

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Amtsgericht Kempen  
Hessenring 43  
47906 Kempen

Datum: 12.03.2025  
Az.: 24102460

## GUTACHTEN

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

**Ein-/Zweifamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück  
in 47906 Kempen, Blatendoop 27**

**!!!EINGESCHRÄNKTE INNENBESICHTIGUNG!!!**



im Zwangsversteigerungsverfahren 035 K 003/23

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde zum **Stichtag  
07.01.2025** ermittelt mit

**rd. € 256.000,00.**

### 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 Kempen, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.4	Besondere Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Einfamilienhaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Außenanlagen .....	18
3.4	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	18
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.3	Bodenwertermittlung.....	21
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	22
5.4	Sachwertermittlung .....	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
5.4.3	Sachwertberechnung.....	27
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	28
5.5	Ertragswertermittlung.....	33
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	34

5.5.3	Ertragswertberechnung .....	37
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	38
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	40
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	40
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	40
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	41
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	41
5.6.5	Verkehrswert.....	42
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>46</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	46
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	47
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	47
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Ein-/Zweifamiliendoppelhaushälfte.
Objektadresse:	Blatendoop 27 47906 Kempen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kempen, Blatt 1898, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kempen, Flur 11, Flurstück 93, Fläche 799 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kempen vom 09.10.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	07.01.2025
Qualitätsstichtag:	07.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte nur stark eingeschränkt besichtigt werden, da sich im Wohnhaus umfangreicher Müll und Unrat befindet.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Vertreterin des Antragstellers sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<b><u>siehe Originalgutachten</u></b>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Gewerbeangaben:

Ein Gewerbebetrieb ist an der Adresse nicht gemeldet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Kempen (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 freiwilligen 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.**

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet** (siehe Ausführung in Abschnitt 2.4.)

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

**Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.**

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

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

#### **1.4 Besondere Sachverhalte**

- Eine Innenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich.
- Das Objekt ist nicht bewohnbar. Eine umfangreiche Sanierung und Entrümpelung sind erforderlich. Siehe hierzu Ausführungen in 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](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Viersen
Ort und Einwohnerzahl:	Kempen (ca. 36294 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Krefeld (ca. 13km) / Viersen (ca. 15km) / Venlo (ca. 22km) / Duisburg (ca. 31km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 38km)
	<u>Bundesstraßen:</u> B9 (ca. 12km)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 Kempen AS (ca. 7km)
	<u>Bahnhof:</u> Kempen (ca. 1,5km)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 35km)
demografische Struktur	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> Kaufkraftkennziffer: 111,9 (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 100) Kaufkraft pro Einwohner: 31.259 € (2024) Kaufkraftvolumen: 1,091 Mrd. € (2024) Kaufkraftanteil am Kreis Viersen: 0,461

Diese Daten zeigen, dass Kempen eine überdurchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt aufweist, was auf ein relativ hohes Einkommensniveau hindeutet.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### Bevölkerungsstruktur und indirekte Hinweise auf Haushaltsgrößen

Obwohl keine direkten Angaben zu Haushaltsgrößen vorliegen, können aus der Altersstruktur einige Rückschlüsse gezogen werden:

- unter 6 Jahre: 4,6%
- 6 bis unter 18 Jahre: 12,2%
- 18 bis unter 25 Jahre: 8,1%
- 25 bis unter 30 Jahre: 4,8%
- 30 bis unter 40 Jahre: 9,5%
- 40 bis unter 50 Jahre: 17,4%
- 50 bis unter 60 Jahre: 16,1%
- 60 bis unter 65 Jahre: 6,3%
- 65 Jahre und älter: 21,1%

Der relativ hohe Anteil von Personen im Alter von 30 bis 60 Jahren (43%) deutet auf eine Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter hin, was oft mit Familienhaushalten korreliert. Der ebenfalls hohe Anteil von Personen über 65 Jahren (21,1%) lässt auf einen bedeutenden Anteil von Ein- oder Zweipersonenhaushalten älterer Menschen schließen.

### Bevölkerungsentwicklung

Gesamteinwohnerzahl: 34.977 (Stand Oktober 2023)  
Leicht steigende Tendenz (Vergleich: 34.711 im Jahr 2017)

## **2.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:

Gute Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet.

### Entfernung zum Stadtzentrum:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 Kilometer. Mit dem Auto benötigt man dafür ungefähr 5 Minuten, zu Fuß etwa 15 bis 20 Minuten.

### Geschäfte des täglichen Bedarfs:

Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in der Umgebung. Die nächstgelegenen Geschäfte sind in der Regel innerhalb von 1 bis 2 Kilometern erreichbar, was einer Fahrzeit von etwa 5 Minuten mit dem Auto oder 10 bis 15 Minuten zu Fuß entspricht.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

#### Schulen und Ärzte:

**Schulen:** Die nächstgelegene Grundschule ist etwa 1 Kilometer entfernt, was einem 10- bis 15-minütigen Fußweg entspricht. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von 2 bis 3 Kilometern und mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar.

**Ärzte:** Allgemeinmediziner und Fachärzte sind im Stadtgebiet verteilt. Die nächstgelegene Arztpraxis ist etwa 1,5 Kilometer entfernt, was einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten oder einem 15-minütigen Fußweg entspricht.

#### Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle):

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 Metern, was einem 5- bis 10-minütigen Fußweg entspricht. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum und die umliegenden Orte.

#### Verwaltung (Stadtverwaltung):

Die Stadtverwaltung befindet sich im Stadtzentrum, etwa 1,5 Kilometer entfernt. Mit dem Auto beträgt die Fahrtzeit etwa 5 Minuten, zu Fuß rund 15 bis 20 Minuten.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	weitgehend ebenes Gelände; Garten mit Südostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 61 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> 799,00 m <sup>2</sup> ;

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### Bemerkungen:

Übertiefe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Viersen <sup>1</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug <sup>2</sup> vor. Hiernach bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk auch zwei Pfändungsvermerke.
---------------------------------------	--

### Auswirkung auf den Verkehrswert

Die Eintragungen werden im Rahmen des Versteigerungsgutachtens nicht weiter berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> vom 12.11.2024

<sup>2</sup> vom 14.08.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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

Herrschervermerke: nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen<sup>3</sup> nicht vor.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<sup>4</sup> vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde 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 trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:  
WR = reines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Einzel-/Doppelhausbebauung

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

---

<sup>3</sup> nach Auskunft der Stadt Kempen vom 13.11.2024

<sup>4</sup> vom 14.11.2024

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Folgende Baugenehmigung lag dem Sachverständigen vor:

- Errichtung von zwei zweistöckigen Doppelhäusern (Genehmigung vom 02.01.1957; Schlussabnahme 16.08.1957)

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

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land<sup>5</sup>

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei<sup>6</sup>.

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend und derzeit unbewohnbar.

---

<sup>5</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

<sup>6</sup> Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Kempen vom 13.11.2024.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamiliendoppelhaushälfte; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1957 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt in der Erdgeschosswohnung etwa 52 m <sup>2</sup> , in der oberen Wohnung 53m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

#### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer
- Küche
- Flur

#### Obergeschoss:

- wie Erdgeschoss
- Balkon

#### Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) keine Dämmung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Zur weiteren Ausstattung (Wand-/ Boden-/ Deckenbeläge, sanitäre Anlagen, Fenster, etc.) werden an der Stelle keine weiteren Angaben gemacht, da sich das Objekt in einem sehr desolaten Zustand befindet und eine Kernsanierung erforderlich ist.

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt ist vollständig zu entkernen und instand-zusetzen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Objekt befindet sich in einem stark vernachlässig-ten und desolaten Zustand, der eine umfassende Ent-rümpelung und Sanierung zwingend erforderlich macht. Die Fassade ist von starkem Bewuchs ge-prägt, Fenster sind beschädigt, und der Garten ist voll-ständig verwildert.</p> <p>Im Inneren dominieren massive Verschmutzungen, Müllansammlungen und Verfall. Feuchtigkeitsschä-den, Schimmelbefall und abblätternde Tapeten sind in nahezu allen Räumen vorhanden. Die Sanitäranlagen sind stark verschmutzt und nicht nutzbar. Die Haus-technik ist ebenfalls veraltet und bedarf umfassender Erneuerung. Der hygienische Zustand des Objekts ist bedenklich, Ratten befinden sich im Objekt. Das Ob-jekt ist derzeit unbewohnbar. Die hohen Kosten für Entrümpelung, Sanierung und Modernisierung müs-sen in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wer-den. Der aktuelle Zustand führt zu einer erheblichen Wertminderung. Nur durch grundlegende Sanierungs-maßnahmen kann die Immobilie wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden.</p>

Die Kosten einer umfangreichen Sanierung und Ent-rümpelung werden insgesamt mit rd. € 2.350,00/m<sup>2</sup> (€ 247.000,00) wertmindernd in Abzug gebracht.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  
Die Außenanlagen präsentieren sich in einem extrem ungepflegten Zustand. Der Garten ist überwuchert, Rasenflächen sind verwildert, und Sträucher sowie Bäume sind unkontrolliert gewachsen. Wege sowie Terrassenflächen sind von Unkraut überwuchert. Die Außenanlage vermittelt insgesamt ein Bild des Verfalls und bedarf einer vollständigen Neugestaltung, einschließlich Rodung, Reinigung und Instandsetzung.

### 3.4 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

#### Stärken

- marktgängige Objektart (Doppelhaushälfte)
- marktgängiger Grundriss
- gute Lage in einem gewachsenen Wohngebiet

#### Schwächen

- Sanierungsstau
- anstehende Entrümpelungen
- keine Garage vorhanden

#### Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass die Stärken grds. überwiegen. Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund des hohen Sanierungstaus eine abschließende Kalkulation der zu erwartenden Kosten nicht möglich ist und somit hohe Unsicherheiten bei der Planung entstehen.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kempen, in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Wohnlage. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 Kilometer. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gegeben. Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet ohne erkennbare Beeinträchtigungen und verfügt über eine Grundstücksgröße von 799 m<sup>2</sup>. Der Garten ist nach Südosten ausgerichtet.

### Bewertungsobjekt/ Grundriss

Das zur Versteigerung stehende Objekt ist eine zweigeschossige, unterkellerte Ein-/Zweifamiliendoppelhaushälfte aus dem Jahr 1957. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 105 m<sup>2</sup>. Die bauliche Substanz besteht aus massivem Mauerwerk mit Klinkerfassade. Die Ausstattung des Objektes ist nicht mehr zeitgemäß und es besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Die Fenster, die Haustechnik sowie die Sanitäreanlagen sind veraltet und bedürfen umfassender Erneuerung. Der Zustand des Objektes ist desolat, es besteht ein erheblicher Entrümpelungsbedarf. Das Objekt ist vollständig zu entkernen und von Ungeziefer zu befreien. Das Gebäude steht derzeit leer.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Stark vernachlässigter und desolater Zustand
- Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall
- Beschädigte Fenster und verwilderte Außenanlagen
- Erhebliche Verschmutzungen im Innenbereich
- Veraltete Haustechnik
- Fehlende Dämmung am Dach und den Außenwänden

### Energetischer Zustand

- Keine Dämmung vorhanden
- Keine Nutzung regenerativer Energien
- Wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage
- Hoher Sanierungsbedarf zur Herstellung eines energetisch akzeptablen Zustandes

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/Marktgegebenheiten

Das Angebot an vergleichbaren Immobilien ist begrenzt. Aufgrund der erforderlichen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist das Objekt für den Markt aktuell nur eingeschränkt attraktiv. Die Nachfrage nach unsanierten Objekten ist aufgrund gestiegener energetischer Anforderungen und gesetzlicher Vorschriften rückläufig. Die Kapitalmarktzinsen zeigen eine leicht sinkende Tendenz, die Finanzierung bleibt jedoch für viele Käufer herausfordernd. Da die Nachfrage im Bereich Kempen seit Jahren ungebrochen hoch ist, ist jedoch eine gute Verkaufsmöglichkeit gegeben.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Ein-/Zweifamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück in 47906 Kempen, Blatendoop 27 zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kempen	1898	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kempen	11	93	799 m <sup>2</sup>

### 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 Vergleichsverfahren (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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **370,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	799 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>370,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage/Südostausrichtung	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 370,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	bis 0,80	0,24	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	350	799	× 0,58	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>214,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>214,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 799 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 171.465,40 € <b>rd. 171.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 insgesamt **171.000,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

### 5.4 Sachwertermittlung

#### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

#### **5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	665,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	293,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	8.250,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	203.095,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	373.694,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	373.694,80 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		64 Jahre
• prozentual		20,00 %
• Faktor	x	0,8
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	298.955,84 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>298.955,84 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.463,45 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>309.419,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>171.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>480.419,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,05</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>504.440,25 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>247.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>257.440,25 €</b>
	rd.	<b>257.000,00 €</b>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

#### **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 Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

##### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

---

siehe Originalgutachten

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

siehe Originalgutachten

## **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

**siehe Originalgutachten**

## **Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

**siehe Originalgutachten**

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

**siehe Originalgutachten**

## **Baupreisindex**

**siehe Originalgutachten**

## **Baukostenregionalfaktor**

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

## **Baunebenkosten**

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

## **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (298.955,84 €)	10.463,45 €
Summe	10.463,45 €

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus 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 1957 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2009.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2009 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

**Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

**siehe Originalgutachten**

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

**siehe Originalgutachten**

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Mode einstellen.

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

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

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

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

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

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein-/Zweifamilienhaus		Wohnen OG	53,00		10,50	556,50	6.678,00
		Wohnen EG	52,00		11,50	598,00	7.176,00
Summe			105,00	-		1.154,50	13.854,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.854,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.465,08 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.388,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,70 % von 171.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.907,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.481,92 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>38,824</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 329.302,06 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 171.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 500.302,06 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 500.302,06 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>247.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 253.302,06 €</b>
	<b>rd. 253.000,00 €</b>

## 5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Kempen, 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 €/m<sup>2</sup> 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.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 105,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.470,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	277,08 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		2.465,08 €

### Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Viersen werden im Grundstücksmarktbericht 2024 [4] Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Diese sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

### siehe Originalgutachten

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer im Modell mit 80 Jahren angegeben.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim

Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

### **5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### **5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **257.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **253.000,00 €**  
ermittelt.

### **5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

**siehe Originalgutachten**

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

### 5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Ein-/Zweifamiliendoppelhaushälfte bebaute Grundstück in 47906 Kempen, Blatendoop 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kempen	1898	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kempen	11	93

wird zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 mit rd.

**256.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro**

geschätzt.

## Hinweise zum Verkehrswert

### Grundsätzliches zur Marktsituation

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

### Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

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

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

### Zinsentwicklung und Finanzierung

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

### Marktaktivität und Nachfrage

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

### Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

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

### Ausblick

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

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

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

Wachtendonk, den 12.03.2025

.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Viersen (2024)
- [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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2025) erstellt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlagen: siehe Originalgutachten**