

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: 28.05.2025
Az.: 24122477

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Weeze, Blatt 2826 eingetragenen **1/4 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Vierfamilienhaus bebauten Grundstück in 47652 Weeze, London Street 19, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie einem Abstellraum im Dachgeschoss ebenfalls mit Nr. 4 im Aufteilungsplan bezeichnet nebst einem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz sowie an einer Garage.**

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 21/24

Der **Verkehrswert** des v. g. **Miteigentumsanteils** wurde zum
Stichtag 18.02.2025 ermittelt mit

rd. 147.000,00 €.

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	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.8	Monatlich zu zahlende Hausgeld	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Vierfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen	17
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	17
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts (Nr. 4 des Aufteilungsplanes)	18
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	18
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.5.2.1	Wohnung Nr. 4.....	18
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	19
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	20

3.8	Stärken und Schwächen der Immobilie	21
4	Abschließende Zusammenfassung.....	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	25
5.4	Bodenwertermittlung	25
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	27
5.5	Vergleichswertermittlung	28
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	29
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	31
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	32
5.5.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 (A) - 8 (A)).....	34
5.5.6	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 11)	36
5.5.7	Vergleichswert	37
5.5.8	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	38
5.6	Ertragswertermittlung.....	39
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
5.6.3	Ertragswertberechnung	43
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	44
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	47
5.7.5	Verkehrswert.....	48
6	Plausibilitätsprüfung	49
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
8	Verzeichnis der Anlagen	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (4- Parteienhaus) 1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Oberge- schoss -vom Eingang gesehen rechts - sowie einem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst einem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz und an einer Garage
Objektadresse:	London Street 19 47652 Weeze
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weeze, Blatt 2826, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weeze, Flur 68, Flurstück 83 (1.094 m ²);

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 08.12.2024 soll 20.12.2024 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 be- weglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht bekannt.
Wertermittlungstichtag:	18.02.2025
Qualitätstichtag:	18.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.02.2025 wurden die Pro- zessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 20.12.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Ei- gentümer zum Ortstermin nicht erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Lediglich der Sachverständige war vor Ort.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.10.2024

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 Denkmalschutzes und Wohnungsbindung
- Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Teilungserklärung nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie Änderung der Teilungserklärung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024 sowie Wirtschaftsplan 2025

Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren: **siehe Originalgutachten**

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet**; siehe Abschnitt 2.4.

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Wertermittlung basiert daher allein auf der Grundlage der von außen gewonnenen Eindrücken sowie nach Aktenlage.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.8.
- 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:	Weeze (ca. 11.650 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Geldern / Kleve / Venlo / Duisburg (ca. 17 km / 26 km / 35 km / 56 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 1,7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Goch AS (ca. 6,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Weeze (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 5 km entfernt)

Demografische Daten:

Kaufkraft und Einkommen

Kaufkraftkennziffer: 83,4 (im Vergleich zum Kreisdurchschnitt von 92,9)

Einzelhandels-Kaufkraft pro Einwohner: 6.298,00 €
(Kreis Kleve 7.010,00 € jeweils 2024)

Diese Daten zeigen, dass Weeze eine unterdurchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Kreisdurchschnitt aufweist, was auf ein geringeres Einkommensniveau hinweist.

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

Bevölkerungsstruktur und Haushaltsgrößen

Altersstruktur/Alter % der Einwohner:

- Unter 6 Jahre: 6 %
- 6 bis unter 19 Jahre: 12 %
- 19 bis unter 25 Jahre: 7 %
- 25 bis unter 40 Jahre: 21%
- 40 bis unter 60 Jahre: 30 %
- 60 bis unter 67 Jahre: 9 %
- 67 Jahre und älter: 15 %

Haushaltsgrößen/Erwerbstätige:

In Weeze sind rd. 43 % Singlehaushalte, 2-Personenhaushalte rd. 29 % und rd. 27 % 3-4 Personenhaushalte zu verzeichnen.

Der Anteil der erwerbsfähigen Personen beträgt rd. 81%, der Anteil der erwerbslosen Personen im erwerbsfähigen Alter beträgt rd. 4 %.

Insgesamt zeigt die demografische Struktur von Weeze eine ausgewogene Verteilung zwischen jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen, die sowohl Familien als auch ältere Menschen umfasst.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 – 2 km entfernt;

Schulen in unmittelbarer Nähe (Grundschule) und ca. 7 km (weiterführende Schulen) entfernt;

Ärzte ca. 1,5 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,9 km entfernt;

Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1,4 km entfernt;

mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

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

Beeinträchtigungen: gering (durch Flugverkehr)
Topografie: weitgehend ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 25 m;
mittlere Tiefe:
ca. 36 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 1094,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Betonverbundstein;
Parkbuchten vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage (der hier gegenständlichen Wohnung
im Sondernutzungsrecht zugewiesen)

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

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug²
vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs
von Weeze, Blatt 2826, keine Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem

¹ vom 19.12.2024

² vom 02.10.2024

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

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, mit Ausnahme der folgenden Berechtigung, sind nicht bekannt. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen³ nicht vor.

Begünstigendes Recht

Gemäß Urkunde UR. Nr. 1857/1999, Notar Reinhard Rix, Kevelaer ist zulasten des Grundstücks Gemarkung Weeze, Flur 68, Flurstück 33 und zugunsten des Gesamtobjektes eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt bestellt:

„Die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes sind als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB berechtigt, die auf dem dienenden Grundbesitz aufstehende Antennenanlage jederzeit mitzubedenutzen. Dies gilt auch für Familienangehörige und Mieter. Die Kosten der Unterhaltung der Antennenanlage tragen die Eigentümer des dienenden Grundbesitzes sowie des herrschenden Grundbesitzes zu 1/47stel.“

Auswirkung auf den Verkehrswert:

Dieses Recht wird wertneutral gesehen, da die Vorteile (Antennennutzung) die Nachteile (etwaige Kosten für die Unterhaltung) aufwiegen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen⁴.

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

³ nach Auskunft des Kreises Kleve vom 19.12.2024

⁴ laut schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 06.01.2025

⁵ laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weeze vom 19.12.2024

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 Nr. 21 „Süd-West“ der Gemeinde Weeze folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

II = zwei Vollgeschosse (max.)

GRZ:= 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,8 (wertrelevante Geschossflächenzahl)

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 Baugenehmigung lag dem Sachverständigen vor:

- Errichtung des Vierfamilienwohnhauses nebst vier Stellplätzen (Bauschein Nr. 38/83, ausgestellt am 22.06.1983 durch den Kreis Kleve).

Eine Baugenehmigung für die errichtete Garage liegt dem Sachverständigen nicht vor. 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 sowohl für das Vierfamilienhaus als auch für die Garage die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land⁶

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge

⁶ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

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

gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁷.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Vierfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die hier zu bewertende Wohnung wird vom Eigentümer offenbar nicht mehr genutzt. Man muss nach Vermerken in den Protokollen der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 und 2024 davon ausgehen, dass sich neben Mobiliar und Inventar auch Unrat in der Wohnung befindet. In den Protokollen heißt es sinngemäß: „Die Eigentümer teilen mit, dass es im Hausflur stinken würde. Es wird vermutet, dass der Geruch aus der Wohnung Nr. 4 stammt.“

Die Berücksichtigung etwaiger Unwägbarkeiten in dem Zusammenhang erfolgt innerhalb der Wertermittlung mittels eines Risikoabschlages.

2.8 Monatlich zu zahlende Hausgeld

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 beträgt die kalkulatorische Vorauszahlung € 155,00/ Monat. Das Hausgeld wird vom Eigentümer der hier zu bewertenden Wohnungseigentumseinheit nicht gezahlt.

⁷ laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weeze vom 27.01.2025

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhan-denen 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Vierfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Vierfamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss, Abstellräume; freistehend
Baujahr:	1983 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	Die Heizungsanlage wurde letztes Jahr erneuert. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erd- und Obergeschoss:
- je zwei Wohnungen

Dachgeschoss:
Abgetrennte Bereiche wurden den Wohnungen 1-4 jeweils zum Sondereigentum zugeordnet. So wurde auch dem hier gegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 4 ein Abstellraum im Dachgeschoss (ebenfalls Aufteilungsplan Nr. 4) zugeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bodenplatte
Umfassungswände:	statisches Mauerwerk mit Wärmedämmung, Luftschicht und Verblendung
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nichttragend:	Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, schwimmender Estrich
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Terrazzofliesen, Metallgeländer

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

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, Lichtauslässe

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach
Dachneigung 30 °

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung

Lüftung: mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegendem Badezimmer

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

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: nicht bekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht bekannt

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

3.3 Nebengebäude

Rechts vom Gebäude befindet sich eine Fertigarage mit Stahlschwinger, welche der Wohnungseigentumseinheit 4 (hier gegenständliche Einheit) als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist⁸.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

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

- Jeder Wohnungseigentumseinheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz vor dem Haus zugeordnet⁹.

Auswirkung auf den Verkehrswert:

Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Verfahren zur Verkehrswertermittlung.

⁸ siehe Urkunde Nr. 1930/21999 Notar Reinhard Rix, Kevelaer -Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

⁹ siehe Urkunde Nr. 1930/21999 Notar Reinhard Rix, Kevelaer -Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts (Nr. 4 des Aufteilungsplanes)

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie an einem Abstellraum im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den beschafften Unterlagen rd. 84 m ² . Die Wohnfläche ist der als Anlage 2 der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Kleve vom 27.10.1999 beigefügten Wohnflächenberechnung entnommen und wurde vom Sachverständigen auf Plausibilität geprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Aufteilung:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Loggia, 1 Abstellraum im Dachgeschoß
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Bad innenliegend
Besonnung/Belichtung:	den Planunterlagen zufolge, normal.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung Nr. 4

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster, doppelverglast
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	Loggia

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

Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung können keine Angaben zum tatsächlichen Zustand des Sondereigentums gemacht werden. Dem äußeren Anschein nach und den Aussagen in den Protokollen der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 und 2024 zufolge ist davon auszugehen, dass innerhalb der Wohnung umfangreichere Maßnahmen, die weit über das übliche Renovierungserfordernis hinausgehen, notwendig sind.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Der hier zu bewertenden Wohnungseigentumseinheit ist ein Sondernutzungsrecht an der Garage rechts vom Vierfamilienhaus zugewiesen. <u>Auswirkung auf den Verkehrswert der vorgenannten Sondernutzungsrechte:</u> Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Verfahren zur Verkehrswertermittlung.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine Erhaltungsrücklage wurde gebildet. Diese beträgt lt. Mitteilung der Hausverwaltung € 720,00 für das Gemeinschaftseigentum. Auf die hier zu bewertende Einheit entfällt ein Anteil von € 180,00.

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

Die bestehende Rücklage wird lt. Auskunft der Hausverwaltung aller Erfahrung nach nicht ausreichen, um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der nächsten fünf Jahre durchführen zu können.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Gemeinschaftseigentum

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und macht einen normal gepflegten Eindruck.

Wie bereits beschrieben, reicht die vorhandene Instandhaltungsrücklage nach Auskunft der Hausverwaltung nicht aus, um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 5 Jahre durchführen zu können. Aktuell ist keine Sonderumlage beschlossen worden. Der Sachverständige hält einen Betrag von € 10.000,00 als Gesamtrückstellung (und somit € 2.500,00 anteilig) für etwaige in der Zukunft zu beschließende Sonderumlagen für angemessen.

Sondereigentum

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung können keine näheren Angaben gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass innerhalb der Wohnung Maßnahmen fällig werden, die weit über das übliche Renovierungserfordernis hinausgehen.

Hier erfolgt eine Rückstellung in Höhe von € 15.000,00.

3.8 Stärken und Schwächen der Immobilie

An der Stelle werden die Stärken und Schwächen des Objektes zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- marktgängige Objektart (Eigentumswohnung)
- zeitgemäßer, familienfreundlicher Grundriss
- sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet
- Garage und Stellplatz, jeweils als Sondernutzungsrecht vorhanden

Schwächen

- keine Nutzung regenerativer Energien
- zu erwartender vernachlässigter Zustand des Sondereigentums
- geringe Erhaltungsrücklage vorhanden
- schwerer marktgängig aufgrund Unwägbarkeiten bzgl. des tatsächlichen Zustandes

Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass sich die Stärken und Schwächen in etwa ausgleichen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich in einer Anliegerstraße am Ortsrand von Weeze in einem in den 1980er Jahren entstandenen Wohngebiet. Es handelt sich um eine mittlere Lage innerhalb des Ortsgebietes. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine verdichtete, zweigeschossige Wohnbebauung aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern beträgt etwa 1,5 km.

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem 4- Parteienhaus. Das Haus wurde um das Jahr 1983 in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Das Grundstück umfasst eine Größe von insgesamt 1.094 m². Der zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 1/4 (Wohnung Nr. 4).

Die Wohnung weist eine Größe von etwa 84,00m² aus und verfügt über 4 Zimmer, eine Küche, eine Diele, einen Flur, einen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Badezimmer und eine Loggia. Darüber hinaus ist der Wohnung Nr. 4 ein Abstellraum im Dachgeschoss zugeordnet. Die Wohnung ist nach vorliegenden Informationen unbewohnt, es dürfte sich neben Mobiliar, Inventar möglicherweise auch Unrat in der Wohnung befinden.

Bewertungsobjekt/ Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz und einer Garage

Dem Bewertungsobjekt sind Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz und an einer Garage zugewiesen. Parkraum ist in einer Anliegerstraße regelmäßig geringer als bedarfsgerecht zu beobachten. Zwei Abstellplätze für Fahrzeuge stellen eine komfortable Situation dar.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Modernisierungen sind im Wesentlichen noch nicht erfolgt. Die vorhandenen Rücklagen reichen nicht aus, um voraussichtlich anstehende Instandhaltungen innerhalb der nächsten 5 Jahre durchzuführen. Für eine ordnungsgemäße Instandhaltung sind aller Erfahrung nach in der Zukunft Beschlüsse zur Zahlung einer Sonderumlage oder über eine Erhöhung der monatlichen Zuführung zur Rücklage innerhalb der Eigentümergeinschaft herbeizuführen.
- Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Es ist jedoch von erforderlichen Maßnahmen auszugehen, die über den Umfang üblicher Renovierungsmaßnahmen hinausgehen.

Energetischer Zustand

- keine Nutzung von regenerativen Energien
- Fenster und Haustür sind aus dem Baujahr
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion (Dach, Fassade, etc.)

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

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-) Immobilien ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering. Alternative Neubauten sind aufgrund der stark gestiegenen Baupreise grundsätzlich sehr teuer, die Preise nicht verlässlich kalkulierbar.
- Auf Grund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen -wenn auch zwischenzeitlich eine Beruhigung eingetreten ist-, höheren Kosten für Baumaterialien (für die Renovierung, Modernisierung des Wohnungseigentums) sowie höhere Hürden bei der Kreditvergabe (auf Grund gestiegener Preise zur Lebenshaltung und zur Energieversorgung) führen allgemein zu einer Zurückhaltung bei der Nachfrage. Überzogene Preise, wie sie in der Vergangenheit oftmals zu beobachten gewesen sind, werden sichtbar aktuell nicht mehr gezahlt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/4 Miteigentumsanteil an dem mit einem Vierfamilienhaus bebauten Grundstück in 47652 Weeze, London Street 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie einem Abstellraum im Dachgeschoss -ebenfalls mit Nr. 4 im Aufteilungsplan bezeichnet- zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weeze	2826	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weeze	68	83	1.094 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche)

bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

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

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/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
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	1.094 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	36 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 160,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.094	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	30	36	× 0,95	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 152,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	152,00 €/m ²	
Fläche	×	1.094 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	166.288,00 € <u>rd. 166.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 insgesamt **166.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/4) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	166.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	166.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/4	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	41.500,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 41.500,00 € <u>rd. 41.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 **41.500,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 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, bauseitiger 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 (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

5.5.2 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (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.

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	150.000,00	178.000,00	205.000,00	185.000,00
Wohnfläche [m²]	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00
rel. Vergleichswert [€/m²]**	-----	1.666,67	2.029,76	2.363,10	2.083,33
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 18.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	18.02.2025	01.01.2022	01.04.2022	01.10.2022	01.11.2022
zeitliche Anpassung		× 0,85	× 0,86	× 0,89	× 0,89
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.416,67	1.745,59	2.103,16	1.854,16
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	1. OG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 0,97	× 0,97
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	einfach/mittel	einfach/mittel	mittel	einfach/mittel	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 1,00	× 1,03
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.442,88	1.658,31	2.040,06	1.852,49
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.442,88	1.658,31	2.040,06	1.852,49

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

5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E1

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E2

Lage: 47652 Weeze, London Street

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E3

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E4

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

**Hinweis: Die relativen Vergleichswerte wurden bereits um die in den Kaufpreisen enthaltenen Anteile für Stellplätze, Garagen oder sonstiges Zubehör bereinigt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5 (A)	6	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	129.000,00	150.000,00	168.000,00	130.000,00
Wohnfläche [m²]	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00
rel. Vergleichswert [€/m²]**	-----	1.511,90	1.785,71	1.982,14	1.416,67
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 18.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	18.02.2025	01.03.2023	01.03.2023	01.04.2023	01.04.2023
zeitliche Anpassung		× 0,91	× 0,91	× 0,91	× 0,91
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.375,83	1.625,00	1.803,75	1.289,17
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 0,97	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	einfach/mittel	einfach/mittel	einfach/mittel	einfach	einfach/mittel
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,03	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,05
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.334,55	1.625,00	1.802,12	1.353,63
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.334,55	1.625,00	1.802,12	1.353,63

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

5.5.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 (A) - 8 (A))

E1

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2025

E2

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E3

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E4

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2025

**Hinweis: Die relativen Vergleichswerte wurden bereits um die in den Kaufpreisen enthaltenen Anteile für Stellplätze, Garagen oder sonstiges Zubehör bereinigt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10 (A)	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E9	
Vergleichswert [€]	-----	175.000,00	-35.000,00	150.000,00	
Wohnfläche [m²]	84,00	84,00	84,00	84,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]**	-----	2.059,52	2.464,29	1.547,62	
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 18.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	18.02.2025	01.06.2023	01.07.2023	01.08.2024	
zeitliche Anpassung		× 0,92	× 0,93	× 0,98	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.894,76	2.291,79	1.516,67	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	84,00	84,00	84,00	84,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	1. OG	1. OG	EG	EG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,97	× 0,97	×
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Ausstattung insgesamt	einfach/mittel	einfach	mittel	einfach/mittel	
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 0,95	× 1,00	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,05	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.951,60	2.111,88	1.544,73	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.951,60	2.111,88	1.544,73	

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

5.5.6 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 11)

E1

Lage: 47652 Weeze, London Street

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E2

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

E3

Lage: 47652 Weeze, York Way

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024

**Hinweis: Die relativen Vergleichswerte wurden bereits um die in den Kaufpreisen enthaltenen Anteile für Stellplätze, Garagen oder sonstiges Zubehör bereinigt.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±20,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.361,26 €/m² - 2.041,88 €/m².

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	13.917,20 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.739,65 €/m² rd. 1.740,00 €/m²

5.5.7 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.740,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.740,00 €/m²	
Wohnfläche	× 84,00 m²	
Zwischenwert	= 146.160,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 16.000,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 162.160,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 162.160,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 17.500,00 €	E2
Vergleichswert	= 144.660,00 € rd. 145.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

5.5.8 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

- Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	5.500,00 €
Sondernutzungsrecht an einer Garage	10.500,00 €
Summe	16.000,00 €

E2

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
Rückstellung für fehlende Rücklagen (s. Erläuterungen 3.7)	10.000,00€
Summe	-2.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
Rückstellung auf Grund fehlender Innenbesichtigung (s. Erläuterungen 3.7)	15.000,00€
Summe	-15.000,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 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.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		Wohnung	84,00		7,00	588,00	7.056,00
		1. OG rechts					
		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
		Kfz.-Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			86,00	-		658,00	7.896,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.896,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-
jährlicher Reinertrag	= 5.827,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,20 % von 41.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.914,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 127.770,99 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 41.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 169.270,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 169.270,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 17.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 151.770,99 €
	rd. 152.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden der vorliegenden Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.10.1999 entnommen und auf Plausibilität von mir geprüft. 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 Gemeinde Weeze, 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. × 429,00 €	429,00 €

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

	Garagen (Gar.)	1 Garage, 1 StP je × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	84,00 m² × 14,00 €/m²	1.176,00 €
	Garagen (Gar/Stp..)	2 × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		157,92 €
Summe			2.068,92 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für unvermietetes Wohnungseigentum liegt im Kreisgebiet bei etwa 2,2% (durchschn. Restnutzungsdauer 48 Jahre (Standardabweichung 13 Jahre); Wohnfläche 83m² (Stabw. 22m²)), die Standardabweichung beträgt 0,8%-Punkte.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
Rückstellung für fehlende Rücklagen (s. Erläuterungen 3.7)	-10.000,00 €
Summe	-2.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
Rückstellung auf Grund fehlender Innenbesichtigung (s. Erläuterungen 3.7)	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **145.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **152.000,00 €**
ermittelt.

5.7.4 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

5.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/4 Miteigentumsanteil an dem mit einem Vierfamilienhaus bebauten Grundstück in 47652 Weeze, London Street 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie einem Abstellraum im Dachgeschoss ebenfalls mit Nr. 4 im Aufteilungsplan bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz und dem Sondernutzungsrecht an einer Garage, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weeze	2826	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weeze	68	83

wird zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 mit rd.

147.000,00 €

(in Worten: einhundertsevenundvierzigtausend 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

Hinweise zum Verkehrswert

Grundsätzlicher Hinweis zur aktuellen Marktsituation

siehe Originalgutachten

Marktentwicklung und Preisdynamik

siehe Originalgutachten

Zinsentwicklung und Finanzierung

siehe Originalgutachten

Marktaktivität und Nachfrage

siehe Originalgutachten

Herausforderungen und Einflussfaktoren

siehe Originalgutachten

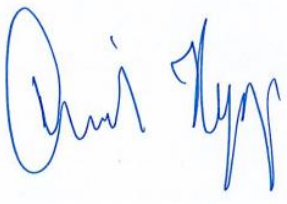
Ausblick

siehe Originalgutachten

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 28.05.2025



.....
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 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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsge-
setz -WEG)

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 Wohnflächenbe-
rechnung 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 erneuerba-
rer 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 2020/2021 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (24. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- [8] Mietspiegel der Gemeinde Weeze (Stand 01.09.2024)
- [9] Demografische Informationen aus Zensus 2022 -Regionaltabellen- (Autoren: statistische Ämter des Bundes und der Länder)

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 26.02.2024) 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: Wohnflächenberechnung

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**