Eine getrennte Veräußerung von Haus- und Stellplatzparzelle ist nicht zulässig. (28.07.1980)

Auswirkung auf den Verkehrswert

Auswirkung auf den Verkehrswert im vorliegenden Versteigerungsgutachten:

Eine Baulast regelt grundsätzlich bauordnungsrechtliche Belange und ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde, zu einem das Grundstück betreffende „Tun, Dulden oder Unterlassen“. Der Gedanke zum Instrument der Baulast ist der, dass im Zusammenhang mit der Bebauung keine baurechtswidrigen Missstände geschaffen werden. Die Baulast soll somit die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen für die Dauer des Gebäudebestandes sichern. Eine Eigentumsbeschränkung ist bei Baulasten nicht vorgesehen. Aus der Praxiserfahrung heraus, handelt es sich bei dem vorliegenden Wortlaut des *Verbots der getrennten Veräußerung* um eine veraltete Definition, die in diesem Wortlaut nicht mehr gebraucht wird. Auch die Praxis zeigt hier, dass,

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

auch bei Bestehen derartiger Baulasten, oftmals schon folgenlos Eigentumswechsel stattgefunden haben. Wichtig in dem Zusammenhang ist lediglich, dass (nach wie vor) für die Dauer der aufstehenden Bebauung das geltende Baurecht beachtet und gewahrt wird. Hier ist ggfls. eine Modifizierung des Wortlauts der Baulast in Verbindung mit der Stadt Xanten notwendig, um diese um den Teil des „Veräußerungsverbots“ zu bereinigen.

Eine Auswirkung auf den Verkehrswert ist daher nicht gegeben.

Hinweis:

Zur umfassenden Beurteilung wäre eine fachkundige Interpretation der Rechtslage erforderlich. Das ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen und auch durch den erteilten Auftrag nicht abgedeckt. Andererseits kann ohne Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten bzw. der auf das Grundstück einwirkenden Rechtssituation keine sachgemäße Wertermittlung erfolgen. (vgl. § 3 ImmoWertV)

Zur Findung von bewertungstheoretischen Ansätzen für die Wertermittlung wurden vom Sachverständigen deshalb vereinzelt Recherchen in allgemein zugänglichen Quellen hinsichtlich der zum Bewertungsobjekt festgestellten Rechtsproblematik angestellt und unter den Aspekten der Wertermittlung ausgewertet. Damit ist jedoch keine Interpretation der Rechtslage i. S. der Vertretung eines Rechtsstandpunktes verbunden; es wurden lediglich Annahmen für die hier vorzunehmende Wertermittlung abgeleitet. Bei einer abweichenden Rechtslage ist das Gutachten entsprechend zu modifizieren.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 22.09.2025 gilt für das Flurstück 810 folgendes: Es liegt weder in/auf einem eingetragenen Bodendenkmal, noch befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal darauf. Das besagte Grundstück ist auch nicht Teil eines Denkmalbereichs.

Für die Flurstücke 822, 821 und 1208 gilt folgendes: Sie liegen in/auf einem eingetragenen Bodendenkmal (WES 185 – Römische Wasserleitung). In der Nähe befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal (Kapelle am Holzweg 18/81).

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

.Auswirkung auf den Verkehrswert

– keine

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

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

WA = allgemeines Wohngebiet;
SD = Satteldach (40° – 50°);
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt.

Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Errichtung von 15 Reihenhäusern (Genehmigung vom 08.05.1980; Schlussabnahme am 17.09.1982)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche, bis auf die im Folgenden genannten, wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Zu den Garagen liegen keine Unterlagen vor. Es wird jedoch auch hier von einer Legalität ausgegangen.

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

Hinweis:

Die Terrassenüberdachung befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen, eine Genehmigung hierzu liegt nicht vor. Der Anbau wird wertneutral behandelt, da jederzeit die latente Gefahr einer Rückbauverfügung besteht.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 17.09.2025.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 1) ist mit einem Wohngebäude bebaut, das Grundstück 4) ist mit einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die Objekte sind eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde vor dem 31.10.1993 errichtet. Nach geltender Gefahrstoffverordnung ist bei Arbeiten in Bestandsgebäuden dieses Baualters grundsätzlich von einem Asbestverdacht auszugehen. Eine Schadstofferkundung/Beprobung war nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens. Vor Eingriffen in die Bausubstanz wird eine fachkundige Asbesterkundung gemäß TRGS 519 empfohlen.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus); zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1982
Modernisierung:	Im Wohnhaus wurden die Bodenbeläge 2021 erneuert, die sanitären Anlagen wurden tlw. bereits modernisiert (bereits einige Jahre zurück).
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 136 m ² , zzgl. anteiliger Terrassenfläche.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Diele
- Gäste- WC
- Terrasse

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Diele
- Badezimmer

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

Dachgeschoss:

- Atelier
- Diele
- Badezimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade und Kerndämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

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

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung (Gas), Baujahr ca. 2000er

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge: weitgehend Fliesen

Wandbekleidungen: einfache Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz, tlw. Holzvertäfelung

Fenster: Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (Baujahr 1981)

Türen: Zimmertüren:
einfache Türen, aus Holzwerkstoffen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: Gäste- WC:
1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest
mittlere Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster

Badezimmer Obergeschoss:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest, Handtuchheizkörper;
mittlere Ausstattung und Qualität, (elektr.) Zwangsentlüftung

Badezimmer Dachgeschoss:
1 Badewanne, 1 Stand- WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa 2/3 hoch gefliest,
einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Innen- und Außenkamin

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Im Keller sind kleinräumige Putz- bzw. Farbabplatzungen sowie leichte Verfärbungen im Wand(-sockel)bereich erkennbar. Diese Erscheinungen sind bei Gebäuden des hier gegenständlichen Baujahres im Kellerbereich baujahrestypisch und geringfügig; Hinweise auf gravierende Durchfeuchtung oder substanzrelevante Schäden ergeben sich aus den Fotos nicht. Eine gesonderte Wertminderung des Verkehrswertes wird daher nicht angesetzt, da die Befunde im Rahmen der üblichen Instandhaltung liegen und marktüblich bereits im Preisniveau vergleichbarer Objekte berücksichtigt sind.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal. Die Holzfenster sind tlw. aufzuarbeiten und zu streichen. Hierbei handelt es sich um Arbeiten, die im Rahmen üblicher Renovierungsarbeiten erledigt werden können. Ein gesondeter Wertminderungsbetrag wird hier nicht angesetzt.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage (Teil einer Reihengarage);
eingeschossig;
Flachdach

Baujahr: 1982
Außenansicht: insgesamt verputzt

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	siehe "Allgemeinbeurteilung"
Allgemeinbeurteilung:	<u>siehe Originalgutachten</u>

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken), Der Garten ist nahezu vollständig mit Kunstrasen ausgelegt.

3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

Stärken

- marktgängige Objektart (Einfamilienreihenmittelhaus) in einer mittleren bis guten Wohnlage am Stadtrand
- ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse; keine werterheblichen Beeinträchtigungen festgestellt
- zweckmäßige, familiengerechte Grundrissgestaltung (KG/EG/OG, ausgebautes DG) bei rd. 136 m² Wohnfläche
- solide, baujahrstypische Massivbauweise (u. a. Klinkerfassade; Stahlbetondecken)
- Garten in Südwestausrichtung (Belichtung/Besonnung gut bis ausreichend); rückwärtiger Zugang zum Garten möglich
- vorhandene, funktional zugeordnete Stellplatzsituation (separate Garage zzgl. Mit-eigentumsanteile an Verkehrsflächen)
- insgesamt normaler, dem Alter entsprechender baulicher Zustand des Wohnhauses ohne Hinweise auf gravierende substanzrelevante Schäden im Rahmen der Besichtigung

Schwächen

- baujahrbedingt (1982) insgesamt nur in geringem Umfang modernisiert; Ausstattungsniveau überwiegend einfach bis mittlerer Standard
- energetisch und technisch teilweise baujahrstypische Defizite: Holzfenster (Doppelverglasung, Bj. 1981) mit Instandsetzungs-/Überarbeitungsbedarf; einfache Elektroausstattung; Energieausweis lag nicht vor
- Bäder teilweise nicht mehr zeitgemäß (insb. Bad im Dachgeschoss mit einfacher Ausstattung)
- Kellerbereich mit kleinräumigen Putz-/Farbabplatzungen und leichten Verfärbungen im Sockelbereich (bisher als geringfügig und baujahrestypisch eingeordnet)
- Terrassenüberdachung/Anbau außerhalb der überbaubaren Flächen; Genehmigung liegt nicht vor (latentes Rückbaurisiko, wertneutral behandelt)
- an der Garage festgestellte Schäden (u. a. Rissbildungen, Feuchte-/Bewuchsspuren, Feuchteverfärbungen innen) mit entsprechendem Instandsetzungsbedarf

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt in Xanten, in stadtrandnaher Lage mit einer Entfernung von rund 1,6 km zum Stadtzentrum. Die Umgebung ist überwiegend wohnbaulich geprägt, insbesondere durch Reihenhausbebauung vergleichbarer Struktur. Die Straße ist als verkehrsberuhigt einzustufen (Lage am Ende einer Sackgasse). Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs sind in ca. 1 km Entfernung erreichbar; Schulen liegen in einer Entfernung von ca. 0,8 km, ärztliche Versorgung in ca. 1,2 km. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Das Grundstück ist weitgehend eben; der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. Beeinträchtigungen (z. B. durch besondere Immissionen) wurden im nicht festgestellt.

Bewertungsobjekt

Gegenstand der Bewertung ist ein mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebautes Grundstück (Bj. 1982) mit rd. 136 m² Wohnfläche (zzgl. anteiliger Terrassenfläche) sowie eine zugeordnete Garage (Bj. 1982) auf gesondertem Flurstück; ergänzend bestehen Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen, die der Erschließung/Zufahrt dienen. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Bauweise ist als massiv zu beschreiben; die Außenansicht ist als Klinkerfassade ausgeführt. Die Grundrisstruktur ist insgesamt zweckmäßig (Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC im EG; Schlafräume und Bad im OG; Atelier und Bad im DG). Modernisierungen wurden in begrenztem Umfang angegeben (u. a. Bodenbeläge 2021; sanitäre Anlagen teilweise bereits modernisiert). Das Objekt wird eigen genutzt.

Bauschäden/Baumängel und Besonderheiten

- Keller: kleinräumige Putz-/Farbabplatzungen und leichte Verfärbungen im Wand-/Sockelbereich; baujahrestypisch, geringfügig
- Wohnhaus: kein wesentlicher Unterhaltungsstau, keine substanzrelevanten Schäden festgestellt
- Garage: bauliche Mängel (Rissbildungen, Feuchte-/Verschmutzungsspuren im Sockelbereich, Feuchteverfärbungen/mikrobieller Bewuchs innen) → Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf
- Baulastenverzeichnis: Zuordnung Haus-/Garagenparzelle inkl. historischer Einschränkung der getrennten Veräußerung; ohne Verkehrswertauswirkung
- Terrassenüberdachung: außerhalb der überbaubaren Flächen, Genehmigung nicht vorliegend → Rückbaurisiko (wertneutral behandelt)

Energetischer Zustand

- Energieausweis: lag nicht vor
- Energetik: baujahrtypische Eigenschaften (Baujahr 1982)
- Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Errichtungszeitraum
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2000er)
- Dach: gedämmt
- Außenwände: einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade und Kerndämmung
- Gesamteinschätzung: energetisch durchschnittlicher, baujahrgeprägter Zustand; marktüblich Modernisierungs-/Optimierungspotenzial (je nach Zielsetzung)

Marktgegebenheiten und Nachfragesituation

Für Reihenhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen mit funktionalem Grundriss besteht im Regelfall eine stabile Eigennutzer-Nachfrage. Marktseitig ist – bei insgesamt weiterhin vorhandener Nachfrage – eine erhöhte Preissensibilität für Objekte mit baujahrtypischem Modernisierungsstand und energetischen Unsicherheiten zu berücksichtigen; zugleich können Objekte mit ruhiger Lage, guter Alltagsinfrastruktur und klarer Stellplatz-/Garagenzuordnung von einer breiten Zielgruppe nachgefragt werden. Der im Gutachten angesprochene übergeordnete Markttrend einer Stabilisierung bei zugleich differenzierter Preisbildung nach Objektqualität (insbesondere energetischem Zustand) ist für die Einordnung des Bewertungsobjekts sachgerecht zu berücksichtigen.

Gesamtbewertung

Das Bewertungsobjekt stellt ein insgesamt marktgängiges Einfamilienreihenmittelhaus in ruhiger, stadtrandnaher Lage dar. Die Qualität ist wesentlich durch Baujahr und Modernisierungsumfang geprägt; wesentliche wertbeeinflussende Punkte sind der baujahrtypische Ausstattungs-/Energiezustand, der Instandsetzungsbedarf an Fenstern sowie die festgestellten Mängel an der Garage. Unter Berücksichtigung der Lagegunst (Sackgassenendlage, Versorgungsnähe), der zweckmäßigen Grundrissgestaltung und der vorhandenen Stellplatz-/Garagenzuordnung ist das Objekt insgesamt als gut verwertbar einzuordnen, wobei marktüblich Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen einkalkuliert werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden aufgeführten in 46509 Xanten, Schwalbenweg 11 zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Xanten	2250	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Xanten	9	810	175 m ²

2) 1/24 Miteigentumsanteil am Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Xanten	2250	3 zu 6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Xanten	9	822	476 m ²

3) 1/24 Miteigentumsanteil am Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Xanten	2250	5 zu 6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Xanten	9	821	55 m ²

4) Grundstück, bebaut mit einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Xanten	2250	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Xanten	9	1208	18 m ²

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

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Die gemäß § 63 ZVG erforderliche **Einzelwertaufteilung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens** wird gesondert im **Abschnitt 6** dieses Gutachtens vorgenommen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnhausgrundstück (Flurstück 810)	Einfamilienreihenmittelhaus	175 m ²
Garagengrundstücke (Flurstück 822, 821, 1208)	Garage	549 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		724 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück (Flurstück 810)

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

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

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	175 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage/ Südwest- ausrichtung	×	1,050	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	175	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Tiefe (m)	35	25	×	1,130	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	237,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	237,30 €/m²	
Fläche		×	175 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	41.527,50 €	
			<u>rd. 41.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **41.500,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.2.4 Sachwertermittlung

5.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 mit-erfasst 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) 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).

5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

5.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienreihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	637,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	280,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	178.360,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	338.170,56 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	338.170,56 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	156.403,88 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.403,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		158.403,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.920,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.324,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	207.824,07 €
Sachwertfaktor	x	1,45
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	301.344,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	301.344,90 €
	rd.	301.000,00 €

5.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) 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),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

siehe Originalgutachten

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungs-
faktoren**

siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
siehe Originalgutachten

Baupreisindex
siehe Originalgutachten

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (158.403,88 €)	7.920,19 €
Summe	7.920,19 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1982 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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 Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für

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

diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

5.2.5 Ertragswertermittlung

5.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienreihenmit- telhaus		Wohnhaus	140,00		7,25	1.015,00	12.180,00
Summe			140,00	-		1.015,00	12.180,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.180,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.562,60 €
jährlicher Reinertrag	= 9.617,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 41.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 539,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.077,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,224
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 265.292,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 41.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 306.792,55 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 306.792,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 306.792,55 €
	rd. 307.000,00 €

5.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	140,00 m ² × 14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		
		359,00 €
		1.960,00 €
		243,60 €
		2.562,60 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer im Modell mit 80 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

5.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktconforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **301.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **307.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

5.2.7 Wert des Teilgrundstücks Wohnhausgrundstück (Flurstück 810)

Der **Wert für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück (Flurstück 810)** wird zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 mit rd.

303.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Garagengrundstücke (Flurstück 822, 821, 1208)

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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) 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). 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

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

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	549 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	200,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	200,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	549	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	200,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	200,00 €/m²
Fläche	×	18 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	3.600,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert (531m ² x € 200,00 x 0,25 (reine Verkehrsfläche) = € 26.550,00 hiervon 1/24	–	1.106,25 €
beitragsfreier Bodenwert	=	4.706,25 €
	rd.	<u>4.700,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 insgesamt **4.700,00 €**.

E1

siehe Originalgutachten

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

5.3.3 Sachwertermittlung

5.3.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Erläuterungen beim Wohnhausteilbereich

5.3.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	18,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	16.552,08 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	16.552,08 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		71,67 %
• Faktor	x	0,2833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.689,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		4.689,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	234,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.923,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	9.623,66 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	12.510,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
Sachwert	=	11.010,76 €
	rd.	11.000,00 €

5.3.4 Ertragswertermittlung

5.3.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Erläuterungen beim Wohnhausteilbereich

5.3.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage		Garage	1,00		60,00	60,00	720,00
Summe			-	-		60,00	720,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 167,40 €
jährlicher Reinertrag	= 552,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 4.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 47,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 505,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,562
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.868,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 12.568,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 12.568,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.500,00 €
Ertragswert	= 11.068,15 €
	rd. 11.100,00 €

5.3.5 Wert des Teilgrundstücks Garagengrundstücke (Flurstück 822, 821, 1208)

Der Wert für das Teilgrundstück „Garagengrundstücke (Flurstück 822, 821, 1208)“ wird aus dem Mittel des zuvor ermittelten Sach- und Ertragswertes abgeleitet, und wird zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 mit rd.

11.100,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert/ Einzelwerte

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
1) Wohnhausgrundstück (Flurstück 810)	Einfamilienreihenmittelhaus	175,00 m ²	303.000,00 €
2) Verkehrsfläche (Flurstück 822 1/24 Miteigentumsanteil)	Verkehrsfläche	476,00m ² (hiervon 1/24)	992,00 €
3) Verkehrsfläche (Flurstück 821 1/24 Miteigentumsanteil)	Verkehrsfläche	55m ² (hiervon 1/24)	115,00 €
4) Garagengrundstück (Flurstück 1208)	Garage	18m ²	9.993,00 €
Summe			314.100,00 €

Hinweis wirtschaftliche Einheit (Garagenflächen)

Bei den hier gegenständlichen Grundstücken 2) bis 4) handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

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

Der Verkehrswert für die folgenden aufgeführten in 46509 Xanten, Schwalbenweg 11

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Xanten	2250	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Xanten	9	810		175

2) 1/24 Miteigentumsanteil am Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Xanten	2250	3 zu 6		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Xanten	9	822		476

3) 1/24 Miteigentumsanteil am Grundstück, unbebaute Verkehrsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Xanten	2250	5 zu 6		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Xanten	9	821		55 ²

4) Grundstück, bebaut mit einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Xanten	2250	6		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Xanten	9	1208		18 m ²

wurde zum Stichtag 18.11.2025 mit

rd.€ 314.100,00

(in Worten; dreihundertvierzehntausendeinhundert Euro)

geschätzt.

6 Plausibilitätsprüfung

siehe Originalgutachten

Hinweise zum Verkehrswert

Grundsätzliches zur Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich derzeit in einer Phase der Stabilisierung und vorsichtigen Erholung nach einer längeren Periode der Unsicherheit. Zentrale Aspekte, die den Markt aktuell prägen, sind die sich stabilisierenden Zinsen und eine leichte Aufwärtsbewegung der Immobilienpreise in bestimmten Segmenten.

Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

- In Metropolregionen und Großstädten ist eine leichte Preissteigerung zu beobachten.
- Neubauimmobilien verzeichnen weiterhin steigende Preise.
- Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und in strukturschwachen Regionen erfahren hingegen weiterhin Preisrückgänge.

Im gesamtdeutschen Durchschnitt bewegen sich die Immobilienpreise seitwärts, wobei erste Anzeichen einer Erholung erkennbar sind.

Zinsentwicklung und Finanzierung

Die Bauzinsen haben sich nach dem starken Anstieg in den Vorjahren stabilisiert. Die Bauzinsen zeigen bereits eine leicht rückläufige Tendenz, was ggfls. zu einer Belebung des Neubaugeschäftes führen kann.

Marktaktivität und Nachfrage

Die Nachfrage nach Immobilien bleibt grundsätzlich hoch, insbesondere in beliebten Lagen. Der Wunsch nach Wohneigentum ist in der Bevölkerung weiterhin stark ausgeprägt, vor allem bei jüngeren Generationen. Allerdings hat sich die Dynamik des Marktes im Vergleich zu den Vorjahren verlangsamt, und Käufer haben mehr Verhandlungsspielraum.

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

Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

- Der Neubausektor leidet unter Ressourcenknappheit und Fachkräftemange.
- Energetische Sanierungen und die Umsetzung der Energiewende bleiben wichtige Themen.
- Globale wirtschaftliche und politische Unsicherheiten beeinflussen das Marktgeschehen.

Ausblick

Experten erwarten für die kommenden Jahre eine moderate Preisentwicklung mit leichten Steigerungen, insbesondere in gefragten Lagen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, was langfristig preisstützend wirken dürfte.

Angesichts dieser Entwicklungen ist bei Immobilientransaktionen und Wertermittlungen weiterhin Umsicht geboten. Es empfiehlt sich, die Marktentwicklung aufmerksam zu verfolgen und Bewertungen regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Trotz der Stabilisierungstendenzen bleibt der Markt dynamisch und von verschiedenen Faktoren beeinflusst, was eine sorgfältige Analyse bei Immobilienentscheidungen erfordert.

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

Wachtendonk, den 19.01.2026

.....

Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2025)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (25. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.11.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlagen: **siehe Originalgutachten**