

Amtsgericht Geldern
Nordwall 51
47608 Geldern

Datum: 29.09.2025
Az.: 25042548

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

**Einfamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 47647 Kerken- Nieukerk, Eyller Straße 33**

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 022/24

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde zum
Stichtag 03.07.2025 ermittelt mit

rd. € 174.000,00.

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	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
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	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Stärken und Schwächen der Immobilie	19
4	Abschließende Zusammenfassung.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung.....	23
5.4	Sachwertermittlung	26
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.4.3	Sachwertberechnung.....	30
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
5.5	Ertragswertermittlung.....	37

5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..	37
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
5.5.3	Ertragswertberechnung	41
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	42
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	46
5.6.5	Verkehrswert/ Vermietungsabschlag und Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung	47
6	Plausibilitätsprüfung	49
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	50
7.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	51
8	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaus-hälfte
Objektadresse:	Eyller Straße 33 47647 Kerken (Nieukerk)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nieukerk, Blatt 3343, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nieukerk, Flur 14, Flurstück 248 (367 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 14.03.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständi-gengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zube-hör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermit-teln. Bewegliches Zubehör ist nicht bekannt.
Wertermittlungstichtag:	03.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	03.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.07.2025 wurden die Pro-zessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte lediglich vom öffentlichen Raum aus in Augenschein genommen werden. Eine Innen-besichtigung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, der Sachverständige sowie die Mie-ter
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkun-digungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstel-lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor-mationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• 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:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim Kreis Kleve
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Bodenrichtwert- und Straßenkarte über www.geoport.de
- planungsrechtliche Informationen bei der Gemeinde Kerken
- Auskunft über die Wohnungsbindung beim Kreis Kleve
- Informationen über Altlasten beim Kreis Kleve
- Auskunft zur Erschließungssituation und Denkmalschutz bei der Gemeinde Kerken

Gewerbeangaben:

An der hier gegenständlichen Adresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts 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 Ersterher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **nicht belastet**. Grundsätzlich immer zu berücksichtigen sind die das Bewertungsgrundstück begünstigenden (dinglichen) Rechte.

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

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

- Es sind wirtschaftliche Wertminderungen vorhanden; siehe Abschnitt 3.2.6.
- 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:	Kerken (ca. 13186 Einwohner) Das Objekt befindet sich im Ortsteil Nieukerk.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Geldern, Venlo, Moers, Krefeld (ca. 9,0 km, 24,7 km, 25,8 km, 32,7 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 49,7 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B9 (ca. 1,2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> 5 AS Kempen, A40 (ca. 9,1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Nieukerk (ca. 1,0 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 27,4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 0,3 km entfernt einfache 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: Direkt vor dem Grundstück verläuft die Eyller Straße. Hierbei handelt es sich um eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Ortschaft Nieukerk. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird in der Bodenwertermittlung sowie im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete berücksichtigt.

Topografie: Im hinteren Bereich steigt das Grundstück an. Die rückwärtigen Grundstücke liegen erheblich höher als das Bewertungsgrundstück. Hier ist ein Höhenunterschied von 2m bis 3m gegeben. Die Abgrenzung erfolgt mittels einer Steinwand.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 10,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 35 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 367 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform, gegenüber dem Richtwertgrundstücke liegt eine geringe Übertiefe vor.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: allgemeine Zufahrtsstraße zur Ortschaft Nieukerk

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung

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

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug² vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Nieukerk, Blatt 3343 keine wertbeeinflussende 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.

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. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft des Kreises Kleve³ nicht vor.

¹ vom 01.04.2025

² vom 01.10.2024

³ vom 03.04.2025

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:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde⁵ nicht.

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Eine Bauakte zum Objekt existiert nach Recherchen bei der Gemeinde Kerken nicht.

⁴ vom 01.04.2025

⁵ vom 14.04.2025

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grund-
stücksqualität): baureifes Land⁶

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei⁷.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet. Die monatliche Miete liegt nach Angaben der Eigentümer bei € 745,00 (nettokalt). Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2015, seither ist die Miete unverändert. Ein Mietvertrag lag nicht vor.

⁶ vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

⁷ laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kerken vom 05.05.2025

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Daher bildet Grundlage für die Gebäudebeschreibungen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Annahmen und Zustandsvermutungen. Abweichungen sind möglich und wahrscheinlich.

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

Auch Angaben zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.) und zur Standsicherheit (Statik) kann im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

Brandschutztechnische Erfordernisse oder Gegebenheiten wurden nicht geprüft. Es wird eine Ordnungsmäßigkeit unterstellt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Vorderhaus</u> Einfamiliendoppelhaushälfte zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss; <u>Hinterhaus</u> Wohnhausanbau eingeschossig ausgebautes Dachgeschoß geringfügig unterkellert <u>Anbau/ Abstellraum</u> Anbau zum Hinterhaus eingeschossig, Steildach
Baujahr:	Das Vorderhaus wurde vermutlich um 1820 errichtet. Die Anbauten erfolgten später.
Modernisierung:	Das Wohnhaus wurde im Jahre 2000 modernisiert. Folgende Modernisierungen sind bekannt. <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Wasserleitungen (die Elektroinstallationen wurden in den Jahren davor bereits (weitgehend) erneuert.)• Einige der Fenster wurden bereits in den 1980er/1990er Jahren erneuert, der restliche Teil wurde um 2000 modernisiert.• Modernisierung des Innenausbaus (Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge/ Innentüren, etc.)• Im Erdgeschoß wurde teilweise neuer Estrich eingebracht.• In die Außenwand zur Eyllerstraße hin, wurde gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Horizontalsperre eingebracht.• Das Badezimmer im Obergeschoß wurde um 2005 modernisiert.• Der Warmwasserspeicher wurde um 2000 erneuert, die Kesselanlage stammt aus dem Jahr 1990.• etc.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: verputzt im Bereich des Vorder- und Hinterhauses, im Bereich der Anbauten als Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- 1 kleiner Gewölbekeller

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Diele
- Büro
- Badezimmer
- Heizungsraum
- Abstell-/ Wirtschaftsraum

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Abstellraum (unbeheizt, kein Fenster vorhanden)
- Badezimmer
- Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang (Glaseinsatz) beschädigt.

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

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten am Vorderhaus, Dachgaube am Hinterhaus

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, siehe jedoch "wirtschaftliche Wertmin- derung"

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt wurde durch den Unterzeichner vor etwa 10 Jahren in einem anderen Verfahren bereits begutachtet. Gem. vorliegenden Informationen hieraus war der Dachstuhl an einigen Stellen wurmstichig. Für Häuser aus der vorliegenden Baujahresklasse ist dieses nicht untypisch. Es liegen keine Hinweise auf relevante Beeinträchtigungen vor. Ggfls. sind Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung bzw. Ausbesserungsarbeiten am Dachstuhl notwendig.
wirtschaftliche Wertminderungen:	<u>siehe Originalgutachten</u>
Allgemeinbeurteilung:	Von außen betrachtet ist der bauliche Zustand als dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal zu beurteilen. Insgesamt macht das Objekt den Eindruck eines durchschnittlichen Unterhaltungszustandes. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung erfolgt jedoch ein Risikoabschlag in Höhe von 5%.

3.3 Nebengebäude

Es existieren rückwärtig an das Wohnhaus angebaut zwei Abstellräume. Es handelt sich hierbei um ehemalige Stallungen oder Schuppen, die derweil als Hauswirtschaftsraum und Hobbywerkstatt genutzt werden.

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

Stärken

- marktgängige Objektart (Einfamiliendoppelhaushälfte)
- zweckmäßige Grundrissgestaltung, trotz Einschränkungen durch Durchgangszimmer
- teilmodernisiert (Erneuerung Fenster, Leitungen, Innenausbau um 2000)
- verkehrsgünstige Lage am Ortsrand von Kerken-Nieukerk mit guter Infrastruktur (Nahversorgung, Schule, Ärzte fußläufig erreichbar)
- vorhandene Nebengebäude (Nutzräume/ Werkstatt)

Schwächen

- niedrige Deckenhöhen (ca. 2,20 m), nicht mehr zeitgemäß, führt zu wohnwertmindernden Einschränkungen
- Durchgangszimmer ohne Fenster (Büro), mit reduzierter Wohnqualität
- energetische Defizite: alte Heizungsanlage (Bj. 1990), fehlende/geringe Dämmung, keine regenerativen Energienutzung
- teilweise Feuchtigkeitsprobleme (aufsteigende Feuchtigkeit, Horizontalsperre bereits eingebaut, Risiko verbleibt)
- eingeschränkte Belichtung im rückwärtigen Bereich durch hochliegende Nachbargrundstücke und Stützwand
- direkte Straßenlage (überörtliche Verbindungsstraße)
- Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage vorliegender Akten sowie den von den Eigentümern gegebenen Hinweisen im Ortstermin.

Fazit:

Im Hinblick auf die vorgenannte Gegenüberstellung kann festgehalten werden, dass das Objekt für den typischen Käuferkreis aufgrund der soliden Substanz und der erfolgten Modernisierungen insgesamt noch marktgängig ist. Gleichwohl mindern die energetischen Defizite, die niedrigen Raumhöhen sowie das unvorteilhafte Durchgangszimmer die Attraktivität im Vergleich zu modernen Einfamilienhäusern.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand von Kerken-Nieukerk, in einer einfachen Wohnlage. Die Eyller Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Ortschaft, was mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden ist. Positiv hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum Ortszentrum (ca. 300 m), mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten und Verwaltung. Schulen und öffentlicher Nahverkehr sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die rückwärtige Grundstückssituation ist durch einen Geländesprung und eine hohe Stützmauer geprägt, was die Belichtung und den optischen Eindruck beeinträchtigt. Insgesamt ist die Lage als etwas unterdurchschnittlich einzustufen.

Bewertungsobjekt/Grundriss

Bei dem Objekt handelt es sich um eine um 1820 errichtete, zweigeschossige Einfamilien-doppelhaushälfte mit mehreren späteren Anbauten. Das Dachgeschoss des Vorderhauses ist nicht ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt rund 131 m², hinzu kommen kleinere Nutzflächen in den Nebengebäuden. Das Gebäude wurde zuletzt um das Jahr 2000 modernisiert (u. a. Fenster, Leitungen, Innenausbau). Die Grundrissgestaltung ist überwiegend zweckmäßig, jedoch durch das als Durchgangszimmer dienende Büro eingeschränkt. Insgesamt entspricht die Ausstattung einem einfachen bis mittleren Standard.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- teilweise wurmstichiger Dachstuhl (nach früherem Gutachten, Beobachtung empfohlen)
- Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden (Horizontalsperre eingebaut, Restrisiko)
- abgenutzte Eingangstür (Glaseinsatz beschädigt)
- eingeschränkte Deckenhöhen (ca. 2,20 m)
- wirtschaftliche Wertminderung durch Grundrissdefizite (Durchgangszimmer, niedrige Räume)

Energetischer Zustand

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Kesselanlage aus dem Jahr 1990. Der Warmwasserspeicher wurde 2000 erneuert. Energetische Schwächen bestehen durch fehlende Fassadendämmung, niedrigen Standard der Dacheindeckung sowie das Alter der Heizungsanlage. Regenerative Energien werden nicht genutzt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Marktsituation und Einordnung

Das Objekt entspricht einer marktgängigen Doppelhaushälfte im ländlich geprägten Umfeld mit Nähe zu größeren Städten wie Krefeld, Moers und Düsseldorf. Vergleichbare Immobilien werden am Markt nachgefragt, allerdings wirken die baulichen Einschränkungen, die verkehrsbelastete Lage sowie die energetischen Defizite wertmindernd. Vor allem die seit 2015 unveränderte Miete und die vermietete Situation begrenzen die kurzfristige Verwertbarkeit für Eigennutzer. Für Kapitalanleger ist die erzielbare Rendite aufgrund des Mietniveaus und der notwendigen Investitionen eher unterdurchschnittlich.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück in 47647 Kerken, Eyller Straße 33 zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieukerk	3343	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieukerk	14	248	367 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 (mittlere Lage) **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Tiefe	=	30m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Tiefe	=	35m
Grundstücksfläche	=	367,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	235,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	235,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.07.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,85	E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 199,75 €/m ²	
Fläche (m ²)		367,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe	30m	35m	× 0,96	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 191,76 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 191,76 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert		191,76 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 191,76 €/m²	
Fläche		× 367m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert		= 70.375,92 €	
abgabenfreier Bodenwert		= 70.375,92 €	
		<u>rd. 70.400,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 insgesamt **70.400,00 €**.

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

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

E2

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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

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 Baukosten-niveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude

fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) 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		Einfamilien Doppel- haushälfte	Abstellraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	703,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	212,00 m²	50,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	19.450,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	168.486,00 €	24.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	315.405,79 €	45.396,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An- lagen am Stichtag	=	315.405,79 €	45.396,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	24 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,3	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.621,74 €	13.618,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		108.240,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.412,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	113.652,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	184.052,57 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	211.660,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	13.800,00 €
Sachwert	=	197.860,46 €
	rd.	198.000,00 €

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

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

siehe Originalgutachten

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

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: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (108.240,54 €)	5.412,03 €
Summe	5.412,03 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens 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 1820 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1820 = 205$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 205 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode

"Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

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 marktanangepassten 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

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

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		-13.800,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung	-13.800,00 €	
Summe		-13.800,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objekt-spezifisch 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).

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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnhaus	131,00		6,30	825,30	9.903,60
Summe			131,00	-		825,30	9.903,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.903,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.391,07 €
jährlicher Reinertrag	= 7.512,53 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 70.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 704,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.808,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,243
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 144.633,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 70.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 215.033,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 215.033,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 13.800,00 €
Ertragswert	= 201.233,60 €
	rd. 201.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir in einem früheren Verfahren durchgeführt. Sie basieren auf einem damaligen Aufmaß im Ortstermin und orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie 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 (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich 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 Kerken, 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 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 131,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.834,00 €

Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	198,07 €
Summe		2.391,07 €

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

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 3.01.1 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 verlängert), 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 insofern korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber,

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

Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Erläuterungen, siehe Abschnitt 3.2.6.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **198.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **201.000,00 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[198.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 201.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{199.000,00 \text{ €}}}$.

5.6.5 Verkehrswert/ Vermietungsabschlag und Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung

Vermietungsabschlag

Das vorliegende Objekt ist in der Regel für die Eigennutzung vorgesehen. Erfahrungen zeigen, dass vermietete Immobilien, die grundsätzlich für Eigennutzungszwecke erworben werden, zu niedrigeren Kaufpreisen angeboten werden als vergleichbare unvermietete Objekte. Letztere können vom Käufer sofort nach Erwerb selbst genutzt oder bewohnt werden. In Absprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und unter Berücksichtigung der Auswertungen verschiedener Grundstücksmarktberichte wurde der Vermietungsabschlag in diesem Fall auf 7,5 % des vorläufigen Verkaufswertes geschätzt.

Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht durchgeführt werden konnte, besteht eine erhöhte Unsicherheit hinsichtlich des baulichen und technischen Zustands der Wohn- und Nutzflächen. Ohne Inaugenscheinnahme bleiben wesentliche Faktoren wie etwa der Ausbau- und Modernisierungsgrad, mögliche Baumängel oder Bauschäden im Innenbereich sowie die Qualität der Ausstattung unklar. Diese Unsicherheiten können im Rahmen einer Zwangsversteigerung für potenzielle Erwerber ein zusätzliches Risiko darstellen und wirken sich somit wertmindernd aus.

Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % des ermittelten Verkehrswertes angesetzt. Der Abschlag dient der Abbildung möglicher wertbeeinträchtigender Umstände, die bei einer regulären Innenbesichtigung hätten festgestellt und konkretisiert werden können.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück in 47647 Kerken, Eyller Straße 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieukerk	3343	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nieukerk	14	248

wird, unter Berücksichtigung der Vermietungssituation sowie der nicht erfolgten Innenbesichtigung, zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 mit (€ 199.000,00 x 0,875 =) rd.

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

174.000,00 €

in Worten: einhundertvierundsiebzigtausend 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

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 29.09.2025

 

.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

GEG:

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

7.1 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

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 Katasterkarte

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Grundrisse

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**