

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

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 12.02.2026
Az.: 25102639

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Menzelen, Blatt 1358 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 46519 Alpen, Menzelerheide 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten des linken, hinteren Wohnhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst Kellerräumen und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes.**



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 31/25

Der **Verkehrswert** des v. g. **Miteigentumsanteils** wurde zum
Stichtag 04.12.2025 ermittelt mit

rd. € 275.000,00.

Internetgutachten:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Sondereigentum - Einfamilienhaus	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.2	Nutzungseinheiten	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen.....	19
3.3	Sondereigentum – Garage/ Heizungsraum	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen.....	20
3.4	Außenanlagen	20
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
3.5	Sondereigentum an den Räumen im hinteren, linken Wohnhaus	21
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	21
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.5.2.1	Wohnhaus	21
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	22
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	22
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	23
3.8	Stärken und Schwächen der Immobilie	23

4	Abschließende Zusammenfassung	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	27
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	29
5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	29
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	30
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	31
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
5.5.3	Sachwertberechnung.....	35
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	42
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	43
5.6.3	Ertragswertberechnung	46
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	47
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ .	50
5.7.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	51
5.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	51
5.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
5.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	54
5.9	Verfahrensergebnisse.....	56
5.10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	56
5.10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	56
5.10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	56
5.10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	57
5.10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	57
5.11	Verkehrswert.....	58
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	61
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	61
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	62
6.3	Verwendete fachspezifische Software	62
7	Verzeichnis der Anlagen	63

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Einfamilienhaus (1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des linken, hinteren Einfamilienhauses sowie an einer PKW- Ga- rage)
Objektadresse:	Menzelenerheide 2 46519 Alpen
Grundbuchangaben:	Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch von Menzelen, Blatt 1358, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Menzelen, Flur 10, Flurstück 156, Fläche 2553 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 17.10.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständi- gengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zube- hör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermit- teln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	04.12.2025
Qualitätsstichtag:	04.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.12.2025 wurden die Pro- zessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 29.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige.

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

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

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

- 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
- Teilungserklärung
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Auskunft der RAG AG
- Informationen über Gewerbebeanmeldungen

Gewerbeangaben: An der hier gegenständlichen Adresse ist kein Gewerbebetrieb 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 freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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 auftragungsgemäß 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.

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

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

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

Es existieren bestehenbleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG). Siehe Abschnitt 2.5.1

1.4 Besondere Sachverhalte

- Es existieren Baulasten; siehe Abschnitt 2.5.1
- Es gibt bauordnungsrechtliche Besonderheiten; siehe Abschnitt 2.5.3
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.6.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Alpen (ca. 12927 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wesel / Geldern / Kleve / Duisburg (ca. 15 km / 18,7 km / 48 km / 36,6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 56 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 57 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Alpen AS (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 10,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 35 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Bevölkerungszahl und -entwicklung</u> Menzelen-West hatte am 4. April 2025 eine Einwohnerzahl von 1.746 Personen. Im Vergleich zu früheren Jahren zeigt sich eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung: 2010: 1.705 Einwohner 2016: 1.656 Einwohner 2025: 1.746 Einwohner Dies entspricht einem leichten Bevölkerungswachstum von etwa 2,4% seit 2010.

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

Altersstruktur

Detaillierte aktuelle Daten zur Altersstruktur von Menzelen-West liegen nicht vor. Allerdings betrug das Medianalter in der Gemeinde Alpen im Jahr 2015 etwa 46,2 Jahre. Es ist anzunehmen, dass Menzelen-West eine ähnliche Altersverteilung aufweist, mit einem signifikanten Anteil älterer Einwohner.

Geschlechterverteilung

Die Geschlechterverteilung in Menzelen-West ist nahezu ausgeglichen:

Weiblich: 50,9%

Männlich: 49,1%

Ausländeranteil

Spezifische Daten zum Ausländeranteil in Menzelen-West sind nicht verfügbar. Für die Gemeinde Alpen insgesamt lag der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung im Jahr 2020 bei etwa 6,1%. Es ist wahrscheinlich, dass Menzelen-West einen ähnlichen oder leicht niedrigeren Anteil aufweist.

Bevölkerungsprognose

Prognosen für Menzelen-West im Speziellen liegen nicht vor. Für die Gemeinde Alpen wird jedoch ein moderates Bevölkerungswachstum erwartet, unterstützt durch geplante Neubaugebiete und eine positive Entwicklung der Infrastruktur.

Bevölkerungsdichte

Mit einer Fläche von etwa 0,983 km² und 1.746 Einwohnern ergibt sich für Menzelen-West eine Bevölkerungsdichte von rund 1.776 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Insgesamt zeigt Menzelen-West eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer ausgeglichenen Geschlechterverteilung und einer Altersstruktur, die dem Durchschnitt der Gemeinde Alpen entspricht. Die Bevölkerungsdichte ist vergleichsweise hoch, was auf eine dichte Bebauung und eine gute Ausnutzung des verfügbaren Raums hinweist.

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; im planerischen Außenbereich gelegen, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2,5 – 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Rathaus) ca. 3,4 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Direkt vor dem Grundstück verläuft eine Bahntrasse. Entsprechende Emissionen sind zu erwarten. Die Berücksichtigung erfolgt innerhalb der Bodenwertermittlung.
Topografie:	weitgehend ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 26 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 115 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 2553,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit normalem Anwohnerverkehr
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss mittels Druckleitung an den öffentlichen Abwasserkanal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 29.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenka- taster weder als Verdachtsfläche noch als Altlasten- standort aufgeführt.
Bergbau	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet, in dem der Salzbergbau vorkommt. Nach den vorliegenden Informationen liegen keine konkreten Hinweise auf Einwirkungen oder Schäden am Grundstück durch den Salzbergbau vor. Es wur- den diesbezüglich keine weitergehenden Nachfor- schungen angestellt. Etwaige Risiken oder Umstände, die sich aus dem re- gionalen Salzbergbau ergeben könnten, finden be- reits in dem herangezogenen Bodenrichtwert Berück- sichtigung. Eine gesonderte wertmindernde Anpas- sung ist daher nicht erfolgt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Menzelen, Blatt 1358, neben dem Zwangsversteige- rungsvermerk keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund- buchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge- gangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt wer- den.
Herrschvermerke:	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 des Kreises Wesel vom 03.12.2025, 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 27.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- öffentlich-rechtliche Verpflichtung: Durch die Erweiterung des Wohnhauses darf keine zweite Wohneinheit entstehen. Eine Fremdvermietung sowie eine Fremdbenutzung sind ausgeschlossen.
- Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, den in dem Wohngebäude auf dem o. a. Flurstück geschaffenen Wohnraum jederzeit insgesamt auf den Wohnraumbedarf des jeweiligen Eigentümers anrechnen lassen. Eine getrennte Veräußerung von Wohnräumen/Wohnungen ist ausgeschlossen.

Demgegenüber hat der Kreis Wesel im Jahr 1993 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, aufgrund derer das Gesamtobjekt in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde (zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser). Nach telefonischer Rücksprache mit dem Kreis Wesel am 11.02.2026 wurde mitgeteilt, dass die damalige Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung offenbar irrtümlich erfolgt sei; eine Teilung hätte nach der heutigen Einschätzung der Behörde so nicht ausgesprochen werden können. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Teilung um den letzten maßgeblichen Verwaltungsakt handle und diesem Verwaltungsakt öffentlicher Glaube/Vertrauensschutz zukomme, sodass die vorgenannte Baulast nachrangig zu beurteilen sei.

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

Für Zwecke dieses Verkehrswertgutachtens wird daher – vorbehaltlich einer abschließenden rechtlichen Würdigung durch die zuständigen Stellen bzw. Gerichte – bewertungsseitig davon ausgegangen, dass eine separate Nutzung des hier gegenständlichen Versteigerungsobjektes als eigenständig nutzbare Einheit möglich ist. Entsprechend wird die Wertermittlung auf Basis einer eigenständigen, getrennten Nutzungsmöglichkeit vorgenommen.

Denkmalschutz: Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal laut Auskunft über geoportal-niederrhein.de vom 23.10.2025.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt.

Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Neubau eines Siedlerhauses (Genehmigung vom 03.05.1950)
- Erweiterung des Wohnhauses (Genehmigung vom 03.06.1985)
- Erweiterung des Wohnhauses (Nachtragsgenehmigung vom 19.11.1987)
- Neubau einer Doppelgarage (Genehmigung vom 21.05.1989)

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

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.

Hinweis:

Für die Garage und den Heizungsraum liegen in den eingesehenen Bauakten zwar keine unmittelbaren Genehmigungsunterlagen vor. Diese Gebäudeteile sind jedoch in Bestandsplänen, die der Genehmigung der Wohnhauserweiterung zugrunde lagen, aus den 1980er Jahren bereits dargestellt; in der Folgezeit sind weitere Erweiterungen erfolgt. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung, dass bei älteren Vorgängen Genehmigungsunterlagen häufig unvollständig sind bzw. separat erteilte Genehmigungen nicht mehr aktenkundig sein können, werden Garage und Heizungsraum zum Zwecke der Wertermittlung als baurechtlich legal bzw. zulässig unterstellt und wertrelevant berücksichtigt.

Der Eingangsvorbau (rechts neben der Garage) ist demgegenüber in den Unterlagen zur Teilung nicht enthalten. Er wird weder im textlichen Teil der Teilungserklärung noch in den mit Aufteilungsnummern versehenen Aufteilungsplänen dargestellt und ist damit keinem Sondereigentum zugeordnet. Mangels Zuordnung zum Sondereigentum ist der Vorbau dem Grunde nach dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen. Hieraus ergibt sich ein wertrelevantes Risiko, da grundsätzlich jeder Miteigentümer die Herstellung des Zustands gemäß Teilungserklärung verlangen kann. Der Eingangsvorbau wird daher in der Wertermittlung wertneutral behandelt; ein gesonderter wertmindernder Ansatz erfolgt insoweit nicht.

Abweichend hiervon sind die links neben der Garage befindlichen Schuppen-/Anbauten nach äußerem Erscheinungsbild und Plausibilisierung der Entstehungszeit offenbar erst im späteren Verlauf errichtet worden. Genehmigungsunterlagen liegen hierfür nicht vor; aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist zudem nicht von einer baurechtlichen Zulässigkeit auszugehen. Für die Wertermittlung wird daher ein Rückbau dieser Bauteile unterstellt. Die hierfür angesetzten Rückbaukosten werden pauschal mit 5.000,00 € bewertet und im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht.

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

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 Gemeinde Alpen vom 24.10.2025.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden und weiteren Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Hinweis zur Unterscheidung „Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum“

Per Definition (vgl. Wohnungseigentumsgesetz § 1 Absatz 5) handelt es sich bei den äu-
ßeren Bauteilen sowie bei den für den Bestand notwendigen tragenden Elementen (Fun-
damente, Wände, Dach, Treppen, etc.) um gemeinschaftliches Eigentum. Dies bedeutet,
dass bei einer Aufteilung nach dem WEG immer Teile des Gebäudes als Gemeinshaft-
eigentum definiert und verwaltet werden, unabhängig davon, wie autark eine Wohneinheit
gestaltet sein mag. Das Konzept des Sondereigentums setzt voraus, dass zumindest ein
Teil des Gebäudes gemeinschaftlich allen Eigentümern gehört. Die hierin gelegenen
Räume können jedoch, wie im vorliegenden Fall, im Sondereigentum stehen. Die Unter-
scheidung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ist daher grundsätzlich
folgerichtig. Aufgrund der Tatsache, dass die Regelungen in der Teilungserklärung eben
diese Eigenständigkeit einer jeden Doppelhaushälfte vorsehen und ein üblicher Käufer
sehr wohl eine Abgrenzung zwischen den Objekten vornimmt, wird, unter Beachtung der
v. g. Ausführung, der beschreibende Teil lediglich auf die im Sondereigentum befindliche
linke, hintere Doppelhaushälfte abgestellt.

3.2 Sondereigentum - Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit Anbau
Baujahr:	1950 (gem. Bauakte); Erweiterung/ Umbau 1993
Modernisierung:	Die Heizungsanlage wurde 2016 erneuert.
Flächen	Die Wohnfläche beträgt rd. 130 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

- Kellerräume

Erdgeschoss:

- Eingangsvorbau (ohne Wertansatz)
- Wohnzimmer
- Küche
- Diele
- Flur
- Badezimmer
- Esszimmer

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wirtschaftsraum
- Diele

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade und Dämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
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:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2016

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

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Die Kellerwände sind offenkundig feucht. Die Herkunft ist nicht bekannt. Für Häuser aus der vorliegenden Baujahresklasse ist das nicht untypisch, so dass der Umstand grundsätzlich bereits hinreichend mit dem Ansatz der Wertermittlungsparameter (baujahresspezifische NHK, Alterswertminderung, Liegenschaftszinssatz, etc.) Berücksichtigung gefunden hat.

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

3.3 Sondereigentum – Garage/ Heizungsraum

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage/ Heizungsraum;
eingeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: 1950

Außenansicht: insgesamt "wie Wohnhaus"

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
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	<u>siehe Originalgutachten</u>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

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

3.5 Sondereigentum an den Räumen im hinteren, linken Einfamilienhaus

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumlichkeiten des hinteren, linken Einfamilienhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst Kellerräumen und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den von mir beschafften Unterlagen rd. 130 m ² .
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Fliesen sowie Teppichboden
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz sowie Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (EG):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster <u>Duschbad (DG):</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest;

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

einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es wurden keine Sondernutzungsregelungen getroffen. Das Gesamtgrundstück ist somit durch beide Eigentümer gleichermaßen nutzbar.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
ME = 1/2;
RE = 1/2;
keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
Keine

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

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Es existiert keine Erhaltungsrücklage. Das ist für Wohnungseigentume in Zweifamilienhäusern auch nicht ungewöhnlich, sodass durch die "fehlende" Rücklage keine Wertbeeinflussung gegeben ist.

Sonstige Besonderheiten:

Der tatsächliche Gebäudebestand weicht von dem der Teilungserklärung zugrunde liegenden Bestand ab. Siehe Ausführungen in Abschnitt 2.5.3.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand und macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

3.8 Stärken und Schwächen der Immobilie

Stärken

- marktgängige Objektart als eigenständig nutzbare Wohneinheit (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte im Wohnungseigentum) mit zugeordneter Garage
- zweckmäßige Grundrissgestaltung bei rd. 130 m² Wohnfläche, insgesamt gut bis ausreichend besont und belichtet
- solide, massive Bauweise; überwiegend übliche Bauausführung der Baujahresklasse (u. a. Klinkerfassade, Stahlbetondecken)
- modernisierte Heizungsanlage (Öl-Zentralheizung, erneuert 2016)
- Grundstücksgröße großzügig;

Schwächen

- kleinräumige Lage am Ortsrand im planungsrechtlichen Außenbereich; unmittelbar vorgelagerte Bahntrasse mit zu erwartenden Emissionen (Lärm-/Erschütterungseinwirkungen)
- öffentlich-rechtliche Besonderheiten durch bestehende Baulasten (u. a. Ausschluss einer zweiten Wohneinheit/Fremdvermietung) bei zugleich behördlich thematisierter Abweichung zur früher erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung; hieraus resultiert ein objekt- und verwertungsbezogenes Rechts-/Risikoprofil
- Feuchtigkeit der Kellerwände (Herkunft ungeklärt); typisches Schadensbild der Baualterklasse, jedoch potenziell mit Instandsetzungsbedarf verbunden
- keine vereinbarten Sondernutzungsrechte, sodass das Gesamtgrundstück von beiden Miteigentümern grundsätzlich gleichermaßen und ungeregelt nutzbar ist (keine zugeordneten Gartenflächen)

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

- Abweichungen zwischen tatsächlichem Gebäudebestand und Teilungsunterlagen:
Eingangsvorbau nicht dem Sondereigentum zugeordnet; zudem unterstellter Rückbau nicht genehmigter Schuppen-/Anbauten links neben der Garage (wertrelevant)

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Alpen, im Ortsteilbereich Menzelen-West, in Ortsrandlage und im planerischen Außenbereich. Die Umgebung ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Die Erreichbarkeit der infrastrukturellen Grundversorgung ist als üblich zu beurteilen (Nahversorgung ca. 2 km; Schulen/Ärzte ca. 2,5–4 km; Rathaus ca. 3,4 km; Bushaltestelle fußläufig). Die überörtliche Anbindung ist durch die Nähe zur B 57 sowie zur Anschlussstelle der A 57 als gut bis ausreichend zu bewerten. Wertbeeinflussend ist die unmittelbar vor dem Grundstück verlaufende Bahntrasse. Hieraus sind standorttypische Immissionen zu erwarten, die die Wohnqualität und Marktakzeptanz gegenüber vergleichbaren, ruhigeren Wohnlagen mindern können. Topografisch handelt es sich um ein weitgehend ebenes Grundstück; die Erschließung ist vorhanden, die Straße weist normalen Anwohnerverkehr auf, Gehwege/Parkstreifen sind nicht ausgebaut.

Bewertungsobjekt

Gegenstand der Bewertung ist ein 1/2 Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten des linken, hinteren Wohnhauses (Einfamilienhaus, einseitig angebaut, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, mit Anbau) sowie an den zugeordneten Kellerräumen und der Garage Nr. 1. Das Ursprungsbaujahr ist 1950; bauliche Veränderungen/Erweiterungen erfolgten in den 1980er Jahren sowie im Zuge einer wesentlichen Umgestaltung/Kernsanierungsannahme um 1993. Die Wohnfläche beträgt rd. 130 m². Die Bauweise ist massiv, die Außenansicht wird im Wesentlichen durch Klinkermauerwerk geprägt. Die Ausstattungs- und Ausbauqualität ist insgesamt einfach bis durchschnittlich (u. a. Fliesen/Teppich, einfache Tapeten/teilweise Holzvertäfelungen, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, einfache Innentüren). Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Eine Barrierefreiheit liegt nicht vor.

Bauschäden/Baumängel und Besonderheiten

Als wesentliche, augenscheinlich erkennbare Auffälligkeit sind feuchte Kellerwände benannt; die Ursache wird in der baujahrestypischen Konstruktion gesehen. Darüber hinaus wurden im Sondereigentum keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel festgestellt. Besonderheiten ergeben sich aus der öffentlich-rechtlichen Situation und dem baulichen Bestand im Verhältnis zu den Teilungsunterlagen:

- Es bestehen Baulasten, die nach ihrem Wortlaut eine zweite Wohneinheit sowie Fremdvermietung/Fremdnutzung ausschließen; gleichzeitig wurde behördlich darauf hingewiesen, dass die frühere Abgeschlossenheitsbescheinigung als maßgeblicher Verwaltungsakt zu berücksichtigen sei. Bewertungsseitig wird von einer eigenständigen Nutzungsmöglichkeit ausgegangen, gleichwohl bleibt die Konstellation risikobehaftet.

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

- Der Eingangsvorbau ist in den Teilungsunterlagen nicht dem Sondereigentum zugeordnet (wertrelevantes Konflikt-/Rückforderungsrisiko innerhalb der Gemeinschaft).
- Für Schuppen-/Anbauten links neben der Garage fehlen Genehmigungsunterlagen; aufgrund der Außenbereichslage wird die Zulässigkeit verneint und ein Rückbau unterstellt.

Diese Punkte können die Verwertbarkeit und Finanzierbarkeit im Einzelfall beeinflussen, da sie den „typischen“ Erwerb einer klar abgegrenzten Wohneinheit mit eindeutiger Rechts- und Bestandssituation einschränken.

Energetischer Zustand

- **Heizung/Warmwasser:** Öl-Zentralheizung, Baujahr 2016; zentrale Warmwasserbereitung.
- **Lüftung:** keine besondere Lüftungsanlage; Fensterlüftung.
- **Gebäudehülle:** Dachflächen gedämmt; im Übrigen baujahresgeprägter Standard.
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Bestandsstandard).
- **Regenerative Energien:** keine Anlagen (z. B. PV/Solarthermie/Wärmepumpe) vorhanden.
- **Gesamteinordnung:** energetischer Zustand insgesamt **durchschnittlich bis eher einfach**, gemessen an heutigen Anforderungen; energetische Optimierungspotenziale sind zu erwarten.

Marktgegebenheiten und Nachfragesituation

Der regionale Markt für eigengenutzte Wohnimmobilien ist grundsätzlich nachfragegetrieben, zugleich aber seit dem Nachfragehoch der Jahre bis etwa 2021/22 durch Zinsanstieg, restriktivere Kreditvergabe sowie erhöhte Kosten- und Unsicherheitsfaktoren spürbar preissensibler geworden. Käufer agieren selektiver, Preisverhandlungen sind wieder üblich; die Vermarktungsfähigkeit hängt stärker von Lage, Zustand und energetischer Qualität ab. In diesem Umfeld werden Objekte mit Sondersituationen (Außenbereich, Immissionen, rechtliche/bauordnungsrechtliche Besonderheiten) im Regelfall nur mit Abschlägen bzw. in einem engeren Käufersegment platziert.

Für das vorliegende Objekt ist daher von einer grundsätzlich vorhandenen, jedoch eingeschränkten Nachfrage auszugehen: Marktgängig für Eigennutzer, die die Lageeinflüsse (Bahntrasse) und die WEG-/Baulastkonstellation sowie die unregelmäßigen Grundstücksnutzungen akzeptieren; weniger attraktiv für sicherheitsorientierte Käufergruppen und für solche, die eine klare Vermietungs-/Nutzungsflexibilität erwarten.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Menzelen, Blatt 1358 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 46519 Alpen, Menzelerheide 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten des linken, hinteren Wohnhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst Kellerräumen und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes.:**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	1358	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	10	156	2.553 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	zwei Einfamilienhäuser	1.500 m ²
hausnahes Gartenland	hausnahes Gartenland	1.053 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.553 m ²

Hinweis zur Grundstücksaufteilung

Die auf die Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksgröße beträgt regelmäßig etwa das Fünffache der bebauten Fläche (so die Empfehlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Kleve). Das entspricht vorliegend etwa 1.500m². Darüberhinausgehende Flächen sind regelmäßig als hausnahes Gartenland zu bewerten.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

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

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.553 m ² Bewertungsteilbereich = 1.500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	90,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.12.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,200	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 108,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.500	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	108,00 €/m²	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 108,00 €/m ²	
Fläche	× 1.500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 162.000,00 € <u>rd. 162.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **162.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	162.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	162.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	81.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 81.000,00 € <u>rd. 81.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 **81.000,00 €**.

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

5.5.1 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).

5.5.2 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 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.

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.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage/Heizungsraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	811,00 €/m ² BGF	388,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	194,00 m ²	78,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	157.334,00 €	30.264,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.305,26 €	57.380,54 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.305,26 €	57.380,54 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	20 Jahre
• prozentual		55,00 %	66,67 %
• Faktor	x	0,45	0,3333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	134.237,37 €	19.124,93 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.237,37 €	19.124,93 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		153.362,30 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.668,11 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.030,41 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	81.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	242.030,41 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,11
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	268.653,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	263.653,76 €
	rd.	264.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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).

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

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

siehe Originalgutachten

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

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (141.533,07 €)			7.076,65 €
Summe			7.076,65 €

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

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.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1950 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1993 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1993,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	15 %

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

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanie-
rung beträgt somit:

Jahr der Kernsanie-
rung 1993 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 1981.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisie-
rungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) einge-
ordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt
ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		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	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. De- cken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissge- staltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad
„kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

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

- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1981 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertmittlungsdaten 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.

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

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 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.

5.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

5.6.1 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.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

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.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienhaus)		Wohnhaus	130,00		7,35	955,50	11.466,00
Wohnungseigentum (Garage/Heizungs- raum)		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			130,00	-		1.005,50	12.066,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.066,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.573,32 €
jährlicher Reinertrag	= 9.492,68 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 81.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.025,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.467,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,556
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.908,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 81.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 256.908,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 256.908,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 251.908,67 €
	rd. 252.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde Alpen, 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 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.820,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		241,32 €
Summe			2.573,32 €

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

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Freilegungskosten	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Da eine Abhängigkeit zwischen hausnahem Gartenland und vorderer, baureifer Fläche besteht, wird der zuvor ermittelte Wert/m² für die Wohnbaufläche zur weiteren Anpassung herangezogen.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Nutzungsart	=	hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.553 m ² Bewertungsteilbereich = 1.053 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 108,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	04.12.2025	04.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	108,00 €/m ²	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	hausnahes Gartenland	× 0,250	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	27,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 27,00 €/m²
Fläche	× 1.053 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 28.431,00 € rd. <u>28.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **28.400,00 €**.

5.7.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	28.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	28.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	14.200,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 14.200,00 € <u>rd. 14.200,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 **14.200,00 €**.

5.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		14.200,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	=	14.200,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	=	14.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	=	14.200,00 €
	rd.	<u>14.200,00 €</u>

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 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 Instandhaltung, 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.

5.9 Verfahrensergebnisse

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnbaufläche		252.000,00 €	264.000,00 €
hausnahes Gartenland		14.200,00 €	14.200,00 €
Summe	-----	266.000,00 €	278.000,00 €

5.10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens 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.

5.10.2 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 marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

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

5.10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **278.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **266.000,00 €**
ermittelt.

5.10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

5.11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von Menzelen, Blatt 1358 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 46519 Alpen, Menzelenerheide 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten des linken, hinteren Wohnhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst Kellerräumen und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes.**

Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Menzelen	1358	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Menzelen	10	156

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

275.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Verkehrswert

Der Immobilienmarkt hat sich seit dem starken Nachfragehoch der vergangenen Jahre merklich gewandelt. Während bis etwa 2021/22 ein deutliches Ungleichgewicht zwischen hohem Bedarf und geringem Angebot – insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums – zu stetig steigenden Preisen geführt hatte, ist seitdem eine spürbare Marktberuhigung eingetreten.

Auslöser hierfür sind vor allem die deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen, eine restriktivere Kreditvergabe durch die Banken sowie eine allgemeine Inflations- und Kaufzurückhaltung in Folge wirtschaftlicher Unsicherheiten. Auch die stark gestiegenen Energie- und Baukosten haben das Investitionsverhalten vieler Marktteilnehmer verändert. Die Nachfrage ist mittlerweile deutlich selektiver, überhöhte Angebotspreise werden zunehmend nicht mehr akzeptiert. Preisverhandlungen sind wieder üblich; Bieterverfahren treten aktuell nur noch vereinzelt auf.

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

Diese Entwicklung führt zu einer neuen Marktlage mit erhöhter Preissensibilität. Eigentümer und Investoren müssen ihre Erwartungen an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Gleichzeitig bleibt Wohnraum – insbesondere in gut angebundenen Lagen – grundsätzlich gefragt. Die Märkte zeigen sich jedoch deutlich differenzierter als noch vor wenigen Jahren.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der geopolitischen und ökologischen Krisen (z. B. Energiepreise, globale Unsicherheiten, Klimawandel) wirken weiterhin nach. Die konkreten Folgen auf einzelne Teilmärkte und Immobiliensegmente sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt prognostizierbar. Vor diesem Hintergrund ist die Wertermittlung zum Stichtag selbstverständlich weiterhin möglich. Die Verkehrswerte basieren auf den am Markt beobachtbaren Gegebenheiten, die jedoch mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet sind.

Eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses – insbesondere bei strategischen Entscheidungen – wird empfohlen. Der ermittelte Marktwert stellt eine sachgerechte Ableitung auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Datenlage dar; spekulative Entwicklungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

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

Wachtendonk, den 12.02.2026

.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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 Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 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