

Amtsgericht Kempen
Hessenring 43
47906 Kempen

Datum: 10.07.2025
Az.: 25012485

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die folgend aufgeführten
Grundstücke in 47906 Kempen (Tönisberg), Michelsheide 5a



im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
35 K 14/24

1) Grundbuch von Tönisberg, Blatt 2029, lfd. Nr. 1

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

2) Grundbuch von Tönisberg, Blatt 2029, lfd. Nr. 2

Grundstück, unbebaut Teil der Zufahrt

3) Grundbuch von Tönisberg, Blatt 2029, lfd. Nr. 3

Grundstück, unbebaut Teil der Zufahrt

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

Der **Gesamtverkehrswert** der v. g., eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke wurde zum Stichtag 30.04.2025 ermittelt mit

rd. € 422.000,00

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.

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

Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 47906 Kempen- Tönisberg, Michelsheide 5a, teilen sich wie folgt auf:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Tönisberg	2029	1

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Tönisberg	11	352	701m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 421.740,00**

2) Grundstück, unbebaut, Teil der Zufahrt

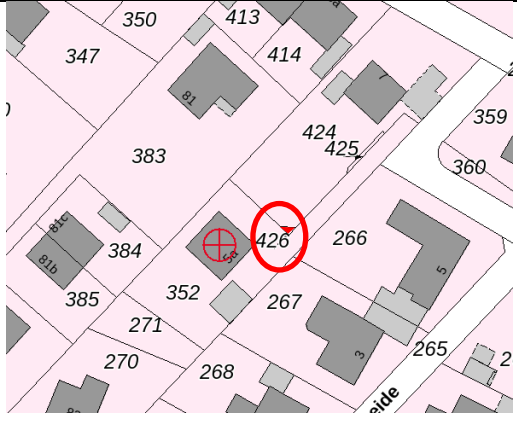
Grund- buch	Blatt	Lfd. Nr.
Tönisberg	2029	2

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Tönisberg	11	425	6m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 195,00**

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

3) Grundstück, unbebaut, Teil der Zufahrt

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Tönisberg	2029	3
	Gemarkung	Flur	Flur- stück
	Tönisberg	11	426
			Fläche
			2m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 65,00**

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

Bei den hier gegenständlichen Grundstücken handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
1.4	Besondere Sachverhalte	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage.....	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Bergbau	14
2.5	Privatrechtliche Situation	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Einfamilienhaus	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1	Wohnhaus	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Garage.....	22
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	23
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.4	Außenanlagen	23
3.5	Stärken und Schwächen der Immobilie	24
4	Abschließende Zusammenfassung.....	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundstücksdaten.....	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Bodenwertermittlung.....	28
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29

5.4	Sachwertermittlung	30
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Sachwertberechnung	34
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
5.5	Ertragswertermittlung	40
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
5.5.3	Ertragswertberechnung	44
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	48
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
5.6.5	Verkehrswert	49
5.7	Plausibilitätsprüfung	50
6	Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG	51
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	57
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	57
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	58
7.3	Verwendete fachspezifische Software	58
8	Verzeichnis der Anlagen	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage. 2) Grundstück, unbebaut, Teil der Zufahrt 3) Grundstück, unbebaut, Teil der Zufahrt
Objektadresse:	Michelsheide 5a 47906 Kempen Das Objekt befindet sich im Ortsteil Tönisberg.
Grundbuchangaben:	1) Grundbuch von Tönisberg, Blatt 2029, lfd. Nr. 1; 2) Grundbuch von Tönisberg, Blatt 2029, lfd. Nr. 2; 3) Grundbuch von Tönisberg, Blatt 2029, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	1) Gemarkung Tönisberg, Flur 11, Flurstück 352, zu bewertende Fläche 701 m²; 2) Gemarkung Tönisberg, Flur 11, Flurstück 425, zu bewertende Fläche 6 m²; 3) Gemarkung Tönisberg, Flur 11, Flurstück 426, zu bewertende Fläche 2 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kempen vom 20.12.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden. Verwertbares Zubehör wurde nicht vorgefunden.
Wertermittlungstichtag:	30.04.2025
Qualitätstichtag:	30.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.

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

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer sowie der Sachverständige.

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

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

- 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
- Informationen über Gewerbe
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Auskunft der RAG AG

Gewerbeangaben

Ein Gewerbebetrieb ist angemeldet¹.

Aktuelle Tätigkeit: Dienstleistungen/Beratung
Beratung und Unterstützung von Unternehmerinnen oder Unternehmern bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten sowie von Anforderungen anderer interessierter Parteien an die Gestaltung des betrieblichen Arbeits- und Umweltschutz; Die durch die Qualifikation legitimierte Erfüllung übertragbarer Aufgaben und Funktionen (gemäß DGUV Vorschrift 1 – Grundsätze der Prävention, § 13 Pflichtübertragung) in eigener Verantwortung; Beratung und Mitwirkung bei der Implementierung, Überprüfung und Bewertung der Normen ISO 45001 und ISO 14001.

¹ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kempen vom 13.01.2025

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 freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie "hinter sich", sondern was sie noch "vor sich" hat.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Forderungsversteigerung) wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Viersen
Ort und Einwohnerzahl:	Kempen (ca. 36294 Einwohner); Ortsteil Tönisberg (ca. 3252 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Krefeld / Viersen / Venlo / Duisburg (ca. 13 km / 25 km / 27 km / 24 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 44 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 (ca. 2,7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Kempen (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 40 km entfernt)
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. <u>Bevölkerungsstruktur und indirekte Hinweise auf Haushaltsgrößen</u> Obwohl keine direkten Angaben zu Haushaltsgrößen vorliegen, können aus der Altersstruktur einige

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

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:

Nähe Ortskern, Randlage
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 1 – 1,5 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,9 km entfernt;
Verwaltung ca. 0,7 km entfernt;
mittlere bis gute Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

weitgehend ebenes Grundstück

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gestalt:
Pfeifenstielgrundstück

Grundstücksgröße:
insgesamt 709,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Viersen² ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort 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 vom 14.01.2025

2.4 Bergbau

Bergbau:

Gem. Schreiben der RAG³, liegt der Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Steinkohle Berechtsame "Georg". Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde 1983 eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten schließt die RAG ihrerseits aus. Schadensmeldungen liegen der RAG nicht vor.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug⁴ vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Tönisberg, Blatt 2029, keine Eintragung.

Anmerkung:

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

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen⁵ nicht vor.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis⁶ vor. Das Baulastenverzeichnis enthält für das Flurstück 352 folgende Eintragungen:

- Verpflichtung, auf dem Zufahrtsstreifen des Flurstückes 352 eine Fläche von ca. 0,50 m

³ vom 12.02.2025

⁴ vom 14.01.2025

⁵ nach Auskunft der Stadt Kempen vom 13.01.2025

⁶ vom 20.01.2025

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

Breite und ca. 5,0 m Länge von baulichen Anlagen, die nicht im Bauwich errichtet werden dürfen, freizuhalten.

Auswirkung auf den Verkehrswert:

Da es sich bei der Fläche um eine Wegefläche (Zufahrt zum Grundstück) handelt, die entsprechend geringwertiger bewertet wurde, bewirkt die Baulast darüber hinaus keine weitere Wertbeeinflussung.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal⁷.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Errichtung eines eingeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss; Errichtung einer Doppelgarage (Rohbauabnahme am 13.09.1984; ein Schlussabnahmeschein liegt nicht vor)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

⁷ laut Auskunft über geoportal-niederrhein.de vom 13.01.2025

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land⁸

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 KAG⁹.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 1) ist mit einem Einfamilienhaus und einer PKW.- Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Grundstücke 2) und 3) sind unbebaut und dienen der Zuwegung.

Das Objekt wird durch einen der Eigentümer selbst genutzt.

⁸ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁹ beitragsfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kempen vom 15.01.2025

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hin-weisen 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 (Dampf-sperren, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zu Hobbyzwecken aus- gebauter Spitzboden freistehend
Baujahr:	1985 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	- Installation einer Erdwärmepumpe (2010/2012) - Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss im Jahre 2011. - Modernisierung des Gäste- WCs - Modernisierung von Bodenbelägen im Erdgeschoss - Erneuerung der Innentüren
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 125 m ² (inkl. anteiliger Ter- rasse).
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:

- Wohn-/ Esszimmer
- Küche
- Diele
- Gäste- WC
- Individualraum

Dachgeschoss:

- drei Individualräume
- Flur
- Badezimmer

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

Spitzboden:

- Hobbyraum (beheizt)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade und Kerndämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Textilbelag; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Fliesenbelag im Erdgeschoss, überwiegend Korkböden im Dachgeschoss
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; mit Sprossen
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste- WC:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände im Nassbereich gefliest, im übrigen Bereich verputzt; bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken, 1 bodengleiche Dusche, 1 wandhängendes WC, Wände im Nassbereich gefliest, im übrigen Bereich verputzt;

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

bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-
objekte, Entlüftung über Fenster

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Terrassenanbauten, Kelleraußen-
treppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Im Bereich einer Sockelecke im Keller sind oberfläch-
liche Verfärbungen und dunkle Ablagerungen sicht-
bar, die auf eine frühere oder temporäre Feuchtebe-
anspruchung hinweisen könnten. Akute Durchfeuch-
tung wurde nicht festgestellt. Der Schaden ist als op-
tischer Mangel einzuordnen und stellt aus gutachterli-
cher Sicht derzeit keinen bewertungsrelevanten Bau-
schaden dar, sollte jedoch beobachtet werden.

Weiteres, siehe "Allgemeinbeurteilung".

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Insgesamt wurde das Objekt in solider Bauweise er-
richtet. Holzbauteile an den Überdachungen, an Trep-
penelementen sowie an den Außentreppen sind deut-
lich verwittert, teilweise beschädigt und instandset-
zungsbedürftig. Auch die Holzfenster sind witterungs-
bedingt zu streichen. Die Außenanlagen befinden sich
in ungepflegtem Zustand. Ziergehölze und Hecken
sind zum Teil abgestorben, befestigte Wege und Trep-
pen zeigen deutlichen Unkrautbewuchs. Der Zugang
zum Keller ist verschmutzt, die Entwässerung an die-
ser Stelle möglicherweise unzureichend.
Im Bereich der Wand im Gäste-WC sind Feuchtig-
keitsspuren sichtbar. Diese werden mit hoher Wahr-
scheinlichkeit durch Undichtigkeiten im darüberliegen-
den Badezimmer verursacht. Betroffen sind nach An-
gabe des Eigentümers sowohl der Bereich der Du-
sche (offensichtlich schadhafte Fugenbild) als auch

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

der WC-Spülkasten. Es ist von einer defekten Abdichtung bzw. Leckage im Installationsbereich auszugehen. Die Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen ist erforderlich. Der allgemeine Bau- und Pflegezustand des Objekts ist unterdurchschnittlich. Die vorhandenen Mängel, insbesondere die Durchfeuchtung infolge undichter Sanitärbereiche und die äußeren Witterungsschäden, sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Kosten zur zweckmäßigen Instandsetzung werden wertmindernd mit insgesamt € 10.000,00 in Abzug gebracht.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1985 (gem. Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Tor:	Stahlschwingtor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: zweckmäßige Ausstattung

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

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

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen.

Die Außenanlagen befinden sich in insgesamt ungepflegtem Zustand mit erkennbarem Unterhaltungsrückstand. Die Ziergehölze und Hecken sind teilweise stark zurückgeschnitten, stellenweise vertrocknet oder abgestorben. Die Rasenfläche wirkt unregelmäßig gepflegt, mit vereinzeltem Wildwuchs.

Die befestigten Wege, Treppenanlagen und Zugänge sind funktional, jedoch mit deutlichem Bewuchs in den Fugen und Verschmutzungen belegt. Der Zugang zum Keller weist organische Ablagerungen (Laub, Erde) auf, die auf eine eingeschränkte Entwässerung hindeuten. Hölzerne Außentreppen sind stark verwittert und beschädigt.

Insgesamt ist der Pflegezustand der Außenbereiche als unterdurchschnittlich zu bewerten; instandhaltende Maßnahmen sind erforderlich. Ein strukturelles Defizit oder außergewöhnlicher baulicher Mangel ist derzeit nicht erkennbar.

3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

An dieser Stelle werden die Stärken sowie Schwächen des Objekts zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- freistehendes Einfamilienhaus mit marktgängiger Gebäudeform
- ruhige, gewachsene Wohnlage am Ortsrand von Tönisberg
- marktgängige Raumaufteilung, ausreichend große Wohnfläche (rd. 125 m²)
- massive Bauweise mit Klinkerfassade
- beheizter Hobbyraum im Spitzboden vorhanden
- moderne Wärmepumpe als Heizsystem (2010/2012 installiert)
- Modernisierung des Badezimmers im DG sowie Gäste-WC
- kein signifikanter struktureller Bauschaden

Schwächen

- Spitzboden nicht als Wohnraum nutzbar
- energetische Defizite (fehlende Dämmung an Teilen der Gebäudehülle, ungedämmte Heizungsrisen, alte Holzfenster ohne energetische Ertüchtigung)
- Feuchtigkeitsschäden im Gäste-WC infolge undichter Installationen im Badezimmer
- witterungsbedingter Reparaturbedarf an Holzbauteilen (Fenster, Außentreppen, Überdachungen)
- ungepflegte Außenanlagen mit teilweisem Wildwuchs, vermooste Wege, beschädigte hölzerne Bauteile
- Zugang zum Keller verschmutzt, Entwässerung ggf. unzureichend

Fazit

Insgesamt handelt es sich um ein marktfähiges Wohnhaus mit guter Lagequalität und einer soliden Grundsubstanz. Die vorhandenen Mängel betreffen in erster Linie Pflege- und Instandhaltungsrückstände sowie Feuchtigkeitseinträge aus haustechnischen Ursachen. Diese Schwächen wirken sich wertmindernd aus, können jedoch mit vertretbarem Aufwand behoben werden. Die positiven Merkmale des Objekts – insbesondere die Lage, die Grundstücksform und das energetisch aufgewertete Heizsystem – überwiegen im Hinblick auf den typischen Käuferkreis.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Umfeld

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich im Ortsteil Tönisberg der Stadt Kempen. Tönisberg liegt mit Bodenpreisen für Wohnbauflächen von rd. 175,00 €/m² im mittleren bis unteren Preisgefüge der Stadt Kempen. Das Bewertungsgrundstück ist nach Süd-Südwest ausgerichtet. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gewachsene Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geprägt. Die Lage an der Straße „Michelsheide“ ist als mittlere bis gute Lage innerhalb der Ortschaft zu bewerten. Bei der Michelsheide handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern beträgt rund 1 km.

Objekt und Ausstattung

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit PKW-Garage aus dem Jahr 1985. Das Wohnhaus (eingeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss, beheizter Spitzboden) wurde in massiver Bauweise mit Klinkerfassade errichtet. Das Grundstück umfasst eine Größe von 709 m². Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Berechnungen rd. 125 m². Die Ausstattung ist als durchschnittlich einzustufen; teilweise wurden Modernisierungen durchgeführt (Wärmepumpe, Badezimmer, Bodenbeläge, Türen). Die restlichen Ausstattungsdetails entsprechen weitgehend dem Baujahr. Das Objekt weist Gebrauchsspuren sowie einzelne Instandsetzungsdefizite auf. Insbesondere bestehen im Bereich des Gäste-WCs Feuchtigkeitsschäden durch eine undichte Installation im darüberliegenden Badezimmer. Holzbauteile im Außenbereich (Fenster, Treppen) zeigen Witterungsschäden, die eine Nachbearbeitung erfordern. Die Außenanlagen sind ungepflegt. Insgesamt ist der Pflegezustand als unterdurchschnittlich zu bewerten. Das Wohnhaus wird durch einen der Eigentümer bewohnt.

Bauschäden und energetischer Zustand

Im Kellerbereich wurden Verfärbungen und Ablagerungen festgestellt, die auf eine frühere temporäre Feuchtigkeitsbeanspruchung hinweisen, jedoch derzeit keinen aktiven Schaden darstellen. Der energetische Zustand entspricht in weiten Teilen dem Baujahr – es bestehen keine Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle.

Marktumfeld

Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien ist in der Region Kempen grundsätzlich vorhanden, jedoch selektiver als in den Vorjahren. Unsanierte Altbauten mit energetischem Nachrüstbedarf stoßen auf weniger Interesse, während moderne Heizsysteme (wie die hier vorhandene Wärmepumpe) positiv wahrgenommen werden. Die Finanzierung bleibt angesichts hoher Zinsen herausfordernd, die Kaufpreise bewegen sich dennoch auf einem stabilen Niveau, insbesondere in gefragteren Lagen wie Tönisberg, wenngleich die Preise hier deutlich unterhalb der Kernstadt (Kempen) liegen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden Grundstücke in 47906 Kempen, Michelsheide 5a zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tönisberg	2029	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tönisberg	11	352	701 m ²

2) Grundstück, unbebaut, Teil der Zufahrt

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tönisberg	2029	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tönisberg	11	425	6 m ²

3) Grundstück, unbebaut, Teil der Zufahrt

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tönisberg	2029	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tönisberg	11	426	2 m ²

Gesamtbewertung und Aufteilung in Bewertungsteilbereiche

Das Versteigerungsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar und wird daher zunächst als Gesamtheit bewertet. Die gemäß § 63 ZVG erforderliche Einzelwertaufteilung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird gesondert im Abschnitt 6 dieses Gutachtens vorgenommen.

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 Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	709 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 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)		=	175,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.04.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere bis gute Lage/ Süd-Südwestausrichtung	× 1,050	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	

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

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	183,75 €/m²	
Fläche (m²)	500	579	×	0,900	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	165,38 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	165,38 €/m²		
Fläche	×	579 m²		
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	95.755,02 €		
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	4.225,00 €		E2
beitragsfreier Bodenwert	=	99.980,02 €		
		<u>rd. 100.000,00 €</u>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04+.2025 insgesamt **100.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in

den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	892,00 €/m² BGF	633,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	285,00 m²	72,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	19.550,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	273.770,00 €	45.576,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	505.653,19 €	84.178,87 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	505.653,19 €	84.178,87 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	20 Jahre
• prozentual		47,50 %	66,67 %
• Faktor	x	0,525	0,3333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	265.467,92 €	28.056,82 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	269.467,92 €	28.056,82 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		297.524,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.876,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	312.400,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	100.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	412.400,98 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	433.021,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Sachwert	=	423.021,03 €
	rd.	423.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

siehe Originalgutachten

**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 Anpassungs-
faktoren**

siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

siehe Originalgutachten

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (297.524,74 €)	14.876,24 €
Summe	14.876,24 €

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Instandsetzungen	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. 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

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

ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnhaus	125,00		8,70	1.087,50	13.050,00
Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			125,00	-		1.147,50	13.770,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.770,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.537,40 €
jährlicher Reinertrag	= 11.232,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,20 % von 100.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.200,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.032,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,840
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 329.470,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 100.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 429.470,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 429.470,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 419.470,58 €
	rd. 419.000,00 €

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 € Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	359,00 € 47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 125,00 m² × 14,00 €/m² Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	1.750,00 € 106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	275,40 €
Summe		2.537,40 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Instandsetzungen	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **423.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **419.000,00 €**

ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die folgenden Grundstücke in 47906 Kempen (Tönisberg), Michelsheide 5a

1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönisberg	2029	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönisberg	11	352

2) Grundstück, unbebaut, Teil der Zuwegung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönisberg	2029	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönisberg	11	425

3) Grundstück, unbebaut, Teil der Zuwegung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönisberg	2029	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönisberg	11	426

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit rd.

422.000,00 €

in Worten: vierhundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

5.7 Plausibilitätsprüfung

siehe Originalgutachten

Ergebniswürdigung

Immobilienpreise in Tönisberg, St. Hubert und Kernstadt: Neben dem Bodenwertniveau unterscheiden sich auch die Kaufpreise für Wohnhäuser deutlich nach Lage. Der Gutachterausschuss gibt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kempen folgende Immobilienrichtwerte (Durchschnittswerte je m² Wohnfläche als Basiswerte – vor den jeweiligen Objektanpassungen) an:

Kempen Kernstadt: ca. **3.210 €/m²** in den zentralen Lagen (Altstadt/Innenstadt); im Stadtgebiet insgesamt rund 2.970 €/m² im Schnitt.

St. Hubert und Tönisberg: nur ca. **2.710 €/m²** – dieser kombinierte Richtwert liegt rund **10 % unter** dem Kempener Stadtdurchschnitt und sogar ~15–20 % unter den Innenstadtwerten. Eine Trennung der beiden Ortsteile fehlt hier, was erneut zeigt, dass Tönisberg nicht eigens differenziert wird. Es ist jedoch bekannt, dass innerhalb dieser Zone St. Hubert tendenziell etwas höherpreisig ist als Tönisberg.

Aktuelle Auswertungen von Immobilienportalen bestätigen die Rangfolge: Laut Immowelt liegt der durchschnittliche Angebotspreis in **Tönisberg** bei rund **2.691 €/m² (min. € 1.669,00/m², max. € 4.060,00/m²)**, während **St. Hubert** etwa **2.950 €/m² (min. € 1.688,00/m², max. € 4.956,00/m²)** erreicht (Stand Mitte 2025) immowelt.de. Diese Daten verdeutlichen, dass Tönisberg den **niedrigsten Preislevel** aller Kempener Ortsteile aufweist.

Wird der über das Richtwertportal ermittelte Orientierungswert in Höhe von 474.000 € um die objektspezifischen Besonderheiten des Grundstücks – insbesondere die eingeschränkte Nutzbarkeit der Zuwegung sowie die geringere Grundstücksqualität – mit pauschal 10.000 € bereinigt, verbleibt eine Abweichung von rund 11 % gegenüber dem im Gutachten ermittelten Verkehrswert. Diese Differenz ist angesichts der peripheren Lage in Tönisberg sowie der vorhandenen energetischen Defizite (u. a. fehlende/geringe Dämmung, veraltete Fenster, etc.) nachvollziehbar und fachlich begründet, sodass der Verkehrswert insgesamt als plausibel angesehen werden kann.

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

6 Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG

Die Einzelwerte der zur Versteigerung stehenden Grundstücke ergeben sich wie folgt:

Einzelwert Grundstück 3), unbebaut, Teil der Zuwegung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönisberg	2029	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönisberg	11	426

$2\text{m}^2 \times € 17,50/\text{m}^2 = € 35,00$ zzgl. Wegebefestigung $2\text{m}^2 \times € 15,00/\text{m}^2$

→ **€ 65,00**

Einzelwert Grundstück 2), unbebaut, Teil der Zuwegung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönisberg	2029	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönisberg	11	425

$6\text{m}^2 \times € 17,50/\text{m}^2 = € 105,00$ zzgl. Wegebefestigung $6\text{m}^2 \times € 15,00/\text{m}^2$

→ **€ 195,00**

Einzelwert Grundstück 1), bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tönisberg	2029	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tönisberg	11	352

Gesamtverkehrswert: € 422.000,00 abzgl. Einzelwerte 3) und 2)

→ **€ 421.740,00**

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

Bei den hier gegenständlichen Grundstücken handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

Hinweise zum Verkehrswert

Grundsätzliches zur Marktsituation (Stand: Sommer 2025)

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich derzeit in einer Phase der konstruktiven Neuorientierung, die durch eine verstärkte Segmentierung und ein zunehmend rationales Käuferverhalten geprägt ist. Nach der volatilen Marktphase 2022-2024 zeigen sich deutliche Zeichen der Stabilisierung, jedoch ist der Aufwärtstrend differenziert zu betrachten.

Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Preisdynamik variiert weiterhin stark nach Lage, Objektart und energetischem Zustand:

- Großstädte und Ballungsräume verzeichnen eine verhaltene Preisstabilität mit einzelnen Aufwärtsbewegungen bei gut gelegenen, energetisch hochwertigen Bestandsimmobilien.
- Neubauimmobilien bleiben preisstabil bis steigend – insbesondere energieeffiziente Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikaten sind gefragt.
- Altbauten mit Sanierungsbedarf oder schlechter Energieeffizienz geraten zunehmend unter Preisdruck – Käufer fordern hier stärkere Abschläge.
- In ländlichen und strukturschwachen Regionen bleibt die Preisentwicklung rückläufig oder bestenfalls seitwärtsgerichtet.

Insgesamt zeigt sich eine Marktkonsolidierung auf höherem Zinsniveau, bei der die Preisbildung zunehmend durch individuelle Objektmerkmale gesteuert wird.

Zinsentwicklung und Finanzierung

Die Bauzinsen haben sich nach ihrem Höchststand 2023 auf einem moderat gesunkenen Niveau eingependelt. 10-jährige Darlehen liegen aktuell durchschnittlich bei 3,2-3,6 %. Diese Entwicklung hat zu einer leichten Entspannung im Finanzierungsklima geführt:

- Kreditvergaben erfolgen wieder aktiver, jedoch mit strengeren Bonitätsanforderungen.
- Banken bewerten energetische Risiken deutlich stärker; Gebäude mit schlechter Effizienzklasse erhalten seltener vorteilhafte Konditionen.
- Förderprogramme für energetischen Neubau und Sanierung gewinnen an Bedeutung.

Marktaktivität und Nachfrageverhalten

Die Nachfrage ist weiterhin solide, jedoch deutlich selektiver als in den Boomjahren:

- Junge Familien und Kapitalanleger fokussieren sich auf nachhaltige, gut angebundene Immobilien mit effizientem Energieprofil.
- Käufer nehmen sich mehr Zeit für Entscheidungen und führen intensivere Objektvergleiche durch.
- Verhandlungsspielräume haben sich vergrößert, insbesondere bei energetisch sanierungsbedürftigen Objekten.

Insgesamt ist die Transaktionsdynamik niedriger als vor 2022, aber stabil – das Marktgeschehen wirkt fundamentaler und reflektierter.

Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz aller Stabilisierung sind strukturelle Herausforderungen weiterhin präsent:

- Fachkräftemangel, hohe Baukosten und Lieferkettenrisiken belasten insbesondere den Neubausektor.
- Die Umsetzung der neuen Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) erhöht den Druck zur energetischen Sanierung.
- Geopolitische Spannungen, Inflationssorgen und die weltwirtschaftliche Lage bleiben Unsicherheitsfaktoren.
- Regulatorische Eingriffe – z. B. über die Grundsteuerreform oder kommunale Vorgaben – beeinflussen lokale Märkte zunehmend.

Ausblick

Experten gehen für den Rest des Jahres 2025 und 2026 von einer stabilen bis leicht positiven Preisentwicklung in gefragten Lagen aus. Vor allem energetisch optimierte Immobilien mit guter Infrastruktur bleiben wertstabil oder gewinnen an Attraktivität.

- In weniger gefragten Segmenten ist mit weiteren Preisanpassungen und längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.
- Langfristig bleibt die Wohnraumnachfrage hoch, insbesondere in urbanen Räumen und wirtschaftsstarken Regionen.
- Die Bedeutung detaillierter Objektanalysen (z. B. energetischer Zustand, Lagequalität, Modernisierungsbedarf) nimmt bei Wertermittlungen weiter zu.

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

Fazit

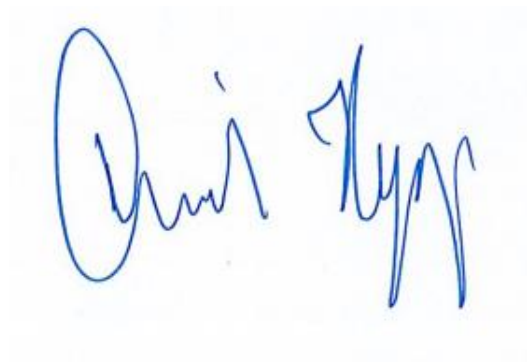
In einem Marktumfeld, das von Zinsniveau, Nachhaltigkeit und Regulierung geprägt ist, sind Immobilienbewertungen stärker denn je von individuellen Objekt- und Standortfaktoren abhängig. Eine sorgfältige, faktenbasierte Analyse bleibt Grundvoraussetzung für fundierte Entscheidungen – sowohl im An- als auch im Verkauf.

Es empfiehlt sich, die Marktentwicklung regelmäßig zu beobachten und Wertermittlungen kontinuierlich an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Der Markt zeigt sich resilient, aber selektiv – und verlangt professionelle Bewertungskompetenz.

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

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

Wachtendonk, den 10.07.2025



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Viersen (2025)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (25. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2025) erstellt.

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlagen: **siehe Originalgutachten**