

Amtsgericht Geldern
Nordwall 51
47608 Geldern

Datum: 03.07.2025
Az.: 25012478

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und zwei PKW- Garagen bebaute Grundstück
in 47608 Geldern, Havelring 94



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 18/24

Der **Verkehrswert** des v. g. **Grundstücks** wurde zum
Stichtag 08.05.2025 ermittelt mit

rd. € 457.000,00.

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	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Wohnhaus	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Garage I.....	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Garage II.....	21
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
3.4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.5	Außenanlagen	22
3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie	22
4	Abschließende Zusammenfassung.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24

5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung.....	25
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
5.4	Sachwertermittlung.....	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
5.4.3	Sachwertberechnung.....	31
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	32
5.5	Ertragswertermittlung.....	35
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	36
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	40
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	41
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	43
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	43
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	44
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	44
5.6.5	Verkehrswert.....	44
6	Plausibilitätsprüfung.....	45
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	48
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	48
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	49
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	49
8	Verzeichnis der Anlagen.....	50

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus Fa. Gussek) und zwei PKW- Garagen.
Objektadresse:	Havelring 94 47608 Geldern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Geldern, Blatt 4990, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Geldern, Flur 22, Flurstück 760, zu bewertende Fläche 497 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 11.12.2024 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:	08.05.2025
Qualitätstichtag:	08.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 17.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>siehe Originalgutachten</u>
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug

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

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:

An der Adresse ist kein Gewerbebetrieb 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** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- 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:	Geldern (ca. 34800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Straelen / Kevelaer / Venlo / Moers (ca. 12,4 km / 15,3 km / 25,0 km / 28,2 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 60,4 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B58 (ca. 0,7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Alpen AS 6 (ca. 12,6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Geldern (ca. 2,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 20,7 km entfernt) Düsseldorf (ca. 56,2 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> • Kaufkraftkennziffer: Daten zur spezifischen Kaufkraftkennziffer für Geldern im Jahr 2024 liegen derzeit nicht vor. • Kaufkraft pro Einwohner: Für das Jahr 2024 beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft in Deutschland 27.848 €. • Kaufkraftvolumen: Für Gesamtdeutschland wird für 2024 ein Kaufkraftvolumen von 2.349,2 Mrd. € prognostiziert. • Kaufkraftanteil am Kreis Kleve: Spezifische Daten zum Kaufkraftanteil Gelderns am Kreis Kleve sind derzeit nicht verfügbar.

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

Diese Zahlen deuten darauf hin, dass Geldern eine durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt aufweist.

Bevölkerungsstruktur und Altersverteilung

- Gesamteinwohnerzahl: 36.541 Personen mit Hauptwohnsitz (Stand: 01.06.2025)
- Geschlechterverteilung: Männer: 18.373 (50,3 %), Frauen: 18.163 (49,7 %)
- Durchschnittsalter: 44,4 Jahre (Stand: 2022)
- Ausländeranteil: 17,8 %

Die Altersstruktur zeigt einen signifikanten Anteil älterer Menschen, was auf einen hohen Anteil an Ein- oder Zweipersonenhaushalten hindeutet.

Bevölkerungsentwicklung

- 2017: 33.841 Einwohner
- 2023: 34.604 Einwohner
- 2025: 36.541 Einwohner

Die Einwohnerzahl von Geldern zeigt eine stetig steigende Tendenz, was auf eine positive demografische Entwicklung hinweist.

Haushaltsstruktur

Konkrete Daten zu Haushaltsgrößen in Geldern liegen derzeit nicht vor.

Fazit

Geldern zeigt eine stabile demografische Entwicklung mit einer leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft. Die Altersstruktur weist auf eine signifikante Anzahl älterer Einwohner hin, was für städtische Planungen in den Bereichen Wohnen, Gesundheit und soziale Dienste von Bedeutung ist.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 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 und Ärzte ca. 0,7 km bis 2,5 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,1 km entfernt;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: weitgehend ebenes Grundstück;
Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:
ca. 26 m;

Grundstücksgröße:
497,00 m²

Bemerkung:
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden

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

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

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

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve¹ ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug² vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Geldern, Band, Blatt 4990, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung.

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

Herrschervermerke: nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Geldern³, nicht vor.

¹ vom 08.01.2025

² vom 19.09.2024

³ vom 09.01.2025

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis⁴ vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal⁵.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage (Genehmigung vom 09. Oktober 2003; Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung vom 31.01.2005)
- Neubau einer PKW- Garage (Genehmigung vom 15.04.2004; Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung vom 26.01.2005)
- Genehmigung zur Überdachung der Terrasse und Errichtung eines Mülltonnen-/Geräteschuppens (Genehmigung vom 02.02.2005)
- Errichtung eines Gartenhauses (Genehmigung vom 07.03.2006)

⁴ vom 08.01.2025

⁵ laut online Auskunft www.geoportal-niederrhein.de vom 07.01.2025

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

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land ⁶
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei ⁷ .

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und zwei PKW- Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

⁶ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁷ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Geldern vom 13.01.2025

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; freistehend; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	2005 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Die Heizung wurde 2023 gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 142 m ² (inkl. anteiliger Terrassenfläche)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Diele
- Gäste- WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Ankleideraum
- Hauswirtschaftsraum
- überdachte Terrasse

Dachgeschoss:

- vier Individualräume
- Flur
- Badezimmer
- Heizungsraum

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

Konstruktionsart:	Tafelbauweise (Holz)
Fundamente:	Streifenfundament

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

Umfassungswände:	Holzständerwände mit Kerndämmung und Klinkerfassade
Innenwände:	Holztafelbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hausein- gang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) oberste Geschossdecke gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Wärmepumpe (Luft/Wasser); Stahlradiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	weitgehend Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Doppelwaschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster <u>Gäste-WC:</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; Entlüftung über Fenster <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend deckenhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster
Grundrissgestaltung:	Das Erdgeschoss verfügt über einen abgetrennten Schlafbereich mit angrenzender Ankleide und Tageslichtbad. Diese Ausführung ermöglicht sowohl ein dauerhaftes Wohnen im Alter auf einer Ebene als auch die Nutzung als abgeschlossener Gästebereich mit hoher Privatsphäre. Die klare Trennung vom Wohnbereich schafft zusätzliche Flexibilität, etwa für die Unterbringung pflegebedürftiger Personen oder Besuch, ohne den übrigen Wohnablauf zu stören.

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

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage (mit Speicher) – hierzu liegen keine näheren Informationen vor. Der Wertvorteil der Anlage wird, bemessen am Anschaffungspreis von rd. € 25.000,00 (2025), mit einem Fortführungswert von pauschal € 20.000,00 berücksichtigt.
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• Durch die Garagendächer dringt rückstauendes Niederschlagswasser. Hier ist eine zweckmäßige Instandsetzung erforderlich (partielle Aufnahme der Kiesschüttung, Erneuerung der Abdichtungsebene, auch im Bereich der durchführenden Leitungen) sowie eine Durchspülung der abwasserführenden Leitungen (Regenwasser). • Im Zuge der Installation der Photovoltaikanlage sind Undichtigkeiten am Dach entstanden. Hier ist eine entsprechende Instandsetzung erforderlich. • Undichtigkeiten im Bereich der Terrassenüberdachung sind zu beseitigen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Das Objekt befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Dennoch sind verschiedene Arbeiten erforderlich. So sind neben der Behebung o. g. Schäden und Mängel folgende Maßnahmen erforderlich. • Diverse Instandsetzungen an Dach und Fach (Überarbeitung Haustür, Holzvertäfelung Dachflächenfenster, Instandsetzung Außenanlagen sowie Pflasterung vor der linken Garage, etc.) Die Kosten v. g. Maßnahmen werden wertmindernd mit € 10.000,00 in Abzug gebracht.

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

Hinweise zur Bedeutung benannter Schäden und Maßnahmen

Obwohl sich das Objekt insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand befindet, sind – wie oben dargestellt – verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus wurden durch den Eigentümer weitere Schäden und Mängel benannt.

Die Aufzählung dieser Mängel und Maßnahmen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich einen Eindruck vom Umfang der baulichen Maßnahmen vermitteln, die aus Sicht des Eigentümers bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung in den Blick genommen wurden.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht alle benannten Schäden und Mängel wertrelevant sind. Viele kleinere Mängel, insbesondere solche, die dem üblichen Erhaltungszustand eines Objekts in dieser Altersklasse entsprechen oder regelmäßig durch den Erwerber selbst im Zuge von Schönheitsreparaturen vorgenommen werden, wirken sich nicht isoliert mindernd auf den Marktwert aus.

So sind Baumängel und Bauschäden grundsätzlich danach zu bewerten, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller Erwerber und damit auf den Marktwert haben. Geringfügige Mängel werden oftmals bereits in der allgemeinen Einschätzung des Objekts durch Marktteilnehmer berücksichtigt und führen nicht zwangsläufig zu einem expliziten Abschlag⁸.

Zudem können die tatsächlichen Kosten zur Mängelbeseitigung nicht im Wege einer einfachen Subtraktion vom ermittelten Verkehrswert abgezogen werden. Die Ableitung eines wertrelevanten Minderungsbetrags erfolgt vielmehr unter Berücksichtigung marktüblicher Bewertungsfaktoren, etwa durch:

- Abschläge für „neu für alt“,
- Berücksichtigung marktüblicher Schönheitsreparaturen,
- Modifikationen im Hinblick auf Gestaltungsspielräume eines Käufers,
- Dämpfungseffekte gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV (Marktanpassung).

⁸ Vgl. OLG Rostock, Urteil vom 27.06.2008 – 5 U 50/08; LG Neubrandenburg – 4 O 230/06

3.3 Garage I

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage I; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	2003
Außenansicht:	Spritzputz

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen mit Bekiesung

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	elektr. Torantrieb
Bauschäden und Baumängel:	Undichtigkeiten am Dach
Allgemeinbeurteilung:	Mit Ausnahme der v. g. Schäden ist der bauliche Zustand dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

3.4 Garage II

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage II; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	2004
Außenansicht:	Spritzputz

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen mit Bekiesung

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

3.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Undichtigkeiten am Dach
Allgemeinbeurteilung:	Mit Ausnahme der v. g. Schäden ist der bauliche Zustand dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

3.5 Außenanlagen

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

Die Außenanlagen sind gepflegt und funktional gegliedert. Ein Ziergarten mit Rasenfläche, Baumbestand und Rankstrukturen ist vorhanden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Gewächshaus in Leichtbauweise sowie ein offener Holzschuppen zur Lagerung von Gartenmaterial. Ein Regenwassertank mit Schlauchanschluss, Beete zur Eigenversorgung und eine kleine Brunnenanlage ergänzen die Nutzflächen.

3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

An dieser Stelle werden die wesentlichen Stärken sowie Schwächen des Objekts gegenübergestellt:

Stärken:

- marktgängige Objektart: freistehendes Einfamilienhaus mit zwei PKW-Garagen
- funktionale Grundrissgestaltung: klar getrennte Bereiche mit der Möglichkeit des Wohnens auf einer Ebene
- guter und gepflegter Gesamtzustand: kein signifikanter Sanierungsstau im Wohngebäude
- mittlere bis gute Ausstattung: u. a. Klinkerfassade, Kunststofffenster, zwei Badezimmer + Gäste- WC
- zeitgemäße Heiztechnik: Wärmepumpe (Einbau 2023)
- Photovoltaikanlage mit Speicher (Wertvorteil berücksichtigt)
- Südausrichtung des Gartens
- gute innerörtliche Lage in einem gewachsenen Wohngebiet

Schwächen:

- Undichtigkeiten am Dach im Bereich des Hauses (nach Installation der PV-Anlage)
- Instandsetzungsbedarf an den Garagendächern: rückstauendes Regenwasser
- Pflege- und Instandhaltungsstau an Außenanlagen: u. a. Pflasterung, Terrassenüberdachung

Fazit:

Die positiven Merkmale des Objekts – insbesondere baulicher Zustand, Ausstattung, moderne Heiztechnik und Photovoltaik – überwiegen klar. Die genannten Schwächen lassen sich mit überschaubarem Aufwand beheben und sind im Verkehrswert berücksichtigt.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ruhigen, stadtnahen Wohngebiet von Geldern, am Havelring. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern ähnlicher Baujahre in aufgelockerter Bauweise. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind in fußläufiger Distanz. Die infrastrukturelle Anbindung (Bahnhof, Autobahn, Bundesstraßen) ist gut. Die Wohnlage ist insgesamt als gute, gefragte Wohnlage im Stadtgebiet von Geldern zu bewerten.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück mit einer Größe von 497 m² ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 2005, Fertighaus Firma Gussek) sowie zwei Garagen bebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 142 m², der Zustand des Hauses ist gut, modernisiert wurde u. a. die Heizungsanlage (Wärmepumpe, 2023). Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ist installiert. Die Ausstattung ist insgesamt als mittel bis gehoben zu bezeichnen, mit Holztreppe, Klinkerfassade, mehreren Badezimmern, teilweise Holzvertäfelung, überdachter Terrasse, Ziergarten und Gartenhaus.

Bauliche Besonderheiten und Zustand:

Das Gebäude weist einige Instandsetzungserfordernisse auf: kleinere Undichtigkeiten (Dach, Terrasse), Garagendächer sanierungsbedürftig, Pflasterung vor Garage beschädigt. Insgesamt handelt es sich aber um einen gepflegten baulichen Zustand mit normalem Instandhaltungsbedarf.

Energetische Bewertung:

Durch den Einbau der Wärmepumpe ist die energetische Versorgung modernisiert. Die Photovoltaikanlage ist zur Eigenversorgung installiert.

Marktsituation und Verwertungschancen:

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in stadtnahen Wohnlagen mit moderner Technik und mittlerer bis gehobener Ausstattung ist in Geldern weiterhin stabil. Die Verkaufschancen sind als gut bis sehr gut zu beurteilen. Das Objekt ist eigengenutzt.

Gesamtbewertung:

Insgesamt handelt es sich um ein marktgängiges, substanzstarkes Wohnhaus mit guter Ausstattung, modernem Energiestandard und vorteilhafter Lage. Die aufgeführten Schwächen wurden in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt und wirken sich nicht wertrelevant im Sinne einer nachhaltigen Marktbeeinträchtigung aus.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei PKW- Garagen bebaute Grundstück in 47608 Geldern, Havelring 94 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geldern	4990	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geldern	22	760	497 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,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **205,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	497 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	26 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 205,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage/ Südausrichtung	× 1,050	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 215,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	497	× 1,050	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	26	× 1,000	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 226,01 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 226,01 €/m ²	
Fläche	× 497 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 112.326,97 € <u>rd. 112.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 insgesamt **112.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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 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

Unterhaltungssatus 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 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	Garage I	Garage II
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.076,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	211,00 m²	27,00 m²	21,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	227.036,00 €	6.615,00 €	5.145,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.011,39 €	12.383,28 €	9.631,44 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.011,39 €	12.383,28 €	9.631,44 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• prozentual		25,00 %	33,33 %	33,33 %
• Faktor	x	0,75	0,6667	0,6667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	318.758,54 €	8.255,93 €	6.421,28 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €	100,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	322.758,54 €	8.255,93 €	6.521,28 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		337.535,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	21.939,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	359.475,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	112.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	471.475,57 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	447.901,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	10.000,00 €
Sachwert	=	457.901,79 €
	rd.	458.000,00 €

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

siehe Originalgutachten

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die 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: 6,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (337.535,75 €)	21.939,82 €
Summe	21.939,82 €

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 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 Instandhaltungssaus 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 2003 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert (Einbau einer neuen Heizungsanlage).

Hieraus ergibt sich gem. Modell keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
• Instandsetzungen, Ausbesserungen	-10.000,00 €	
• Wertvorteil PV- Anlage	20.000,00 €	
Summe		10.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil 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 Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

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).

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).

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

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		Wohnhaus	142,00		8,25	1.171,50	14.058,00
Garage I		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Garage II		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			142,00	-		1.291,50	15.498,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.498,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.964,96 €
jährlicher Reinertrag	= 12.533,04 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 112.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.464,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.069,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,137
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 333.657,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 112.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 445.657,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 445.657,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 10.000,00 €
Ertragswert	= 455.657,78 €
	rd. 456.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; 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 Geldern, 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.) 2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 142,00 m² × 14,00 €/m²	1.988,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 107,00 €	214,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	309,96 €
Summe		2.964,96 €

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.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **458.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **456.000,00 €**
ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse siehe Originalgutachten

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und zwei PKW- Garagen bebaute Grundstück in 47608 Geldern, Havelring 94

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Geldern	4990	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Geldern	22	760

wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 mit rd.

457.000,00 €

in Worten: vierhundertsiebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

6 Plausibilitätsprüfung

siehe Originalgutachten

Hinweise zum Verkehrswert

Grundsätzliches zur Marktsituation

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

Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

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

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

Zinsentwicklung und Finanzierung

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

Marktaktivität und Nachfrage

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

Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

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

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

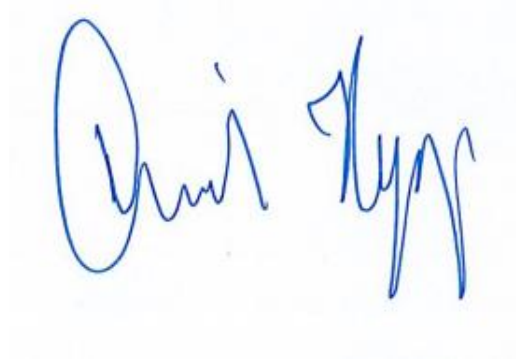
Ausblick

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

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

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

Wachtendonk, den 03.07.2025



.....
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 Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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**