

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: 22.09.2025
Az.: 25042550

GUTACHTEN

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



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 49/24

- 1) **Wohnungsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2107, lfd. Nr. 1**
5.215/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Kamperdickstraße 35-37, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Hause 35), im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst Kellerraum und**
- 2) **Teileigentumsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2131, lfd. Nr. 1**
100/100.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet**

Der **Gesamtverkehrswert** der v. g. **Miteigentumsanteile** wurde zum **Stichtag 20.05.2025** ermittelt mit

rd. € 100.000,00.

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

Internetgutachten:

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

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

Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Miteigentumsanteile in 47475 Kamp- Lintfort, Kamperdickstraße 35, teilen sich wie folgt auf:

- 1) **5.215/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links des Hauses Nr. 35, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichnet.**



Wohnungs- grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Kamperbruch	2107	1

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Kamperbruch	2	1836	2251m ²

Einzelwert des v. g. Miteigentumsanteils: = **rd. € 87.400,00**

- 2) **100/100.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet**



Teileigen- tumsgrund- buch	Blatt	Lfd. Nr.
Kamperbruch	2131	1

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Kamperbruch	2	1836	2251m ²

Einzelwert des v. g. Miteigentumsanteils: = **rd. € 12.600,00**

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
1.4	Besondere Sachverhalte	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
2.8	Monatlich zu zahlende Hausgeld	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Nebengebäude im Sondereigentum	18
3.4	Außenanlagen	18
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	18
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links.....	18
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	18
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.5.2.1	Wohnung Nr. 9.....	19
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	20

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

3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.8	Stärken und Schwächen der Immobilie	21
4	Abschließende Zusammenfassung	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	25
5.4	Bodenwertermittlung	25
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums	27
5.5	Ertragswertermittlung	28
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.5.3	Ertragswertberechnung	32
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5.6	Verkehrswert	36
5.7	Aufteilung der Einzelwerte nach §63 ZVG	37
5.8	Plausibilitätsprüfung	38
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
6.3	Verwendete fachspezifische Software	42
7	Verzeichnis der Anlagen	43

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts:
- 1) Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (5.215/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links im Haus 35, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichnet.)
 - 2) Teileigentum (100/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 9)
- Objektadresse: Kamperdickstraße 35
47475 Kamp-Lintfort
- Grundbuchangaben:
- 1) Wohnungsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2107, lfd. Nr. 1
 - 2) Teileigentumsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2131, lfd. Nr. 1
- Katasterangaben: 1) und 2) Gemarkung Kamperbruch, Flur 2, Flurstück 1836, zu bewertende Fläche 2.251 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Gutachtauftrag: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 11.03.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
- Wertermittlungstichtag: 20.05.2025
- Qualitätstichtag: 20.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
- Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 20.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 11.04.2025 fristgerecht eingeladen.

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

Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Tochter der Miteigentümerin, ihr Rechtsanwalt sowie die Mieter und der Sachverständige.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beglaubigter Grundbuchauszug <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen • Mietverträge • planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation • Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung • Informationen über Altlasten • Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de • Auskunft der RAG AG • Gewerbeauskunft • Unterlagen Hausverwaltung
Gewerbeangaben:	An der hier gegenständlichen Adresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer

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

freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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

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

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

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersterher 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 Ersterher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet** (siehe Ausführung in Abschnitt 2.4.)

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

Natürlich bestehen bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren auch Ausnahmen hinsichtlich der Beachtung von bestehenden (belastenden) Rechten und Baulasten.

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- 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:	Kamp-Lintfort (ca. 38573 Einwohner); Stadtteil Kamperbruch (ca. 3600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Rheinberg / Moers / Wesel / Venlo (ca. 6,5 km / 10,6 km / 23,3 km / 36,6 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 41,9 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 510 (ca. 1,0 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Rheinberg AS 7 (ca. 4,3 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 6,4 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 37,8 km entfernt)</p>
demografische Struktur	<p><u>Kaufkraft und Einkommen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaufkraftkennziffer: 101,0 (leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100) <p><u>Kaufkraft pro Einwohner: 28.215 € (2024, Rhein-Kreis Neuss als Referenz)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Haushaltseinkommen: Keine direkten Daten verfügbar, aber der Anteil der 30- bis 50-Jährigen (24,3%) deutet auf stabile Erwerbshaushalte hin. <p>Diese Werte zeigen eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft, wobei das Fehlen großer Industrieunternehmen einen stärkeren Anstieg begrenzt.</p>

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

Bevölkerungsstruktur und Altersverteilung

- Unter 6 Jahren: 5,9%
- 6 bis unter 18 Jahren: 11,5%
- 18 bis unter 30 Jahren: 12,1%
- 30 bis unter 50 Jahren: 24,3%
- 50 bis unter 65 Jahren: 23,5%
- 65 Jahre und älter: 20,3%

Der hohe Anteil der 50- bis 65-Jährigen (23,5%) spiegelt eine alternde Bevölkerung wider, während die 30- bis 50-Jährigen (24,3%) auf Familienhaushalte hindeuten. Der Seniorenanteil (20,3%) korreliert mit Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Bevölkerungsentwicklung

- Gesamteinwohnerzahl: 38.665 (2022)
- Entwicklung 2016-2022: +3,35% (Zuwanderungsgewinn von +645 Personen/Jahr)
- Prognose 2030: Leichter Anstieg der 10- bis 25-Jährigen durch familienpolitische Maßnahmen

Trotz Sterbeüberschuss (-223 Personen/Jahr) wächst die Bevölkerung durch Zuzug, besonders aus dem Ruhrgebiet.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 km bis 2,5 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,2 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in mehrgeschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

weitgehend ebenes Gelände

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: siehe Anlage "Katasterkarte"

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Zufahrts-/ Erschließungsstraße zum Stadtkern; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 08.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.
Bergbau:	Der hier gegenständliche Bereich befindet sich in der Berechtsame „Friedrich Heinrich 1“, verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft. Gem. Schreiben der RAG vom 08.04.2025 fand kein dokumentierter Abbau statt, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.03.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kamp-Lintfort, Blatt 2107, folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk, Vorkaufsrecht.

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

Auswirkungen auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen in Abt. II für den Zweck der Zwangsversteigerung im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 07.04.2025, 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 08.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal laut online Auskunft der Internetseite www.geoportal-niederrhein.de vom 07.04.2025.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die

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

Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 11.04.2025.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Sondereigentum zu 1) (Wohnung) ist vermietet. Der Mietzins beträgt monatlich (nettokalt) € 365,00. Die Garage ist nicht vermietet.

2.8 Monatlich zu zahlende Hausgeld

Gem. vorliegender Abrechnung für 2023 lag das monatlich zu zahlende Hausgeld bei € 402,02 inkl. Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen (monatlich € 73,27).

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

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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

Im Folgenden wird lediglich der Teil des Gemeinschaftseigentums beschrieben, in dem sich auch das zu bewertende Sondereigentum befindet (Haus Nr. 35).

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus;
viergeschossig;
unterkellert;
Flachdach;
freistehend

Baujahr: 1961 (gemäß Bauakte)

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

Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> • 2012 Dachsanierung • 2025 Balkonsanierung • 2024 Einbau eines neuen Garagentores
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 59 m².
Energieeffizienz:	Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume im gemeinschaftlichen Eigentum
- Kellerräume im jeweiligen Sondereigentum befindlich

Erd- bis 3. Obergeschoss:

- je zwei Wohnungen

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

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

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

Dach: Dachkonstruktion:

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Bitumendachbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Fernheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

Auf dem Grundstück befinden sich Reihengaragen in massiver Fertigbauweise (Flachdach). Das hier gegenständliche Sondereigentum besteht an der Garage Nr. 9.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, nebst Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den von mir beschafften Unterlagen rd. 59 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Loggia/Balkon
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung der Wohnung in den letzten Jahren (Badezimmer, Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)

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

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung Nr. 9

Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Wände gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon/ Loggia
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Bauschäden/ Baumängel	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte im Bereich der Fensterlaibung sowie des Wand-/Deckenanschlusses (Außenwand) ein lokales Schadensbild in Form von Durchfeuchtungen mit leichter Schimmelbildung festgestellt werden. Die Erscheinungen deuten auf eine unzureichende Luftzirkulation in Verbindung mit Kondensatbildung oder auf eine bauwerksbedingte Wärmebrücke hin. Aufgrund des geringen Ausmaßes und der örtlichen Begrenzung ist von einem optischen Mangel ohne wesentliche Auswirkung auf

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

die Gebrauchstauglichkeit oder die Werthaltigkeit der Immobilie auszugehen. Der Schaden wurde deshalb wertmäßig nicht berücksichtigt. Eine Behebung ist im Rahmen einer üblichen Renovierung möglich.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal.

Hinweis:

Im Küchenbereich (Wand/Deckenanschluss zum angrenzenden Bad) sind flächige Durchfeuchtungen mit Verfärbungen und abplatzendem Anstrich erkennbar. Schadbild und Lage sprechen für einen leitungs- bzw. abdichtungsbedingten Wassereintrag aus der Nasszelle bzw. dem Installationsschacht. Betroffene Primärbauteile (Decke, Fall-/Steigleitungen, Abdichtung) sind dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Es wird daher angenommen, dass die Ursachenbeseitigung über die Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt; ein Sondereigentums-Kostenansatz wird nicht berücksichtigt. Eine Meldung an die Hausverwaltung erfolgt bislang nicht.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die auf das Sondereigentum Nr. 1) (Wohnung) anteilig entfallende Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 € 4.867,03. Die auf das Sondereigentum 2) (Garage) entfallende Rücklage beträgt € 306,69.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

3.8 Stärken und Schwächen der Immobilie

Stärken:

- Zentrale Lage im Stadtkern von Kamp-Lintfort, gute Anbindung an Versorgungseinrichtungen und Verkehr.
- Solide Massivbauweise, typische Bauqualität der 1960er Jahre.
- Modernisierungen in den letzten Jahren (Balkonsanierung 2025, Garagentor 2024, Badmodernisierung, Dach).
- Zweckmäßige Grundrissgestaltung der Wohnung.
- Vorhandenes Sondereigentum an einer Garage.
- Intakte Außenanlagen, insgesamt gepflegtes Erscheinungsbild.

Schwächen:

- Baujahr 1961, damit ein insgesamt fortgeschrittenes Gebäudealter.
- Nur mittlerer Modernisierungsgrad; wesentliche Gewerke wie Fenster, Türen, Leitungen oder Heizung nicht erneuert.
- Schadensbild im Küchenbereich (Durchfeuchtung/Abplatzungen) mit Sanierungsbedarf im Gemeinschaftseigentum.
- Relativ geringe Wohnfläche von rd. 59 m², was die Vermarktungschancen im Vergleich zu größeren Wohneinheiten einschränkt.
- Das Objekt ist vermietet (jedoch nahezu ortsübliche Konditionen)

Fazit:

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

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich im Stadtkern von Kamp-Lintfort, Stadtteil Kamperbruch. Die Lage ist als mittlere Wohnlage einzustufen. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung der 1960er Jahre geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in einem Radius von etwa 0,5 bis 2,5 km vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die nahegelegene Autobahn A57 gewährleisten eine gute regionale Erreichbarkeit.

Bewertungsobjekt / Grundriss

Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss links (Wohnung Nr. 9) eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit Baujahr 1961. Das Grundstück weist eine Größe von insgesamt 2.251 m² auf. Der zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 5.215/100.000 (Wohnung) sowie zusätzlich 100/100.000 für eine Garage (Nr. 9).

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 59 m² mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad sowie Loggia. Ein Kellerraum ist zugeordnet. Die Garage in massiver Fertigbauweise ergänzt das Sondereigentum. Die Wohnung ist vermietet, die Garage leerstehend.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in normalem, dem Alter entsprechenden Zustand.
- Modernisierungen wurden teilweise durchgeführt (Balkonsanierung 2025, Garagentor 2024, Badmodernisierung, 2012 Dach).
- Im Küchenbereich wurden Durchfeuchtungen mit abplatzendem Anstrich festgestellt; Schadensursache liegt augenscheinlich im Gemeinschaftseigentum (Leitungen/Abdichtungen).
- Weitere Schimmelbildung aufgrund thermischer Probleme

Energetischer Zustand

- Beheizung über Fernwärme, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.
- Keine Nutzung regenerativer Energien.
- Baujahresentsprechender energetischer Standard, Dach 2012 saniert.
- Fenster in Kunststoffausführung mit Doppelverglasung; Glasbausteine im Hausflur

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

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort / Marktgegebenheiten

- Der lokale Wohnungsmarkt in Kamp-Lintfort ist stabil, die Nachfrage nach kleineren Eigentumswohnungen ist grundsätzlich vorhanden.
- Die Preise haben sich nach den Zinssteigerungen ab 2022 auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert; überhöhte Kaufpreise werden nicht mehr erzielt.
- Vergleichbare gebrauchte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind am Markt verfügbar, Neubauten stellen aufgrund hoher Baukosten nur eingeschränkt eine Alternative dar.
- Der ermittelte Verkehrswert von rd. 100.000,00 € entspricht der aktuellen Marktlage und ist plausibel

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden Miteigentumsanteile zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 ermittelt.

- 1) **Wohnungsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2107, lfd. Nr. 1**
5.215/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Kamperdickstraße 35-37, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Hause 35), im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst Kellerraum und**
- 2) **Teileigentumsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2131, lfd. Nr. 1**
100/100.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blätter	lfd. Nr.	
Kamperbruch	2107 und 2131	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamperbruch	2	1836	2.251 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.251 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.251	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 180,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	180,00 €/m ²	
Fläche	×	2.251 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	405.180,00 € <u>rd. 405.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 insgesamt **405.000,00 €**.

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

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5.315/100.000) des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	405.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	405.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5.315/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	21.525,75 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 21.525,75 € <u>rd. 21.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 **21.500,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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.

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		Wohnen 2. OG links	59,00		6,70	395,30	4.743,60
Teileigentum		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			59,00	-		455,30	5.463,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.463,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.517,27 €
jährlicher Reinertrag	=	3.946,33 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,00 % von 21.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	430,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.516,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	78.751,73 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	=	100.251,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	=	100.251,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungs-/Teileigentums	=	100.251,73 €
	rd.	100.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 59,00 m² × 14,00 €/m²	826,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	109,27 €
Summe		1.517,27 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt.

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

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

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 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 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

siehe Originalgutachten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die folgend aufgeführten Miteigentumsanteile

- 1) **Wohnungsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2107, lfd. Nr. 1**
5.215/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Kamperdickstraße 35-37, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Hause 35), im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst Kellerraum und**
- 2) **Teileigentumsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2131, lfd. Nr. 1**
100/100.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet**

Wohnungs-/Teileigen- tumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kamperbruch	2107 und 2131	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kamperbruch	2	1836

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd.

100.000,00 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

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

5.7 Aufteilung der Einzelwerte nach §63 ZVG

2) Teileigentumsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2131, lfd. Nr. 1

100/100.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück, **verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet**

Rohertrag:	€ 720,00 (per anno)
./. Bewirtschaftungskosten:	€ 167,40 (per anno)
./. Bodenwertverzinsung (2% von € 405,00)	€ 8,10 (per anno)
Reinertrag:	€ 544,50 (per anno)
x Vervielfältiger (22,396) ¹	€ 12.194,00
zzgl. Bodenwert	<u>€ 405,00</u>
Ertragswert:	rd. € 12.600,00

⇒ **Einzelwert MEA 2) € 12.600,00**

Gem. Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel beträgt der durchschnittliche Preis für eine Garage etwa € 11.500,00. Der hier ermittelte Wert, im Hinblick auf den guten Zustand des Bauteils, kann somit als plausibel eingeschätzt werden.

1) Wohnungsgrundbuch von Kamperbruch, Blatt 2107, lfd. Nr. 1

5.215/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort, Kamperdickstraße 35-37, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links (im Hause 35), im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst Kellerraum**

€ 100.000,00 (Gesamtverkehrswert) abzgl. € 12.600,00 (Einzelwert Miteigentumsanteil (MEA) Nr. 2))

⇒ **Einzelwert MEA 1) € 87.400,00**

¹ S. Ertragswertermittlung

5.8 Plausibilitätsprüfung

siehe Originalgutachten

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.

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.

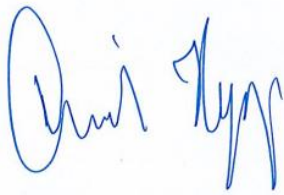
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der geopolitischen und ökologischen Krisen (z. B. Energiepreise, globale Unsicherheiten, Klimawandel) wirken weiterhin nach. Die konkreten Folgen auf einzelne Teilmärkte und Immobiliensegmente sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt prognostizierbar. Vor diesem 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.

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

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

Wachtendonk, den 22.09.2025




.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

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 24.02.2025) 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

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**