



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 24.02.2025

Az.: G 1202-2024

Gericht: 30 K 10/24

GUTACHTEN

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

für das mit einem

Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

in **47506 Neukirchen-Vluyn, Stratmannsweg 2**

Grundstück: Gemarkung Vluyn, Flur 2, Flurstücke 1693 und 1694, groß 473 m²
Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Vluyn, Blatt 453

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 18.02.2025 ermittelt mit:

215.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Moers einsehen.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten.....	4
2. Grunddaten.....	5
2.1 Auftraggeber	5
2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt	5
2.3 Bewertungsobjekt	5
2.4 Eigentümer	5
2.5 Mieter	5
2.6 Zwangsverwalter	5
2.7 Ortsbesichtigung	5
2.8 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	6
2.9 Kataster	6
2.10 Grundbuch	6
3. Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Umgebung	7
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	7
3.3 Gestalt, Form, Untergrund, Niederschläge	7
3.4 Erschließungszustand	9
3.5 Rechte und Belastungen	9
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	10
4. Gebäudebestand.....	11
4.1 Gebäudebeschreibung	11
4.2 Gebäudedaten	11
4.3 Ausführung und Ausstattung	11
4.4 Dach	12
4.5 Besondere Bauteile	12
4.6 Außenanlagen	12
4.7 Zustand	13
5. Wohnungsbeschreibung.....	14
5.1 Grundrissgestaltung	14
5.2 Innenansichten	14
5.3 Haustechnik	17
5.4 Sonstiges	17



5.5	Zubehör	17
5.6	Allgemeinbeurteilung	18
6.	Mietverhältnisse.....	18
7.	Verkehrswertermittlung.....	18
7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	20
7.2.1	Bodenrichtwert	20
7.2.2	Bodenwert	20
7.2.3	Belastungen	22
7.3	<u>Ertragswertermittlung</u>	22
7.3.1	Rohertrag	22
7.3.2	Reinertrag	23
7.3.3	Liegenschaftszins	24
7.3.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
7.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.3.6	Ertragswert	28
7.4	<u>Plausibilitätsprüfung</u>	29
7.5	<u>Verkehrswert (Marktwert)</u>	29
8.	Literaturverzeichnis.....	31
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	32

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 27.09.2024
- Bauakteneinsicht vom 16.12.2024
- Liegenschaftskarte vom 16.12.2024
- Altlasten (Auskunft) vom 08.01.2025
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 20.02.2025
- Denkmalschutz (Einsicht in Denkmalschutzliste) vom 20.02.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 18.12.2024
- Anliegerbescheinigung vom 18.12.2024
- Bergbaueinfluss (Auskunft) vom 17.12.2024
- Soziale Bindung (Auskunft) vom 19.12.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten und einer Garage
Ortstermin	18.02.2025
Wertermittlungstichtag	18.02.2025
Baujahr	1957
Fläche (rd.)	206 m ² Wohnfläche
Grundstücksgröße	473 m ²
Bodenwert (rd.)	118.200,-- €
Mietansätze	6,00 €/m ² bis 6,30 €/m ² für die Wohnflächen 60,-- €/Monat für die Garage
Rohertrag (marktüblich, rd.)	15.900,-- €
Bewirtschaftungskosten (rd.)	4.700,-- €
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Ertragswert (rd.)	214.400,-- €
Verkehrswert (Marktwert)	215.000,-- €



2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 02.12.2024).

2.2 Grund der Bewertung und Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei ist mitzuteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

2.3 Bewertungsobjekt

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt vier in sich abgeschlossenen Wohnungen und einer Garage bebaut. Gemäß Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Neukirchen-Vluyn wurde die Immobilie im Rahmen eines Bauvorhabens mit insgesamt 8 Wohnblocks mit Bauschein Nr. 362/56 vom 31.08.1956 errichtet. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 25.06.1957.

Mit Zustimmung der Gemeinde wurde im Jahr 1981 eine Fertiggarage aufgestellt.

Weitere für die Wertermittlung relevante Unterlagen sollen nicht in der Bauakte vorhanden sein.

2.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

2.5 Mieter

Die Wohnungen werden von einem Teil der Eigentümer und deren Familienangehörigen genutzt.

2.6 Zwangsverwalter

Keiner.

2.7 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.12.2024 ordnungsgemäß über den Besichtigungstermin am 18.02.2025 informiert.

Am Ortstermin haben die Antragstellerin und deren Verfahrensbevollmächtigter nicht teilgenommen. Ansonsten waren anwesend ein Miteigentümer und von einem weiteren Miteigentümer die Ehefrau und die Tochter.

Es konnte die komplette Immobilie in Augenschein genommen werden.



Die Anfertigung von Innenaufnahmen der Wohnungen im Obergeschoss und einem abgetrennten Bereich im Dachgeschoss ist untersagt worden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.8 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 18.02.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (18.02.2025).

2.9 Kataster

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Vluyn	2	1694	Hof- und Gebäudefläche, Stratmannsweg 2	410 m²
5	Vluyn	2	1693	Hof- und Gebäudefläche, Stratmannsweg	63 m²

(vgl. Anlage 2)

2.10 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

(unbeglaubigter Auszug vom 29.11.2024)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Vluyn Blatt 453

Bestandsverzeichnis: siehe Katasterangaben

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffene Grundstücke lfd. Nrn. 3, 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 10/24). Eingetragen am 27.09.2024.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Neukirchen-Vluyn liegt am linken Niederrhein und hat ca. 30.000 Einwohner bei einer Fläche von ca. 43 km².

Neukirchen-Vluyn als Mittelzentrum erreicht man über die Autobahnen A 40 (E 34) - Duisburg / Venlo / Eindhoven - und über die A 57 (E 31) - Goch / Düsseldorf / Köln -, zusätzlich über zahlreiche Buslinien von allen Nachbarstädten aus.

Die Wirtschaft ist geprägt durch Handwerk, Groß- und Einzelhandel, Klimatechnik, Hotel und Gastronomie, Dienstleistungen, Kommunalmaschinenbau, Verfahrenstechnik, Textil- und Druckindustrie, Computer- Hard- und Software.

Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen und zahlreiche Wander- und Radwege zur Verfügung.

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Vluyn, direkt am Südring (vgl. <u>Anlage 1</u>). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung:	Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe u.a. auf der Hartfeldstraße und dem Vluynner Südring. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Neukirchen-Vluyn (BAB 40, ca. 2 km entfernt).
Art der Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft:	Die Gegend ist - bis auf die gewerbliche Nutzung im Bereich Niederrheinallee / Ecke Vluynner Südring - überwiegend von Wohnbebauung geprägt.
Immissionen:	Das Bewertungsobjekt grenzt u.a. direkt an den viel befahrenen Vluynner Südring an. Es treten nicht unerhebliche Immissionen auf.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine einfache bis normale Wohnlage in Neukirchen-Vluyn mit guter Verkehrsanbindung.

3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:	Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Straßenfront: Stratmannsweg: ca. 20 m Straßenfront: Vluynner Südring: ca. 20 m
Grundstücksgröße:	473 m ²
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Mehrfamilienhaus ist einseitig angebaut. Die Grundstücksgrenze verläuft mit einem Versprung durch das Gebäude.

Ein rückwärtiger Unterstand steht an zwei Grundstücksgrenzen.

Topographische Lage:

Eben

Bodenbeschaffenheit (augen-
scheinlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme

Altlasten:

Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 08.01.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. Anlage 4).

Bergbau:

Mit Schreiben vom 17.12.2024 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Großherzog von Baden“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist.

Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1971 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. Anlage 5).

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne



Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.

3.4 Erschließungszustand

Straßenarten:	Das Bewertungsobjekt grenzt an den Vluyner Südring und den Stratmannsweg. Der Zugang zum Mehrfamilienhaus erfolgt vom Stratmannsweg. Der Stratmannsweg ist eine Sackgasse. Beide Straßen sind innerörtliche, öffentliche Straßen.
Straßenausbau:	Stratmannsweg: voll ausgebaut, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, einseitiger Parkstreifen.
Verkehrsdichte:	Vluyner Südring: relativ hoch; Stratmannsweg: nur Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Tiefbau- und Grünflächenamt - vom 18.12.2024 wird das Bewertungsobjekt von den Stadtstraßen „Stratmannsweg und Vluyner Südring“ erschlossen. Die Straßen sind fertiggestellt. Für das Bewertungsobjekt sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten (vgl. <u>Anlage 6</u>). Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Planungs- und Bauordnungsamt, Untere Bauaufsicht - vom 18.12.2024 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 7).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.
In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Neukirchen-Vluyn vom 20.02.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Amt für Bildung, Kultur, Sport und Soziales - vom 19.12.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert worden (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Gemäß Einsicht in den auf der Homepage der Stadt Neukirchen-Vluyn veröffentlichten Flächennutzungsplan vom 20.02.2025 wird für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 20.02.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 26.07.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. NV 21.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, Doppelhäuser, Satteldächer, Dachneigung 30 °, II-geschossige, offene Bebauung, und Baufenster“ fest (vgl. Anlage 9).

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorschriften des Brandschutzes wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.



4. Gebäudebestand

4.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die eingesehenen Bauunterlagen, die Erhebungen und die Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 11).

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungsgen beschrieben. Nicht wertrelevant sind Abweichungen in einzelnen Bereichen.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus der Bauakte, Angaben der beim Ortstermin Anwesenden oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

4.2 Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude - 2 - geschossig - 4 Wohnungen - Dachgeschoss nicht ausgebaut - unterkellert
Baujahr:	1957 ¹
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Nach plausibler Auskunft der beim Ortstermin Anwesenden und nach Augenschein wurden in den letzten Jahrzehnten, bis auf eine Erneuerung der Dachendeckung Ende der 90iger Jahre, keine relevanten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Instandhaltungsmaßnahmen fanden, bis auf eine partielle Abdichtung einer Kelleraußenwand, nur im notwendigsten Umfang statt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Garage:	Fertigarage, System Kesting, aus dem Jahr 1981, rückwärtige Ausgangstür, Metallschwinger; Feuchtigkeitsprobleme im Deckenbereich

4.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Schwerbetonsteine
Umfassungswände:	Hohlblocksteine

¹ Gemäß Gebrauchsabnahmebescheinigung



Außenverkleidung:	Putz mit weißem Anstrich; Fensterlaibungen braun abgesetzt
Sockel:	Wie aufgehendes Mauerwerk
Innenwände:	Teilweise Mauerwerk, teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Massive Treppe über die Etagen, Fliesenbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf, Boden teilweise mit Mosaikbodenfliesen, Wände im unteren Bereich gefliest; Holzauszugstreppe zum Dachgeschoss (Speicher); Belichtung mit Glasbausteinen
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Einfachverglasung, tlw. aus dem Jahr 2021, tlw. 2020, tlw. 1999, tlw. mit manuellen Kunststoffrollläden, tlw. mit elektrischen Kunststoffrollläden; im Dachgeschoss: Holzrahmen-Dachflächenfenster
Eingangstür:	Weißer Hauseingangstür mit großflächigen Glasausschnitten, festes Seitenelement mit integrierten Briefkasten-, Klingelanlage Zu den Wohnungen: glatte, braune Holzeingangstüren

4.4 Dach

Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dunkle Ziegeleindeckung mit innenliegender Isolierung
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

4.5 Besondere Bauteile

Kellerausgangstreppe
Kleine Eingangsüberdachung
Kaminofen mit Edelstahl-Außenzug

4.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen;
Kanal-, Wasser-, Strom-, Kabel-, Gas-, Telefonanschluss;
zwei Bäume;
Befestigung des Bereichs vor und hinter dem Haus mit Betonsteinen;
gemauerter Unterstand an der rückwärtigen



Grundstücksgrenze;
Einfriedung;
Anpflanzungen;
Rasenfläche

4.7 Zustand

Bauschäden, Baumängel; Unterhaltungsstau (von außen erkennbar):

- Sehr alte Heizungsanlage
- Tlw. alte Fenster
- Feuchtigkeitsstellen im Kellergeschoss
- Viele Kellerwände bauphysikalisch ungünstig mit Paneelen verkleidet (keine Aussage möglich, wie es dahin aussieht)
- Elektrische Anlage aus dem Baujahr
- Unzureichender Wasserdruck in den Wohnungen
- Unzureichender Wasserabfluss in den Wohnungen
- Wasserschaden im Kellergeschoss vor einiger Zeit
- Graffiti Schmierereien an der Einfriedung
- Tlw. Anstrichbedarf an der rückwärtigen Fassade

Wirtschaftliche Wertminderung:

Keine wirtschaftliche Wertminderung, die nicht baujahrstypisch wäre.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Rohrlochfraß sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien (Gebäudeschadstoffe) etc. wurden nicht durchgeführt.

Eine Bauteilöffnung / -freilegung wurde nicht vorgenommen, somit können Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt worden sind.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) können bei einem Eigentümerwechsel je nach Alter der Anlagen nicht unerhebliche Kosten z.B. für die Wärmedämmung des Gebäudes und auszutauschenden Heizkessel anfallen. Entsprechende, eventuelle Kosten werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eine Inaugenscheinnahme der Immobilie mit entsprechenden Sachkundigen kann ggf. zweckmäßig sein.



5. Wohnungsbeschreibung

5.1 Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 10)

Die Grundrissituation entspricht bis auf eine Änderung im Bereich der Wohnung im 1. Obergeschoss links den genehmigten Bauunterlagen.

Inwieweit Brand- und Schallschutzanforderungen bei dem Umbau eingehalten wurden, ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellbar.

Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen.
Wohnflächen:	Gemäß Angaben in den Grundrissplänen und Aufmaß der Wohnung im Erdgeschoss links geben sind folgenden Wohnflächen: Erdgeschoss links: ca. 56,5 m ² Obergeschoss links: ca. 56,5 m ² Erdgeschoss rechts: ca. 46,5 m ² Obergeschoss rechts: ca. 46,5 m ²

5.2 Innenansichten

1.) Wohnung im Erdgeschoss links

Die ca. 56,5 m² große Wohnung wird von einem der Miteigentümer und deren Ehefrau bewohnt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist in einem befriedigenden Zustand.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Tapete, tlw. Paneele, tlw. Klinker
Bad:	Raumhohe Fliesen
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Bodenfliesen und Teppich, Bad: gefliest
Deckenflächen:	Überwiegend Paneele; Schlafzimmer kein Deckenbelag
Türen:	Glatte braune Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad und in der Küche keine Heizkörper
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Sanitäre Installation:	Das Bad soll, einschließlich der elektrischen Anlage ungefähr 1998/1999 erneuert worden sein. Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken, Badewanne mit Duschvorhang, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität



Missstände:

- Kein Deckenbelag im Schlafzimmer
- Fehlende Heizkörper im Bad und in der Küche
- Unzureichender Wasserdruck
- Unzureichende Wasserablaufgeschwindigkeit
- Sprünge in Bodenfliesen im Wohnzimmer
- Fleck an der Decke im Schlafzimmer (soll von einem alten, rückgebauten Kamin stammen)
- Fehlende Rauchmelder

2.) Wohnung im Erdgeschoss rechts

Die ca. 46,5 m² große Wohnung wird auch von den Bewohnern der Wohnung Erdgeschoss links bewohnt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist in einem befriedigenden Zustand.

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Raufaser mit Anstrich

Bad: Ca. 1,5 m hohe Wandfliesen, darüber Tapete

Fußbodenbeläge: Überwiegend Bodenfliesen,
Bad: gefliest

Deckenflächen: Überwiegend Putz mit Anstrich

Türen: Glatte braune Holztüren, Holzzargen

Heizkörper: Flächenheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: Keine

Sanitäre Installation: Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität

Missstände:

- Abfluss im Bad relativ dicht
- Vielen Türen mit Beschädigungen
- Fehlende Rauchmelder

3.) Wohnung im Obergeschoss links

Die ca. 56,5 m² große Wohnung wird von der Tochter eines Miteigentümers und deren Familie bewohnt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist in einem befriedigenden Zustand.

Innenwände:

Wohnbereich: Überwiegend Tapete, tlw. Paneele



Bad:	Raumhohe Fliesen
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Laminat, Bodenfliesen und Parkett, Bad: gefliest
Deckenflächen:	Überwiegend Putz mit Anstich und Paneele
Türen:	Glatte braune Holztüren, Holzzargen, eine Falttür
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, Duschabtrennung, beige Sanitäreinrichtungsgegenstände, einfache Qualität
Misstände:	• Tlw. Fenster mit Einfachverglasung • Partiiell Risse in Bodenfliesen • Rolllade in der Küche soll defekt sein • Unzureichender Wasserdruck • Außenwand im Kinderzimmer bauphysikalisch ungünstig mit Paneelen verkleidet • Altes Bad • Fehlender Rauchmelder

4.) Wohnung im Obergeschoss rechts

Die ca. 46,5 m² große Wohnung wird von einem Miteigentümer bewohnt.

Die Grundrissituation ist zweckmäßig.

Die Wohnung ist vermutlich in einem schlechten Zustand. Die Räumlichkeiten sind überwiegend sehr zugestellt, sodass teilweise Misstände nicht augenscheinlich sind.

Innenwände:	
Wohnbereich:	Überwiegend Tapete und Paneele
Bad:	Raumhohe Wandfliesen
Fußbodenbeläge:	Überwiegend Teppich, Bad: PVC
Deckenflächen:	Überwiegend Paneele; tlw. Styropordeckenplatten
Türen:	Glatte braune Holztüren, Holzzargen
Heizkörper:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Keine
Sanitäre Installation:	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, weiße Sanitäreinrichtungsgegen-



stände, einfache Qualität

Missstände:

- Räumlichkeiten sind zugestellt
- Einfach verglastes Fenster in der Küche
- Altes Bad
- Fehlende Rauchmelder

5.3 Haustechnik

Heizung:

Zentrale, über 30 Jahre alte Gasheizung;
Heizungsrohre in den Wohnungen auf Putz verlegt

Warmwasserversorgung:

Dezentral über Durchlauferhitzer

Kücheneinrichtungen:

Nicht in Wertermittlung enthalten

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

5.4 Sonstiges

Balkon

Keine

Belichtung und Besonnung:

Gut

5.5 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Bei der Ortsbesichtigung wurden kein Zubehör und keine Betriebsmittel vorgefunden, denen ein wirtschaftlicher Wert zugemessen wird.



5.6 Allgemeinbeurteilung

Die Immobilie befindet sich in einer einfachen bis normalen Wohnlage in der Stadt Neukirchen-Vluyn mit Ortsteil Vluyn. Direkt neben der Immobilie verläuft der relativ intensiv befahrene Vluynner Südring. Daher ist die Immobilie, zumindest temporär Immissionen ausgesetzt.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind kurzfristig erreichbar.

Das Gebäude befindet sich in mäßigen Zustand. Es ist erkennbar, dass keine relevanten Modernisierungsmaßnahmen und nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Dementsprechend sind Mängelstände vorhanden.

Die Ausstattung und die technische Ausführung sind einfacher Standard.

Die Hofffläche ist in einem ungepflegten Zustand.

Der Zustand der besichtigten Wohnungen ist überwiegend befriedigend.

Die Verkaufsmöglichkeit wird leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

6. Mietverhältnisse

Die Wohnungen sind nicht vermietet. Sie werden von Miteigentümern und deren Familienangehörigen bewohnt.

7. Verkehrswertermittlung

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück in **47506 Neukirchen-Vluyn, Stratmannsweg 2**

Grundstück: Gemarkung Vluyn, Flur 2, Flurstück 1693 und 1694, groß 473 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Vluyn, Blatt 453

zum Wertermittlungstichtag: 18.02.2025

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 (1)) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.



Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, dem Bodenwert, der Restnutzungsdauer und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Vereinzelt wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt; wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen wird.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Gemäß § 35 (1) ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks im Sachwertverfahren aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und weil der durchschnittlich handelnde Marktteilnehmer wenig am Sachwert interessiert ist (vgl. Ausführungen zum Ertragswert).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.



7.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Wesel durchgeführt.

7.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 52115

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 255,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Neukirchen-Vluyn
Postleitzahl	= 47506
Gemarkung	= Vluyn
Ortsteil	= Vluyn
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl	= I-II
Tiefe	= 35 Meter

7.2.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Neukirchen-Vluyn
Postleitzahl	= 47506
Gemarkung	= Vluyn
Ortsteil	= Vluyn



Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Geschoßflächenzahl	= II
Tiefe	= < 35 Meter
Bewertungsstichtag	= 18.02.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgenden Eigenschaften, übereinstimmen.

Eckgrundstück

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben Vor- und Nachteile. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Annahme getroffen, dass sich die Vor- und Nachteile wertmäßig gegeneinander aufheben.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, die sich über den gesamten Ortsteil erstreckt. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat für den Bereich eine Umgebungslärmkarte veröffentlicht. Demnach ist das Bewertungsobjekt Lärm in der Größenordnung zwischen 50 bis 55 db(A) ausgesetzt.

In der Wertermittlungsliteratur (KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, vgl. Literaturverzeichnis) ist eine Tabelle veröffentlicht, die Bodenwertminderungen in Abhängigkeit von den so genannten Lästigkeitsfaktoren aufzeigt.

Schallimmission an der Straßenrandbebauung	Lästigkeitsfaktor nach VLärm SchR 97	Bodenwertminderung In %
40-50	Keine Lärmbelastung	0,00
50-55	40	2,00
55-60	55	2,75
60-65	80	4,00
65-70	110	5,50
70-75	150	7,50
75-80	200	10,00

In Anlehnung an die veröffentlichte Tabelle wird eine Bodenwertminderung in Höhe von 2 % für sachgerecht eingestuft.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (18.02.2025) ist nicht notwendig.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

Bodenwert: $473 \text{ m}^2 * 255,-- \text{ €/m}^2 * 0,98 = 118.202,70 \text{ €}$



7.2.3 Belastungen

A) Baulasten

Für das Bewertungsobjekt existiert keine Eintragung (vgl. Kapitel 3.5).

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.

B) Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs ist eine Eintragung vorhanden (vgl. Kapitel 2.10).

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffene Grundstücke lfd. Nrn. 3, 5:

„Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 473 m² folgender Bodenwert:

118.202,70,-- € = **rd. 118.200,-- €**

7.3 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Erträge; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 (2) 1. Satz ImmoWertV).

Der zugrundeliegende Mietwert entspricht heute der sogenannten Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Quellen hierfür können sein: Mietspiegel, Mietdatenbank, Vergleichsmieten, Mietsammlung u.a.

**Rohertrag des Bewertungsobjekts**

In dieser Wertermittlung wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete der Wohnungen von dem „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Neukirchen-Vluyn, nach dem Stand vom 01.01.2025“ ausgegangen.

Der Mietwert setzt sich aus der Altersgruppe, der Wohnlage, der Wohnfläche und dem Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten zusammen.

Für das Bewertungsobjekt trifft die Altersgruppe I, Wohnungen in Gebäuden, die bis 1969 errichtet worden sind, zu.

Für Wohnflächen bis 50 m² beträgt die durchschnittliche Miete in normalen Lagen 6,61 €/m² und für Wohnflächen bis 70 m² 6,29 €/m².

Die Grundrisse der Wohnungen sind zweckmäßig, daher ist diesbezüglich keine Anpassung vorzunehmen.

Die Wohnungen sind teilweise Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf dem viel befahrenen Vluynr Südring ausgesetzt. Dieser Umstand muss bei der Einstufung der nachhaltig erzielbaren Miete berücksichtigt werden.

Gemäß Mietspiegel ist der Mietansatz für einfache Wohnlagen, also solche, die durch Geräuschbelästigung beeinträchtigt sind durch einen Abschlag von 10 % gegenüber der normalen Wohnlage anzupassen. Im vorliegenden Fall wird die Wohnlage zwischen einfach und normal eingestuft und daher ein Abschlag in Höhe von 5 % gewählt.

Für die Wohnungen werden als **marktübliche erzielbare Netto-Kalt-Mieten** - in Anlehnung an den Mietspiegel - Mietzinsen von

6,30 €/m² / kleinere Wohnungen

und

6,00 €/m² / größere Wohnungen

angenommen.

Für die Garage wird eine monatliche Miete in Höhe von 60,--€ für marktkonform angesehen.

7.3.2 Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 (1) ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 32 (1) ImmoWertV).



Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze der ImmoWertV, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III.

Bei der Bewertung müssen aufgrund der Systemkonformität diese Ansätze verwendet werden, die keine tatsächlichen oder durchschnittlichen Werte, sondern Modellgrößen sind:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung:

1. Verwaltungskosten

351 Euro	jährlich je Wohnung
46 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

13,80 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104,00 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

3. Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass sie auf die Mieter umgelegt werden.

Die Bewirtschaftungskosten betragen mit den Modellansätzen der ImmoWertV

rd. 4.700,-- €/p.a.

und liegen damit bei rd. 29,5 % des Rohertrags.

7.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 (1 und 2) ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss des Kreises Wesel hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,2 % mit einer



Standardabweichung von +/- 2,2 % veröffentlicht. In der zugehörigen Fußnote ist vermerkt, dass für diese Gebäudeart nur eine sehr geringe Anzahl von auswertbaren Fällen vorlag. Aufgrund der nur bedingten Aussagekraft wird auf die Standardabweichung hingewiesen.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der Sachverständige hält u.a. aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten, den relativ geringen Wohnflächen, den geringen Mieten und der Zentrumsnähe einen niedrigen Ansatz als 4,2 %, und zwar

3,5 %

für angemessen, was im Ergebnis zu einem höheren Ertragswert führt.

7.3.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1957 und die Garage im Jahr 1981 errichtet.

Die gemäß Anlage 1 der ImmoWertV festgesetzte Modellgröße für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre und die Gesamtnutzungsdauer von Garagen 60 Jahre.

Es sind keine relevanten Maßnahmen durchgeführt worden, welche die Restnutzungsdauer signifikant verlängert hätten.

Die Anwendung eines ansonsten üblichen Punkterasters zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht möglich.



Es wird für das Mehrfamilienhaus und die Garage aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks eine Restnutzungsdauer von

25 Jahren

unterstellt.

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden.

Die am häufigsten vorkommenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (Instandhaltungsschaden, Bauschäden, Modernisierungsaufwendungen).
Die Wertermittlung wird zunächst für den (fiktiven) Zustand durchgeführt, in dem sich das Bewertungsobjekt nach Beseitigung der angesetzten Instandhaltungsschaden, Bauschäden etc. befindet.
Die Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsschaden etc. werden dann zunächst in der Höhe ermittelt, wie sie tatsächlich zur Beseitigung der Schäden etc. erforderlich sind. Bei der Wertermittlung werden die Schadensbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadensfreies Grundstück erwerben würde.
- Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete
Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Bewertungsdaten sind bei üblicherweise fremdgenutzten Grundstücken bezogen auf am Wertermittlungstichtag zu ortsüblichen Mieten vermietete bzw. vermietbare Grundstücke.

Ein von dieser üblichen Vermietungssituation abweichender Zustand stellt ein besonderes objektspezifisches Merkmal dar und wird in der Ertragswertermittlung i.d.R. zusätzlich berücksichtigt.

Dies insbesondere auch deshalb, da aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen bestehende Minder- bzw. Mehrmieten als rechtliche Gegebenheiten gegen jedermann (also auch Nachfolgeeigentümer) wirken.

Zu den Mietbesonderheiten zählen insbesondere Minder- oder Mehrmieten, Leerstand, Wohnungs- und Nutzungsrechte, gesetzliche Mietbindungen (z.B. beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) und vermietete Eigennutzungsobjekte.

- Mehr- oder Mindermieten
Die Wertbeeinflussung aufgrund bestehender Minder- bzw. Mehrmieten kann in der Wertermittlung
 - als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der ortsüblichen Miete



bezogen auf den Wertermittlungstichtag;

- als Summe der auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten zukünftigen Mietdifferenz oder
- bedingt auch als pauschale Schätzung über den Zeitraum der Mietbindung (i.d.R. Laufzeit des Mietvertrags) berücksichtigt werden.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen muss unterschieden werden, ob sie das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Ermittlung „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Bestimmt wird der Instandhaltungssatz.

Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bewertungssachverständige nicht der spezialisierte Fachmann für die Schätzung der erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes ist (hier sind Bau-schadensachverständige gefragt) und eine solche Analyse den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfanges wesentlich übersteigen würden.

Der Bewertungssachverständige kann jedoch die Wertbeeinflussung durch vorhandene Zustandsbesonderheiten auf der Grundlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwandes und dessen Auswirkungen auf den Grundstückswert überschlägig schätzen. Ggf. wird jedoch empfohlen, vertiefende Bauuntersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen erstellen zu lassen.

Die anzusetzenden Kosten sind im Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten, die Teil der Bewirtschaftungskosten sind, zu bemessen. Soweit die Instandhaltungskosten nicht ausreichen, um das Gebäude während der Restnutzungsdauer in Betrieb und Instand zu halten, sind hierfür gesonderte Ansätze vorzunehmen.

Es wurde beschrieben, dass Maßnahmen zur Herstellung eines normalen Zustandes, die über normale Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten hinausgehen, erforderlich sind. Hierfür wird pauschal ein Betrag in Höhe von 20.000,-- € in der Wertermittlung angesetzt.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die Reaktion des durchschnittlich handelnden, wirtschaftlichen denkenden Marktteilnehmers auf die Missstände darstellt und nicht identisch mit tatsächlich aufzuwendenden Instandhaltungskosten sein muss.



7.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Mieteinheit	Mietfläche [m²]	marktübliche €/m²	marktübliche Netto-Kalt-Miete	
			p.m.	p.a.
Wohnung EG links	56,5	6,00	339,00 €	4.068,00 €
Wohnung EG rechts	46,5	6,30	292,95 €	3.515,40 €
Wohnung OG links	56,5	6,00	339,00 €	4.068,00 €
Wohnung OG rechts	46,5	6,30	292,95 €	3.515,40 €
Garage			60,00 €	720,00 €
jährlicher marktüblicher Rohertrag				15.886,80 €
Bewirtschaftungskosten				- 4.700,00 €
Jährlicher Reinertrag				= 11.186,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (3,5 % von 118.202,70 €)				- 4.137,09 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				= 7.049,71 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszins 3,5 %, 25 J.)				x 16,48
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 116.179,15 €
Bodenwert				+ 118.202,70 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 234.381,85 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
• Instandsetzungsmaßnahmen				- 20.000,00 €
				214.381,85 €
Ertragswert				<u>rd. 214.400,-- €</u>



7.4 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfung soll den ermittelten Wert stützen.

Es wird der so genannte Rohertragsfaktor ermittelt. Er ist der Quotient aus dem Kaufpreis und dem jährlichen nachhaltig erzielbaren Rohertrag (Netto-Kalt-Miete). Der Ertragsfaktor ist geeignet, einen genäherten Ertragswert zu berechnen bzw. einen Verkehrswert größenordnungsmäßig auf Plausibilität zu überprüfen.

Zurückgerechnet ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - folgender Rohertragsvervielfältiger:

$$(214.381,85 \text{ €} + 20.000,00 \text{ €}) / 15.886,80 \text{ €} = 14,8$$

Dieser Mietfaktor liegt unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes im üblichen Spektrum. Die Plausibilitätskontrolle stützt das Ergebnis.

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer interessiert primär die Rendite auf sein eingesetztes Kapital. Die Ertragswertermittlung wurde auf Basis der marktüblich erzielbaren Mieten durchgeführt.

Der **Ertragswert** der Immobilie wurde unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungstichtag mit rd. **214.400,-- €** ermittelt.

Dabei wurden der Instandhaltungsstau berücksichtigt.

Würde dieser Instandhaltungsstau nicht bestehen, hätte die Immobilie einen Wert von rd. **235.000,-- €**. Die Höhe des Instandhaltungsstaus wurde unter der Annahme geschätzt, dass ein durchschnittlich handelnder, wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer bei einem relativ niedrigen Mietniveau nicht bereit ist, sämtlich notwendige Arbeiten in der erforderlichen Intensität durchführen zu lassen. Er wird nur einen vermietungsfähigen bzw. bewohnbaren Zustand herstellen und diesen im erforderlichen Umfang über die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer halten.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Erwerb von einem Objekt mit einem Instandhaltungsstau mit nicht unerheblichen Risiken verbunden sein kann. Während der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen können bis dahin unbekannte zusätzliche Maßnahmen augenscheinlich werden und damit zusätzliche Kosten verbunden sein.

Aus den vorgenannten Gründen setzt der Sachverständige den gerundeten Ertragswert als Verkehrswert fest.



Der **Verkehrswert** (Marktwert)

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück

in **47506 Neukirchen-Vluyn, Stratmannsweg 2**

Grundstück: Gemarkung Vluyn, Flur 2, Flurstück 1693 und 1694, groß 473 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Vluyn, Blatt 453

wird zum Wertermittlungstichtag 18.02.2025 mit

215.000,-- €

in Worten: zweihundertfünfzehntausend EURO

geschätzt.

Die beiden Flurstücke sind keine zwingende wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 15.700,-- EURO für das unbebaute Flurstück 1693 und 199.300,-- EURO für das bebaute Flurstück 1694.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 24.02.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

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

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
4. Auflage, 2011,
Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Grundstücksmarktbericht im Kreis Wesel 2024

Stichtag: 01.01.2024

[14] Mietrichtspiegel 2025 für Neukirchen-Vluyn

01.01.2025, Herausgeber: u.a. Haus & Grund

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskarte	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenverdachtskataster	1 Seite
Anlage 5: Bergbaueinfluss	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	2 Seiten
Anlage 7: Baulastenauskunft	1 Seite
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 10: Grundrisse	1 Seite
Anlage 11: Fotos	4 Seiten