

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

Amtsgericht Geldern
Nordwall 51
47608 Geldern

Datum: 28.10.2025
Az.: 25042549

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Anbau** sowie einem **Schuppen**
und **drei Garagen** bebaute Grundstück in **47638 Straelen, Venloer
Straße 176**



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 4/25

Der **Verkehrswert** des v. g. **Grundstücks** wurde zum **Stichtag**
17.07.2025 ermittelt mit rd.

€ 253.000,00.

Internetgutachten:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau (ehemaliges Ladenlokal)	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.5.1	Einfamilienhaus und Anbau (ehemaliges Ladenlokal)	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Garagen.....	22
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.4	Schuppen	23
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.5	Nebengebäude	24
3.6	Außenanlagen	24
3.7	Stärken und Schwächen der Immobilie	26
4	Abschließende Zusammenfassung.....	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	29

5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	31
5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	33
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
5.4.3	Sachwertberechnung.....	37
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	39
5.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	45
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
5.5.3	Ertragswertberechnung	49
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	50
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	53
5.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	54
5.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	54
5.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	55
5.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	56
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	57
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	57
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	58
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	58
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	58
5.8.5	Verkehrswert.....	59
6	Plausibilitätsprüfung	60
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	64
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	64
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	65
7.3	Verwendete fachspezifische Software	65
8	Verzeichnis der Anlagen	66

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:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau sowie einem Schuppen und drei Garagen.
Objektadresse:	Venloer Straße 176 47638 Straelen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Straelen, Blatt 444, lfd. Nr. 14
Katasterangaben:	Gemarkung Straelen, Flur 36, Flurstück 160, zu bewertende Fläche 1.660 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 18.03.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungstichtag:	17.07.2025
Qualitätstichtag:	17.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 23.06.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und

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

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
- 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 Geldern (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 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**

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

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 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **nicht belastet**.

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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.

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

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

- Es gibt bauordnungsrechtliche Besonderheiten; siehe Abschnitt 2.5.3.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.7.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kleve
Ort und Einwohnerzahl:	Straelen (ca. 16.458 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Venlo / Geldern / Kempen / Moers (ca. 9,8 km / 11,5 km / 17,9 km / 37,1 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 61,4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 (ca. 6,9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Geldern (ca. 11,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 25,6 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Bevölkerungszahl und -entwicklung</u>

Straelen hatte am 31. Dezember 2023 eine Einwohnerzahl von 16.544 Personen. Nach aktuellen Daten vom 9. Oktober 2023 ist die Bevölkerung auf 17.635 Personen angewachsen, was einem Bevölkerungswachstum von über 11 % seit 2010 entspricht. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt somit eine positive Tendenz.

Altersstruktur

Die Altersverteilung der Bevölkerung in Straelen zum Stand 31. Dezember 2022 ist wie folgt:

- 0-5 Jahre: 5,7 %
- 6-17 Jahre: 10,5 %
- 18-24 Jahre: 7,2 %

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

- 25-29 Jahre: 6,0 %
- 30-39 Jahre: 12,9 %
- 40-49 Jahre: 12,0 %
- 50-59 Jahre: 17,0 %
- 60-64 Jahre: 8,2 %
- 65 Jahre und älter: 20,5 %

Die größte Altersgruppe bilden die über 65-Jährigen, gefolgt von den 50- bis 59-Jährigen.

Geschlechterverteilung

Die Geschlechterverteilung in Straelen ist nahezu ausgeglichen:

- Weiblich: 8.221 Personen (ca. 50,2 %)
- Männlich: 8.144 Personen (ca. 49,8 %)

Ausländeranteil

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung in Straelen betrug Ende 2022 etwa 16,5 % (2.697 Personen).

Bevölkerungsprognose

Laut Modellrechnungen wird die Bevölkerung von Straelen bis zum Jahr 2050 leicht zunehmen:

- 2023: 16.348 Einwohner
- 2030: 16.670 Einwohner (+2,0 %)
- 2050: 16.878 Einwohner (+3,2 %) im Vergleich zu 2023.

Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte von Straelen beträgt etwa 224 Einwohner pro Quadratkilometer.

Insgesamt zeigt sich für Straelen ein moderates Bevölkerungswachstum mit einer alternden Gesellschaftsstruktur und einem stabilen Geschlechterverhältnis.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,0 km bis 7,4 km entfernt;

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

Schulen ca. 1,9 km bis 8,3 km entfernt;
Ärzte ca. 0,5 km bis 7,9 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,4 km entfernt;
einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche und landwirtschaftliche
Nutzungen

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 63 m;

mittlere Tiefe:
ca. 31 m;

Grundstücksgröße:
1660,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versor-
gung;
Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 02.04.2025 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 auftragsgemäß nicht angestellt.
2.4 Privatrechtliche Situation	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Straelen, Blatt 444, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für.....
	<u>Auswirkung auf den Verkehrswert</u> Wie bereits zuvor beschrieben, wird die Eintragung in Abt. II für den Zweck der Zwangsversteigerung im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	nicht vorhanden

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft des Kreises Kleve vom 03.04.2025, nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal laut online Auskunft unter www.geoportal-niederrhein.de vom 02.04.2025.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vom Bauamt erhaltenen Pläne durchgeführt.

Es lagen dem Sachverständigen folgende bauordnungsrechtlichen Unterlagen vor:

- * Baugenehmigung vom 17.12.1934 (Errichtung Vorderhaus mit Unterkellerung und Hinterhaus)
- * Baugenehmigung vom 01.02.1955 (Errichtung Schuppen); Gebrauchsabnahme 06.04.1956
- * Baugenehmigung vom 29.05.1958 (Errichtung Anbau mit Unterkellerung an das Vorderhaus als Verkaufsladen); Gebrauchsabnahme vom 10.03.1960
- * Bestätigung der Stadt Straelen vom 16.03.1995 positive Prüfung des Anschlusses an die öffentliche Abwasseranlage

Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und Genehmigungen und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche, bis auf die im Folgenden genannten, wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Anmerkung:

- A) Für die Nutzungsänderung des Verkaufsladens in eine wohnwirtschaftliche Nutzung lagen keine Unterlagen in der Bauakte vor, ebenso für die Aufstellung der drei Garagen auf dem Grundstück. Es wird davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Genehmigung möglich ist.
- B) Die in den genehmigten Planunterlagen als Speicher und Heuboden bezeichneten Räume im Wohnhaus wurden entgegen der Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Genehmigung zu Wohnzwecken kann nicht angenommen werden. Die Bereiche werden daher als Hobbyräume bewertet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Straelen vom 02.04.2025.

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 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau, Schuppen und drei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72
GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen
gem. § 71 GEG sowie die obersten 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 mit Anbau (ehemaliges Ladenlokal)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Haupthaus (Baujahr 1935)

Wohnhaus, bestehend aus Vorderhaus und Hinterhaus;
eingeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend
teilunterkellert

Anbau an Haupthaus (ehemaliger Verkaufsraum)

Nutzung zu Wohnzwecken
eingeschossig
Flachdach
unterkellert

Schuppen

eingeschossig, Satteldach

Baujahr:	jeweils lt. Bauakte 1935 Einfamilienhaus 1956 Schuppen 1958 Anbau an das Einfamilienhaus (ehemaliger Verkaufsraum)
Modernisierung:	Im Wesentlichen entspricht die Ausstattung den 1970er Jahren. Die Heizung nebst Warmwasserspeicher wurde vor ca. 3 Jahren erneuert, das Badezimmer im Hinterhaus wurde 2014 modernisiert.
Flächen und Rauminhalte	<u>Wohnhaus</u> Die Wohnfläche beträgt rd. 107 m ² zzgl. ca. 30m ² Nutzfläche im Dachgeschoss (Hobbyraum). <u>Anbau</u> Die Nutzfläche im ehemaligen Ladenlokal beträgt rd. 35m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

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

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht in allen Teilen barrierefrei.

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- diverse Räume für Vorräte

Erdgeschoss:

- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Diele
- Individualraum
- Bad im Hinterhaus
- WC im Hinterhaus
- Heizungs- Wirtschaftsraum im Hinterhaus
- Diele im Hinterhaus

ehemaliges Ladenlokal

- Ladenlokal
- Lagerraum

Dachgeschoss:

- zwei Schlafzimmer
- großzügiger Flur (oder Büro -> Durchgangsbereich)
- Bad mit Wanne (Hinterhaus)
- wohnraumähnlich ausgebauter Raum (Hinterhaus)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Beton
Abdichtung Bodenplatte und Wände mit 80er Isolierpappe lt. Baubeschreibung.

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

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

Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Hinterhaus: Eingangstür aus Holz Vorderhaus über Ladelokal erreichbar: vorne Metalltür mit Einfachverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Wohnhaus mit Hinterhaus: Holzdach mit Dachgaube (vorne) am Vorderhaus, Holzdach ohne Aufbauten am Hinterhaus Anbau Ladenlokal: Beton <u>Dachform:</u> Wohnhaus/ Hinterhaus: Sattel- oder Giebeldach Anbau Ladenlokal: Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Wohnhaus und Anbau: Dachziegel (Ton); Die Dachflächen sind geringfügig gedämmt. Ladenlokal: Bitumeneindeckung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 2022; Stahltank oberirdisch Kachelofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus und Anbau (ehemaliges Ladenlokal)

Bodenbeläge: Kunststeinfliesen, einfacher Teppichboden, Holzdielen
Kunststeinfliesen im Ladenlokal

Wandbekleidungen: einfache Tapeten (Raufasertapeten) oder Putz

Deckenbekleidungen: Putz sowie Hartschaumplatten

Fenster sind aus unterschiedlichen Materialien und Baujahren: Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Alurahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Eingangstür:
Alutür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
einfache Türen (Holz);
Holzzargen

sanitäre Anlagen: Bäder/WCs:
Erdgeschoss Haupthaus
1 Duschbad ebenerdig mit Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, raumhoch gefliest
Fensterlüftung

WC mit wandhängender Toilette und Waschbecken, raumhoch gefliest, Fensterlüftung

Dachgeschoss
1 Wannenbad; WC: Stand-WC veraltete Ausstattung und Qualität, Holzvertäfelung
Fensterlüftung (Dachflächenfenster)

besondere Einrichtungen: Kachelofen

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

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: keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgaube
besondere Einrichtungen: Kachelofen im Wohnzimmer
Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Hinweis:

Die Kellerwände sind feucht, was für Häuser aus der vorliegenden Baujahresklasse typisch ist. Der Umstand hat daher hinreichend bei der Wahl der objekt-spezifischen Wertermittlungsparameter Berücksichtigung gefunden.

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt befriedigenden, dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand. Die Bausubstanz ist solide, der Gesamteindruck geordnet, jedoch zeigt sich ein überwiegend überalterter Ausstattungsstandard. Der bauliche Zustand ist als normal einzustufen, gleichwohl besteht ein deutlicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, um eine zeitgemäße Nutzung sicherzustellen.

Übliche Renovierungsarbeiten werden im Rahmen der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt, da es sich hierbei um regelmäßig anfallende, vom Erwerber bei einem Eigentumswechsel üblicherweise durchzuführende Maßnahmen handelt. Diese sind bereits durch die Wahl der Ausstattungs-klasse sowie die Ansatzbildung einer geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

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

Berücksichtigt werden hingegen nur diejenigen Maßnahmen, die über das übliche Maß hinausgehen und zur dauerhaften wirtschaftlichen Nutzung des Objekts erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Erneuerung des Glaseinsatzes an der Nebeneingangstür des Hinterhauses,
- Aufarbeitung der Innentüren,
- Instandsetzung des Badezimmers im Dachgeschoss,
- Austausch der Dachflächenfenster (altersbedingt),
- Instandsetzung des Kaminzugs,
- Sanierung des Bereichs der Dachgaube sowie des Austritts zum Flachdach (Ladenanbau),
- Instandsetzung der Terrassentreppe.
- Gebühren und Aufwendungen für Nachtragsgenehmigungen (Ladenlokal in Wohnraumnutzung /Garagen)
- etc. (Auflistung nicht abschließend)

Die hierfür erforderlichen Aufwendungen werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd mit rund 25.000,00 € berücksichtigt. Insgesamt handelt es sich um ein Objekt mit solider Grundsubstanz und durchschnittlichem Instandhaltungszustand, das nach Durchführung der genannten Maßnahmen wieder einen zweckmäßigen und altersgerechten Gesamtzustand erreichen kann.

3.3 Garagen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagen; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1983 (gem. sachverständiger Schätzung)
Außenansicht:	insgesamt Spritzputz

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Fertigteile
Tore:	Stahlschwingtore
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint dem Alter entsprechend einfach, jedoch funktional. Sichtbare gravierende Schäden oder statische Beeinträchtigungen sind von außen nicht erkennbar (keine Innenbesichtigung möglich).

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

3.4 Schuppen

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Schuppen; eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	1956 (gem. Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

– Lagerräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: **siehe Originalgutachten**

Allgemeinbeurteilung: Der Schuppen wurde in einfacher Bauweise errichtet und dient der Lagerung sowie handwerklichen Zwecken. Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend einfach, aber funktional, mit erkennbaren Abnutzungsspuren. Es erfüllt jedoch seinen Zweck als Neben- bzw. Lagergebäude in vollem Umfang. Aufgrund der einfachen Bauweise und des begrenzten Nutzungswertes wird das Nebengebäude im Rahmen der Wertermittlung als Gebäude mit einfachem Nutzwert eingestuft. Es trägt lediglich in untergeordneter Weise zur Gesamtnutzung des Grundstücks bei.

3.5 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem massiv errichteten Hauptschuppen weitere kleinere Anbauten und Nebeneinrichtungen. Hierzu zählen insbesondere ein kleines Gewächshaus, das als Überdachung der Kellertreppe genutzt wird, ein an das Wohnhaus angebauter massiver Schuppen sowie mehrere provisorische Erweiterungen und Nebentrakte am genehmigten Hauptschuppen im Garten.

Diese Bauwerke sind nicht genehmigt und weisen lediglich eine einfache, zweckmäßige Ausführungsqualität auf. Aufgrund ihrer untergeordneten Nutzung, des provisorischen Charakters und der fehlenden baurechtlichen Genehmigung bleiben sie in der Wertermittlung unberücksichtigt. Ihre bauliche Ausführung erfüllt weder dauerhafte noch wertrelevante Standards und hat daher keinen eigenständigen Gebäudewert.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem gepflegten, funktionalen Zustand und entsprechen der Grundstücksnutzung als Wohnanwesen mit Nebengebäuden. Die Hofflächen sind überwiegend mit Kies befestigt und bieten ausreichende Stell- und Bewegungsflächen. Die Zufahrt erfolgt über ein Metalltor.

Der Gartenbereich ist weitläufig angelegt, gepflegt begrünt und teilweise mit Rasenflächen sowie einzelnen Bäumen und Sträuchern versehen. Im hinteren Grundstücksbereich sind Sitzgelegenheiten, eine Feuerstelle und kleinere Holzaufbauten vorhanden, die der

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

Freizeitgestaltung dienen. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein oberirdischer Flüssiggastank, der der Energieversorgung dient.

Teilbereiche des Grundstücks, insbesondere im Umfeld der Nebengebäude und Hofflächen, wirken jedoch etwas überlagert durch verschiedenes Abstellgut und Materialien, was den Gesamteindruck leicht beeinträchtigt. Insgesamt ergibt sich dennoch ein gepflegtes und funktionales Erscheinungsbild, das der einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität entspricht und eine zweckmäßige Nutzung des Grundstücks gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass der umfangreiche Hausstand und das Gelagerte bei einer etwaigen Versteigerung vom jetzigen Eigentümer entsorgt werden. Etwaige Entsorgungskosten wurden hier nicht eingepreist.

3.7 Stärken und Schwächen der Immobilie

An dieser Stelle werden die wesentlichen Stärken und Schwächen des Objekts zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- solide Massivbauweise
- gepflegte und funktional nutzbare Außenanlagen
- ländlich geprägte Lage mit guter Erreichbarkeit
- insgesamt befriedigender baulicher Zustand mit ordentlicher Grundsubstanz
- nach Modernisierung gut vermiet- bzw. eigennutzbar

Schwächen

- überalterte Ausstattung in weiten Teilen des Gebäudes
- energetische Defizite (fehlende Dämmung, ältere Fenster, keine regenerativen Energien)
- teilweise Feuchtigkeiterscheinungen und altersbedingte Abnutzungen
- nicht genehmigte Neben- und Anbauten im Gartenbereich
- deutlicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf im Innenbereich
- Lage an einer überörtlichen Verbindungsstraße

Fazit:

Im Hinblick auf die vorgenannte Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen kann festgehalten werden, dass es sich um ein Objekt mit solider Grundsubstanz, jedoch modernisierungsbedürftigem Zustand handelt. Die vorhandenen Potenziale überwiegen, sofern eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung erfolgt.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Stadtrand von Straelen an der Venloer Straße. Die kleinräumige Umgebung ist überwiegend durch wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die Venloer Straße ist eine überörtliche Verbindungsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen; daraus resultieren überdurchschnittliche Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr (Lärm/Immissionen). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Verwaltungseinrichtungen sind im Nahbereich vorhanden. Insgesamt ist die Lage innerhalb Straelens – auch aufgrund der direkten Straßenlage – als einfache bis mittlere Lage zu bewerten.

Bewertungsobjekt / Grundriss

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus (Vorder- und Hinterhaus) mit Anbau (ehem. Ladenlokal), Schuppen sowie drei Garagen. Das Wohnhaus (eingeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss) wurde 1935 in massiver Klinkerbauweise errichtet; der Anbau stammt aus 1958, der Schuppen aus 1956. Das Baujahr der drei Garagen ist nicht bekannt.

Das Grundstück umfasst 1.660 m². Die Wohnfläche beträgt rd. 107 m²; im Dachgeschoss sind ca. 30 m² als Hobbyraum/Nutzfläche (nicht zu Wohnzwecken genehmigt) ausgebaut. Das ehem. Ladenlokal weist rd. 35 m² Nutzfläche auf. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen den 1970er Jahren; ein Bad im rückwärtigen Anbau wurde 2014 modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Flüssiggas, ca. 2022 erneuert); ein oberirdischer Flüssiggastank ist vorhanden. Das Objekt ist eigengenutzt.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Nicht genehmigte Wohnnutzung zweier DG-Räume („Speicher/Heuboden“); Bewertung als Hobbyräume (ca. 30 m²) mit wohnwertmindernder Wirkung.
- Instandsetzungsbedarf u. a. an DG-Bad, Dachflächenfenstern, Kaminzug, Dachgaube/Austritt Flachdach (Anbau), Terrassentreppe sowie Glaseinsatz Nebeneingangstür und Innentüren (pauschal berücksichtigt mit rd. 25.000,00 €).
- Teilweise altersbedingte Abnutzungen; Feuchtigkeitserscheinungen (Keller).
- Diverse Nebengebäude/Anbauten im Gartenbereich sind nicht genehmigt und bleiben bewertungsneutral.

Energetischer Zustand

- Zentralheizung (Flüssiggas) ca. 2022 erneuert; Kachelofen zusätzlich vorhanden.
- Keine Nutzung regenerativer Energien.
- Geringe/fehlende Dämmung der Dachflächen und Fassade

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

- Fenster-Mix: teils Holzfenster mit Einfachverglasung, teils Kunststoff-/Alufenster mit Isolierverglasung.
- Gesamtzustand energetisch baujahresentsprechend; Modernisierungen sind aus wirtschaftlicher Sicht ratsam.

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort / Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren Bestandsobjekten ist begrenzt; energetisch nicht sanierte Häuser verzeichnen Nachfrageabschläge.
- Neubauten sind aufgrund gestiegener Baupreise und Finanzierungskosten teuer, was den Bestandsmarkt grundsätzlich stützt.
- Die Preisbildung ist konsolidiert; überzogene Forderungen sind nicht mehr durchsetzbar.
- Insgesamt zeigt sich ein selektiver Käufermarkt mit Fokus auf Substanz und energetischer Perspektive.

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, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau sowie einem Schuppen und drei Garagen bebaute Grundstück in 47638 Straelen, Venloer Straße 176 bebaute Grundstück in 47638 Straelen, Venloer Straße 176 zum Wertermittlungstichtag 05.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Straelen	444	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Straelen	36	160	1.660 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	650 m ²
Restfläche	Garten	1.010 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.660 m ²

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 2 ImmoWertV 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 für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.660 m ² Bewertungsteilbereich = 650 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	05.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,900	E1
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	117,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	650	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	117,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	117,00 €/m²	
Fläche		×	650 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	76.050,00 €	
			<u>rd. 76.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 insgesamt **76.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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. Ausbauschlag) 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.

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.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Ladenanbau	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	869,00 €/m ² BGF	731,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	236,00 m ²	83,00 m ²	50,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	29.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	234.584,00 €	60.673,00 €	12.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	439.141,25 €	113.579,86 €	22.932,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	439.141,25 €	113.579,86 €	22.932,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	18 Jahre	18 Jahre
• prozentual		77,50 %	77,50 %	70,00 %
• Faktor	x	0,225	0,225	0,3
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	98.806,78 €	25.555,47 €	6.879,60 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	99.806,78 €	25.555,47 €	6.879,60 €

Gebäudebezeichnung		Schuppen		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	388,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	54,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	20.952,00 €		
Baupreisindex (BPI) 05.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	39.222,14 €		
Regionalfaktor	x	1,000		

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

Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	39.222,14 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre		
• prozentual		83,33 %		
• Faktor	x	0,1667		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	6.538,33 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.538,33 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		138.780,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.939,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	145.719,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	76.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	221.819,19 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	266.183,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.625,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	230.558,03 €
	rd.	231.000,00 €

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) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

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

Herstellungskosten

siehe Originalgutachten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

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

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

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

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

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

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

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

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

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

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

siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

siehe Originalgutachten

Baupreisindex

siehe Originalgutachten

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 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 Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (138.780,18 €)	6.939,01 €
Summe	6.939,01 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 1935 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

siehe Originalgutachten

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1935 = 90$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 90 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Das Gebäude „Anbau Ladenlokal“ trägt das Schicksal des Hauptgebäudes. Daher wird hier eine einheitliche Restnutzungsdauer angesetzt.

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

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	-35.625,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-10.625,00 €
• Instandsetzungen	-25.000,00 €
Summe	-35.625,00 €

5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen	137,00		6,00	822,00	9.864,00
Ladenanbau		Wohnen/Hobby	35,00		5,00	175,00	2.100,00
Garagen		Garagen		3,00	50,00	150,00	1.800,00
Schuppen		Schuppen		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			172,00	-		1.207,00	14.484,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.484,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.668,68 €
jährlicher Reinertrag	= 10.815,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 76.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 761,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.054,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,398
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 164.870,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 76.100,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 240.970,74 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 240.970,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 35.625,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 205.345,74 €
	rd. 205.000,00 €

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 WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 47,00 €	188,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	172,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.408,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 106,00 €	424,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		289,68 €
Summe			3.668,68 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve 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.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.625,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • wirtschaftliche Wertminderung -10.625,00 € • Instandsetzungen -25.000,00 € 	
Summe	-35.625,00 €

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2025
Art der baulichen Nutzung	=	hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.660 m ² Bewertungsteilbereich = 1.010 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 117,08 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	05.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	hausnahes Gartenland	× 0,250	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 29,27 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.010	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 29,27 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 29,27 €/m ²	
Fläche			× 1.010 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 29.562,70 € <u>rd. 29.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 insgesamt **29.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Wertigkeit von hausnahem Gartenland liegt in der Regel zwischen 20% bis 35%. Aufgrund der Relation zur Wohnbaufläche erfolgt ein Ansatz in Höhe von 25%.

5.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		29.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	29.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	29.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	29.600,00 €
	rd.	29.600,00 €

5.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 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

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

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.

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnbaufläche		205.000,00 €	231.000,00 €
Restfläche		29.600,00 €	29.600,00 €
Summe	-----	234.600,00 €	260.600,00 €

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **260.600,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **234.600,00 €**
ermittelt.

5.8.4 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

5.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Anbau sowie einem Schuppen und drei Garagen bebaute Grundstück in 47638 Straelen, Venloer Straße 176

Grundbuch Straelen	Blatt 444	lfd. Nr. 14
Gemarkung Straelen	Flur 36	Flurstück 160

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 mit rd.

253.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Plausibilitätsprüfung

siehe Originalgutachten

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

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

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

Wachtendonk, den 28.10.2025

 

.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2025) erstellt.

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlagen: siehe Originalgutachten