Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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: 02.07.2025
Az.: 25022520

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die folgend aufgeführten Grundstücke
in 47475 Kamp-Lintfort, Niersenbruchstraße 108

im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 50/24

1) <u>Grundbuch von Kamperbruch, Blatt 1204, lfd. Nr. 3</u>

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

2) <u>Grundbuch von Kamperbruch, Blatt 1204, lfd. Nr. 4</u>

Grundstück, Teil der Auffahrt und teilbebaut mit der Garage

Der **Verkehrswert** des v. g. **Grundstücks** wurde zum
Stichtag 06.05.2025 ermittelt mit

rd. € 336.000,00.

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Internetgutachten:

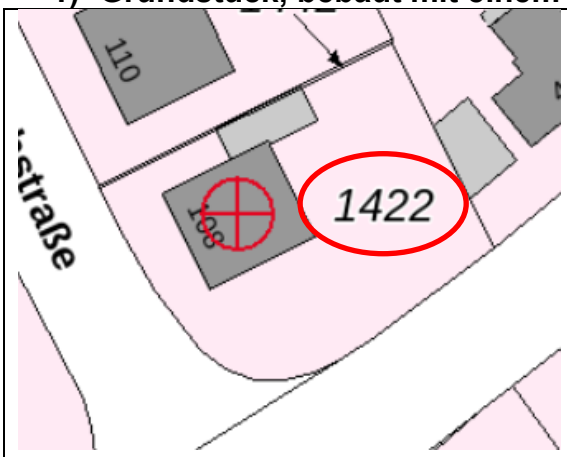
Bei dieser Version handelt es sich um ein Internetgutachten, welches gegenüber dem Original um Anlagen und Erläuterungen gekürzt wurde. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheinberg, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 47475 Kamp- Lintfort, Niersenbruchstraße 108, teilen sich wie folgt auf:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage



Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Kamperbruch	1204	3

Gemarkung	Flur	Flur-stück	Fläche
Kam-perbruch	1	1422	634m²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 334.728,00**

2) Grundstück, Teil der Auffahrt, teilbebaut mit der Garage

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Kamperbruch	1204	4

Gemarkung	Flur	Flur-stück	Fläche
Kam-perbruch	1	1442	5m²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 1.272,00**

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

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

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

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**17**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Einfamilienhaus	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1	Wohnhaus	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Garage	23
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.4	Gesamtwertminderung	24
3.5	Außenanlagen	24
3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie	25
4	**Abschließende Zusammenfassung**	**26**
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**28**
5.1	Grundstücksdaten	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
5.3	Bodenwertermittlung	30
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	31

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

5.4 Sachwertermittlung ... 32
5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 32
5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 33
5.4.3 Sachwertberechnung ... 36
5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 37
5.5 Ertragswertermittlung ... 42
5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 42
5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 43
5.5.3 Ertragswertberechnung ... 46
5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 47
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 49
5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 49
5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 49
5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 50
5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 50
5.6.5 Verkehrswert ... 51
6 Einzelwertaufteilung gem. §63 ZVG ... 52
7 Plausibilitätsprüfung ... 53
8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 56
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 56
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 57
8.3 Verwendete fachspezifische Software ... 57
9 Verzeichnis der Anlagen ... 58

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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)** Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage. **2)** Grundstück, Teil der Auffahrt und teilbebaut mit der Garage
Objektadresse:	Niersenbruchstraße 108 47475 Kamp-Lintfort
Grundbuchangaben:	**1)** Grundbuch von Kamperbruch, Blatt 1204, lfd. Nr. 3 **2)** Grundbuch von Kamperbruch, Blatt 1204, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	**1)** Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstück 1422, zu bewertende Fläche 634 m² **2)** Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstück 1442, zu bewertende Fläche 5 m²;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 14.02.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025
Qualitätsstichtag:	06.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 24.03.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin, ihr Rechtsanwalt, der Antragsgegner 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 • 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
Gewerbeangaben:	Ein Gewerbebetrieb ist an der Adresse nicht 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.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen

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

Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie “hinter sich”, sondern was sie noch “vor sich” hat.

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

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet** (siehe 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.

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

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Im Objekt sind diverse Instandsetzungen und Modernisierungen erforderlich; siehe Abschnitt 3.2.6 und 3.3.4.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.6.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.
- Das Grundstück besteht aus zwei Buchgrundstücken; zur Einzelwertaufteilung gem. §63 ZVG, siehe Abschnitt 6.

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. 38665 Einwohner); Stadtteil Kamperbruch (ca. 10698 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Moers / Geldern / Wesel / Venlo (ca. 12,4 km / 17,2 km / 22,4 km / 36,1 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 43,8 km entfernt) Bundesstraßen: B 510 (ca. 1,2 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 57 Rheinberg AS 7 (ca. 4,5 km entfernt) Bahnhof: Rheinberg (ca. 6,8 km entfernt) Flughafen: Düsseldorf (ca. 39,6 km entfernt) Weeze (ca. 37,7 km entfernt)
demografische Struktur	Kaufkraft und Einkommen • Kaufkraftkennziffer: 101,0 (leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100) Kaufkraft pro Einwohner: 28.215 € (2024, Rhein-Kreis Neuss als Referenz) • Haushaltseinkommen: Keine direkten Daten verfügbar, aber der Anteil der 30- bis 50-Jährigen (24,3%) deutet auf stabile Erwerbshaushalte hin. Diese Werte zeigen eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft, wobei das Fehlen großer

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

Industrieunternehmen einen stärkeren Anstieg begrenzt.

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:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,4 km bis 2,0 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,1 km bis 2,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,0 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, eingeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

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

Topografie:	weitgehend ebenes Grundstück; Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 30 m; Grundstücksgröße: 639,00 m² Besonderheiten Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bergbau:	Gem. Schreiben der RAG[1] liegt der Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Steinkohle Berechtsame „Rossenray“. Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde 2012 eingestellt.

[1] vom 27.02.2025

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

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten schließt die RAG ihrerseits aus.
Bergschäden wurde bis 1997 gemeldet und durch die RAG behoben oder entschädigt. Der Umfang der Maßnahme ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

2010 erfolgte seitens der RAG eine Messung, bei der eine Schieflage von 1,6mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schieflage.

Auswirkung auf den Verkehrswert
Erst bei einer Schieflage von >/= 2,00mm/m ist i. d. R. eine Entschädigungspflicht gegeben. Geringere Schieflagen sind üblicherweise als geringfügig zu bezeichnen. Eine Auswirkung auf den Verkehrswert ist daher nicht gegeben.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel[2] ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug[3] vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kamperbruch, Blatt 1204, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5):

- Rückauflassung,
- Vorkaufsrecht

[2] vom 26.02.2025

[3] vom 17.02.2025

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

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Auswirkung 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.
Herrschvermerke:	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[4] nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis[5] vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal[6].

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

[4] vom 26.02.2025
[5] vom 27.02.2025
[6] laut online Auskunft www.geoportal-niederrhein.de vom 26.02.2025

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschoss (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Bodenordnungsverfahren:	Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt.
Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW- Garage (Genehmigung vom 22.06.1972; Schlussabnahme vom 11.09.1973)
- Ausbau eines Dachraumes zu einem Aufenthaltsraum (Genehmigung vom 07.07.1978; Schlussabnahme vom 21.04.1981)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde 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[7]
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei[8].

[7] vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21
[8] laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 19.03.2025

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 1) ist mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.
Das Grundstück 2) ist Teil der Auffahrt und mit einem Teil der Garage bebaut.

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

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 gesundheitsschädigende 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.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Es wurden keine Maßnahmen durchgeführt, die die Restnutzungsdauer verlängert hätten.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 133 m² (inkl. anteiliger Terrasse).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

Erdgeschoss:
- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Gäste- WC

Dachgeschoss:
- drei Individualräume
- Duschbad mit WC
- Flur
- Abstellbereich (unterhalb der Dachschräge)

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
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (Gas); Bj. unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Naturstein im Wohnzimmer, Diele und Gäste- WC, Fliesen, Parkett sowie Laminat und auch Teppich in den übrigen Bereichen
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten sowie Putz
Deckenbekleidungen:	weitgehend Holzvertäfelung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	Zimmertüren: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Gäste-WC: 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Badezimmer im Erdgeschoss: 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster Duschbad im Dachgeschoss: 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

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

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Im Schlafzimmer im Erdgeschoss wurden in den oberen Raumecken lokal begrenzte Feuchte- und Schimmelschäden festgestellt, typisch für Kondensationsfeuchte. Die Schäden betreffen oberflächennahe Bereiche (Putz/Anstrich) und zeigen augenscheinlich keine strukturellen Beeinträchtigungen. Eine Instandsetzung im Rahmen üblicher Renovierungsarbeiten (z. B. Putz-/Anstrichsanierung, verbesserte Lüftung) erscheint möglich. Der Zustand wird als wertbeeinflussend berücksichtigt, eine schadensfreie Wiederherstellung wird unterstellt.

- Im Bereich der Kellertreppe (Außenwand innen) wurden typische Putzschäden infolge baualtersbedingter Feuchtigkeitseinwirkung festgestellt (Abplatzungen, Blasenbildung). Hinweise auf akute Undichtigkeiten bestehen nicht. Eine Instandsetzung durch Trocknung, Neuverputzung und ggf. ergänzende Innenabdichtung erscheint mit überschaubarem Aufwand möglich und notwendig, da der Bereich unmittelbar an den Wohnbereich im Erdgeschoss angrenzt. Die übrigen Bereiche des Kellers, in denen ebenfalls Feuchtigkeit festgestellt wurde, werden an der Stelle lediglich im Rahmen der Renovierungsaufwendungen berücksichtigt. Feuchte Kellerwände sind typisch für Häuser aus der hier gegenständlichen Baujahresklasse, sodass der Umstand bereits bei der Wahl der Verfahrensparameter hinreichend Berücksichtigung gefunden hat.

- Im Bereich der Kelleraußentreppe bestehen witterungsbedingte Putzschäden mit Algenbewuchs und Abplatzungen. Eine Sanierung durch Reinigung und Neuverputzung ist erforderlich.

- Die Dachflächenfenster sind alters- und witterungsbedingt zu ersetzen.

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

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

Allgemeinbeurteilung:

Der allgemeine Zustand der Immobilie ist als altersentsprechend jedoch als stark beansprucht zu bewerten. Das Objekt wurde in den letzten Jahren vernachlässigt. Das Gebäude wurde vor über fünf Jahrzehnten errichtet und seitdem nicht modernisiert. Das äußere Erscheinungsbild sowie die bauliche und technische Ausstattung entsprechen weitgehend dem Standard der 1970er Jahre. Aus heutiger Sicht ist dieser Ausstattungsgrad weder energetisch noch technisch oder gestalterisch zeitgemäß. Es fehlen wesentliche Merkmale, die in modernen oder sanierten Objekten mittlerweile üblich sind. Zur Herstellung eines dem heutigen Wohnstandard entsprechenden Zustands wären umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich – insbesondere in den Bereichen Heizung, Fenster, Elektroinstallation sowie bei Wand-, Boden- und Deckenbelägen. Auch energetische Verbesserungen wären notwendig, um aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt eine zustandsnahe Einschätzung. Der nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsstandard wird durch entsprechende Parameter wie Alterswertminderung und objektspezifische Herstellungskosten berücksichtigt. Übliche Renovierungsarbeiten im Zuge eines Eigentumswechsels bleiben hierbei unberücksichtigt, da sie regelmäßig anfallen. Bewertungsrelevant sind ausschließlich solche Maßnahmen, die über das übliche Maß hinausgehen. Um das Objekt über die angenommene Restnutzungsdauer hinaus wirtschaftlich nutzen zu können, sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme	**Wertminderung**
zweckmäßige Behebung der o. g. Schäden und Mängel	
Modernisierung der sanitären Anlagen	
Berücksichtigung einer Renovierungspauschale für überdurchschnittliche Maßnahmen (z. B. Entrümpelung, etc.)	
Ertüchtigung/ Instandsetzung der Außenanlagen	
Diverse kleinere Instandsetzungen	

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

Zwischensumme	
Zuschlag für Unwägbarkeiten (10%)	
Summe:	**€ 40.700,00**

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1973
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	Dachkonstruktion: Beton Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Bitumendachbahnen

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	elektr. Torantrieb

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

Bauschäden und Baumängel:	An der grenzständigen Außenwand sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Augenscheinlich ist von einer schadhaften/undichten Dachhaut auszugehen. Eine entsprechende Dachsanierung ist vorzunehmen. Die Kosten hierfür werden wertmindernd mit € 4.000,00 pauschal in Abzug gebracht
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal. Neben der Behebung o. g. Schäden sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.4 Gesamtwertminderung

Die Gesamtwertminderung aufgrund v. g. notwendiger, durchzuführender Maßnahmen beträgt somit:

Wohnhaus:	€ 40.700,00
Garage:	€ 4.000,00
Summe aller Wertminderungen: rd.	**€ 45.000,00**

3.5 Außenanlagen

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

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

3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

Nachfolgend werden die Stärken und Schwächen des Bewertungsobjekts zusammenfassend gegenübergestellt:

Stärken

- marktgängige Objektart: freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
- durchschnittlich funktionale Raumaufteilung.
- gute Wohnlage am Stadtrand von Kamp-Lintfort im Ortsteil Kamperbruch
- ruhige Wohnstraße mit überwiegend aufgelockerter Wohnbebauung
- ausreichend großes Grundstück (639 m²) mit günstiger Nordost-Ausrichtung

Schwächen

- Ausstattung deutlich veraltet, überwiegend aus Baujahr 1973
- keine Modernisierungen, dadurch erheblicher technischer und energetischer Nachholbedarf
- Schäden an Bauteilen (Feuchtigkeit im Keller und Schlafzimmer, Putzabplatzungen, undichte Dachflächenfenster)
- Heizungsanlage nicht auf aktuellem Stand, mutmaßlich älteres Gasgerät
- keine Nutzung regenerativer Energien
- energetische Defizite (fehlende Dämmung von Dach, Fassade, Heizungsnischen etc.)

Fazit

Insgesamt überwiegen bei dieser Immobilie in der Zusammenschau von Lage, Bauzustand und Ausstattung die wertmindernden Faktoren. Das Objekt ist insgesamt als stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig zu beurteilen. Für den typischen Käuferkreis ergibt sich dennoch ein gewisses Marktpotenzial, sofern ein günstiger Einstiegspreis erzielt wird und eine anschließende umfassende Sanierung vorgesehen ist.

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

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt in Kamp-Lintfort, Ortsteil Kamperbruch, einer gut nachgefragten Wohnlage mit ruhigem Umfeld und guter Nahversorgung (Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 0,4–2 km Entfernung). Die Umgebung ist von freistehenden Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise geprägt. Die überörtliche Anbindung ist durch nahegelegene Bundesstraßen (B 510) und die Autobahn A 57 als gut zu bewerten.

Bewertungsobjekt / Grundriss

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und PKW-Garage, errichtet im Jahr 1973 in eingeschossiger, massiver Bauweise. Es verfügt über ein Kellergeschoss. Die Grundstücksfläche beträgt 639 m², die Wohnfläche beläuft sich auf rund 133 m². Die bauliche Ausführung entspricht weitgehend dem Standard der 1970er Jahre; seit der Errichtung wurden keine Modernisierungen vorgenommen. Die Ausstattung ist insgesamt als einfach und technisch überaltert zu bewerten – Fenster, Ver- und Entsorgungsleitungen, sanitäre Einrichtungen sowie die Wärmedämmung stammen noch aus dem Baujahr. Auch die Außenanlagen zeigen deutliche Spuren von Vernachlässigung. Das Objekt wird durch einen der Eigentümer selbst genutzt.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Feuchte- und Schimmelschäden im Schlafzimmer sowie typische Putzschäden im Keller festgestellt. Das Dachflächenfenster ist sanierungsbedürftig. Die Außenanlagen befinden sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand, ebenso die Garage (feuchte Außenwand, vermutlich durch undichtes Dach). Diese Mängel wurden in der Wertermittlung mit einem Betrag von rd. 45.000,00 € als besondere objektspezifische Wertminderung berücksichtigt.

Energetischer Zustand

Das Objekt erfüllt nicht die heutigen Anforderungen an Energieeffizienz:

- keine Fassaden- bzw. geringe Dachdämmung
- veraltete Heiztechnik (Gasheizung, Baujahr unbekannt)
- keine Nutzung erneuerbarer Energien
- energetisch problematische Bauteile

Angebots- und Nachfragesituation / Marktgegebenheiten

Der lokale Immobilienmarkt ist durch eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenzt verfügbarem Angebot geprägt. Dennoch ist bei unsanierten Bestandsobjekten aus den 1970er Jahren eine sinkende Nachfrage zu beobachten – insbesondere vor dem Hintergrund

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

steigender energetischer Anforderungen (GEG, Sanierungspflichten). Die Finanzierungsbedingungen bleiben aufgrund der weiterhin relativ hohen Immobilienpreise und der volatilen Zinssituation anspruchsvoll.

Gesamtbeurteilung

Das Objekt ist grundsätzlich marktgängig, allerdings nur eingeschränkt attraktiv für den typischen Käufermarkt ohne weitergehende Modernisierungsabsichten. Die Lage sowie das Grundstück bieten eine solide Basis für eine wertsteigernde Sanierung, jedoch sind umfangreiche Investitionen erforderlich, um den Standard heutiger moderner Bauten zu erreichen. Das Bewertungsergebnis trägt diesen Gegebenheiten durch die Anwendung angemessener Wertermittlungsparameter Rechnung.

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 Grundstücke in 47475 Kamp-Lintfort, Niersenbruchstraße 108 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1204	3	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kamperbruch	1	1422	634 m²

2) Grundstück, Teil der Auffahrt und teilbebaut mit der PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1204	4	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kamperbruch	1	1442	5 m²

Hinweis:

Das Versteigerungsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar und wird daher zunächst als Gesamtheit bewertet. Die gemäß § 63 ZVG erforderliche Einzelwertaufteilung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird gesondert im Abschnitt 6 dieses Gutachtens vorgenommen.

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	639 m²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**= 240,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.05.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	

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

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	240,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	639	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Tiefe (m)	35	30	×	1,060	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**254,40 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**254,40 €/m²**	
Fläche			×	639 m²	
beitragsfreier Bodenwert			=	162.561,60 € **rd. 163.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 insgesamt **163.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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 21)

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

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 21 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 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

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

den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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. Ausbauzuschlag) 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 21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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.

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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder 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.

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	751,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	302,00 m²	25,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.250,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	232.052,00 €	12.125,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	428.600,04 €	22.394,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	428.600,04 €	22.394,88 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	20 Jahre
• prozentual		63,75 %	66,67 %
• Faktor	x	0,3625	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	155.367,51 €	7.464,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**162.831,72 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**8.141,59 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**170.973,31 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**163.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**333.973,31 €**
Sachwertfaktor	×	**1,15**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**384.069,31 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**45.000,00 €**
Sachwert	=	**339.069,31 €**
	rd.	**339.000,00 €**

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

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes
siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile

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

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	5.250,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.250,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

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

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

Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (162.831,72 €)	8.141,59 €
Summe	8.141,59 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus 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 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

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

siehe Originalgutachten

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für 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.

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		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-45.000,00 €
• Instandsetzungen, Modernisierungen	-45.000,00 €	
Summe		-45.000,00 €

Siehe Erläuterungen in Abschnitt 3.4.

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

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.

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

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 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			133,00		7,50	997,50	11.970,00
Garage				1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			133,00	-		1.057,50	12.690,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**12.690,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.627,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**10.062,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,00 %** von **163.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.630,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**8.432,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **1,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **29** Jahren Restnutzungsdauer	×	**25,066**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**211.361,53 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**163.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**374.361,53 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**374.361,53 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**45.000,00 €**
Ertragswert	=	**329.361,53 €**
	rd.	**329.000,00 €**

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

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der W*F*-Wohnflächenrichtlinie (W*F*-WoFlR) bzw. an der W*F*-Nutzflächenrichtlinie (W*F*-NuFlR), 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; WoFlV) 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
    - **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 €

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

	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	133,00 m² × 14,00 €/m²	1.862,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		253,80 €
Summe			2.627,80 €

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

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

Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 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.

5.6.2 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

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **339.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **329.000,00 €**

ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

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

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die folgenden Grundstücke in 47475 Kamp-Lintfort, Niersenbruchstraße 108

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1204	3	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kamperbruch	1	1422	634 m²

2) Grundstück, Teil der Auffahrt und teilbebaut mit der PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1204	4	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kamperbruch	1	1442	5 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

336.000,00 €

in Worten: dreihundertsechsunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

6 Einzelwertaufteilung gem. §63 ZVG

2) Grundstück, Teil der Auffahrt und teilbebaut mit der PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1204	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamperbruch	1	1442	5 m²

Einzelwert:

5m² x 254,40/m² **-> € 1.272,00**

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kamperbruch	1204	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kamperbruch	1	1422	634 m²

Einzelwert:

€ 336.000,00 abzgl. € 1.272,00 Teilwert zu 2)**-> € 334.728,00**

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

7 Plausibilitätsprüfung

siehe Originalgutachten

Hinweise zum Verkehrswert

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

Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

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

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

Zinsentwicklung und Finanzierung

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

Marktaktivität und Nachfrage

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

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

Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

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

Ausblick

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

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

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

Wachtendonk, den 02.07.2025

……

Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 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

WoFlV:
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

8.2 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

8.3 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.

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

9 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: Grundbuchauszug Abteilung II

Anlage 6: Fotos

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Daniel Hepp Sachverständiger für Immobilienbewertung

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**