

Amtsgericht Geldern  
Nordwall 51  
**47608 Geldern**

Datum: 29.01.2026  
Az.: 25092624

## GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Weeze, Blatt 3348 eingetragenen **1/32 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 47652 Weeze, Stettiner Straße (Höhe Hausnr. 3), **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 125 bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 28/25

Der **Verkehrswert** des v. g. **Miteigentumsanteils** wurde zum  
**Stichtag 04.12.2025** ermittelt mit rd.

**€ 13.000,00.**

### Internetgutachten:

Bei dieser Version handelt es sich um ein Internetgutachten, welches gegenüber dem Original um Anlagen und Erläuterungen gekürzt wurde. Das Originalgutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geldern, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.4	Besondere Sachverhalte .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
2.8	monatlich zu zahlende Hausgeld .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Tiefgarage .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Außenanlagen .....	15

3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	15
3.4	Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz .....	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17
3.7	Stärken und Schwächen .....	18
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	21
5.4	Bodenwertermittlung.....	21
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	22
5.5	Ertragswertermittlung.....	23
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
5.5.3	Ertragswertberechnung .....	27
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	28
5.6	Verkehrswert.....	31
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>36</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einer Tiefgarage (1/32 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 125.)
Objektadresse:	Stettiner Straße 47652 Weeze
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Weeze, Blatt 3348, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weeze, Flur 66, Flurstück 464, Fläche 1705 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 16.09.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB ) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	04.12.2025
Qualitätsstichtag:	04.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 13.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<b><u>siehe Originalgutachten</u></b>

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

WEG-Verwalter: nicht bekannt

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
- Teilungserklärung
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Geldern (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

**Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.**

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

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

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **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 bestehenbleibenden (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 bestehenbleibende 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 3.6
- Zu der abschließenden Zusammenfassung, siehe Abschnitt 4

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kleve
Ort und Einwohnerzahl:	Weeze (ca. 10611 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Geldern / Kleve / Venlo / Duisburg (ca. 17 km / 25 km / 37 km / 56 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 76 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 2,3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Goch AS (ca. 6 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Weeze (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 5,3 km entfernt)

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

## demografische Struktur

### Bevölkerungszahl und -entwicklung

Zum 31. Dezember 2023 hatte Weeze eine Einwohnerzahl von 11.812 Personen. Im Vergleich zu 1990 (8.570 Einwohner) entspricht dies einem Bevölkerungswachstum von etwa 38 % über einen Zeitraum von 33 Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt somit eine langfristig positive Tendenz.

### Altersstruktur

Die Altersverteilung der Bevölkerung in Weeze zum Stand 31. Dezember 2022 ist wie folgt:

- 0-5 Jahre: 6,1 %
- 6-17 Jahre: 11,2 %
- 18-24 Jahre: 8,9 %
- 25-29 Jahre: 6,7 %
- 30-39 Jahre: 13,3 %
- 40-49 Jahre: 14,1 %
- 50-59 Jahre: 15,1 %
- 60-64 Jahre: 6,4 %
- 65 Jahre und älter: 18,2 %

Die größte Altersgruppe bilden die 50- bis 59-Jährigen, gefolgt von den 65-Jährigen und Älteren.

### Geschlechterverteilung

Die Geschlechterverteilung in Weeze ist nahezu ausgeglichen:

- Weiblich: 5.721 Personen (ca. 49,4 %)
- Männlich: 5.866 Personen (ca. 50,6 %)

### Ausländeranteil

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung in Weeze betrug Ende 2022 etwa 24,7 % (2.863 Personen).

### Bevölkerungsprognose

Konkrete Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in Weeze bis zum Jahr 2050 liegen derzeit nicht vor. Allerdings wird in kommunalen Berichten darauf hingewiesen, dass Weeze perspektivisch mit einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung rechnen muss.

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

### Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte von Weeze beträgt etwa 145,8 Einwohner pro Quadratkilometer. Insgesamt zeigt sich für Weeze ein langfristiges Bevölkerungswachstum mit einer alternden Gesellschaftsstruktur und einem stabilen Geschlechterverhältnis.

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen in fußläufiger Entfernung (Grundschule) und ca. 1,5 km entfernt (Allgemeinbildende Schule); Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,7 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1,2 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	weitgehend ebenes Grundstück, unterhalb Straßenniveau

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 62 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 26 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> 1705 m <sup>2</sup>
-------------------	---

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

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Objektes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 02.10 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weeze, Blatt 3348, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere 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.
Herrschvermerke:	nicht vorhanden

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen laut schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve vom 06.10.2025.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Bau einer Tiefgarage mit 32 Einstellplätzen (Genehmigung vom 01.12.1970).

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

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weeze vom 02.10.2025.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist eigengenutzt.

## 2.8 monatlich zu zahlende Hausgeld

nicht bekannt

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

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

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

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

Baumängel und -schäden wurden 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.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Tiefgarage

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Tiefgarage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	(ca.) 1975
Außenansicht:	Betonkonstruktion, tlw. verputzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

In der Tiefgarage befinden sich 32 Tiefgaragenstellplätze, im jeweiligen Sondereigentum stehend.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Beton
Tor:	Rolltor, elektrisch
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

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

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

besondere Bauteile:	umlaufendes Geländer auf dem Dach
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	siehe "Allgemeinbeurteilung"
Allgemeinbeurteilung:	Das gemeinschaftliche Eigentum der Tiefgarage (insbesondere Tragwerk und Umfassungsbauteile, Zufahrt/Rampe, Entwässerung sowie allgemeine Ausstattungs- und Beleuchtungseinrichtungen) befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, teils mäßig gepflegten Zustand. Es sind alters- und nutzungsbedingte Verschmutzungen und Gebrauchsspuren vorhanden; in Rand- und Sockelbereichen zeigen sich zudem deutlich erkennbare Feuchte- bzw. Durchfeuchtungsanzeichen mit Verfärbungen und lokalem Bewuchs, was auf eine erhöhte Feuchtebelastung und damit verbundenen Instandhaltungsbedarf hindeutet. Im Bereich der oberseitigen Deckfläche sind örtlich stehendes Wasser sowie Laub- und Bewuchsansätze erkennbar, was ebenfalls auf Wartungs- bzw. Entwässerungsthemen schließen lässt. Insgesamt ist die Anlage funktional nutzbar, jedoch ist aus dem sichtbaren Zustand ein erhöhter Instandhaltungs- und Pflegebedarf des gemeinschaftlichen Eigentums abzuleiten.

## **3.3 Außenanlagen**

### **3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

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

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

### 3.4 Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz

Der Bewertungsgegenstand ist der **Tiefgaragenstellplatz Nr. 125** innerhalb einer mehrstelligigen Tiefgarage. Der Stellplatz ist **durch die Nummerierung „125“ eindeutig gekennzeichnet** und als Stellfläche entlang einer Wandzone angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die interne Fahrgasse; die Nutzung dient dem **Abstellen von Pkw**. Die Tiefgarage ist in Stahlbetonbauweise mit Stützen-/Unterzugkonstruktion errichtet; die Beleuchtung erfolgt über Deckenleuchten. Der Stellplatzbereich weist einen **gebrauchten, alters- und nutzungsbedingten Zustand** mit üblichen Verschmutzungen und Gebrauchsspuren auf. In den angrenzenden Wand-/Sockelbereichen sind **Feuchte- bzw. Durchfeuchtungsanzeichen** (Verfärbungen/Bewuchs) erkennbar.

**Hinweis zur Wertermittlung:** Die festgestellte Feuchtebelastung wurde im Rahmen der Wertermittlung **wertmindernd** berücksichtigt, indem eine **geringere Restnutzungsdauer** angesetzt wurde.

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

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	nicht vorhanden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

### 3.7 Stärken und Schwächen

#### Stärken

- marktgängige Objektart innerhalb einer Wohnbebauung (Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum)
- übliche, funktionale Erschließung der Tiefgarage (Zufahrt/Rampe, interne Fahr-gasse; Stellplatz eindeutig nummeriert)
- bauliche Grundkonstruktion als Massivbau (Stahlbeton) mit grundsätzlich dauerhaf-ter Tragstruktur

#### Schwächen

- insgesamt gebrauchter, teils mäßig gepflegter Zustand des gemeinschaftlichen Ei-gentums; erkennbarer Instandhaltungs- und Pflegebedarf
- deutlich erkennbare Feuchte-/Durchfeuchtungsanzeichen in Rand- und Sockelbe-reichen (Verfärbungen, lokaler Bewuchs) mit Hinweis auf erhöhte Feuchtebelastung
- Hinweise auf Wartungs-/Entwässerungsthemen (u. a. örtlich stehendes Wasser so-wie Laub- und Bewuchsansätze auf der Deckfläche)
- einfache technische Ausstattung (u. a. Elektroinstallation) und insgesamt alters- so-wie nutzungsbedingte Gebrauchsspuren
- Unklarheiten zu WEG-relevanten Rahmenbedingungen (z. B. Höhe/Stand der Er-haltungsrücklage nicht bekannt), wodurch die künftige Kostenplanung nur einge-schränkt belastbar ist

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Weeze an der Stettiner Straße, in innerörtlicher Ortsrandlage. Die Umgebung ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt; besondere, wertrelevante Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt. Die verkehrliche Situation ist der Art nach wohnstraßentypisch; die Erreichbarkeit des Ortszentrums sowie der wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist in üblicher innerörtlicher Distanz gegeben. Insgesamt ist die Lage als ordnungsgemäß erschlossen und für die Nutzung als Stellplatz innerhalb eines Wohnumfeldes geeignet zu beurteilen.

### Bewertungsobjekt

Gegenstand der Bewertung ist ein 1/32 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 125. Die Tiefgarage umfasst insgesamt 32 Stellplätze und ist in Massivbauweise (Stahlbetonkonstruktion) errichtet. Die Ausführung ist bauzeittypisch; die Tiefgarage verfügt über ein elektrisches Rolltor und eine einfache allgemeine technische Ausstattung. Der Stellplatz Nr. 125 ist innerhalb der Anlage eindeutig gekennzeichnet, entlang einer Wandzone angeordnet und über die interne Fahrgasse nutzbar.

### Bauschäden/Baumängel und Besonderheiten

- gebrauchts- und altersbedingte Verschmutzungen und Gebrauchsspuren im Bereich der Tiefgarage
- erkennbare Feuchte-/Durchfeuchtungsanzeichen in Rand- und Sockelbereichen (Verfärbungen, lokaler Bewuchs)
- Hinweise auf Entwässerungs-/Wartungsbedarf, insbesondere im Bereich der Deckfläche (örtlich stehendes Wasser, Laub- und Bewuchsansätze)
- insgesamt funktionale Nutzbarkeit, jedoch sichtbar erhöhter Instandhaltungs- und Pflegebedarf des gemeinschaftlichen Eigentums

### Marktgegebenheiten und Nachfragesituation

Der Grundstücksmarkt ist nach den im Gutachten beschriebenen Rahmenbedingungen seit dem Nachfragehoch 2021/2022 durch eine Marktberuhigung und erhöhte Preissensibilität geprägt; objektspezifische Qualitätsmerkmale wirken wieder stärker preisbildend. Stellplatzeinheiten sind nachfrageabhängig vom örtlichen Stellplatzbedarf grundsätzlich veräußerungsfähig, jedoch werden Zustand und erwartete Instandhaltungsaufwendungen zunehmend wertbestimmend, sodass bei erkennbaren Instandhaltungs- bzw. Feuchtehinweisen eine zurückhaltendere Zahlungsbereitschaft bzw. marktübliche Abschläge zu erwarten sind.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/32 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 47652 Weeze, Stettiner Straße verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 125 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Weeze	3348	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Weeze	66	464		1.705 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

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

### 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

### 5.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.705 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

(Ausgangswert für weitere Anpassung)		
--------------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 160,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	53,28	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		<b>= 160,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 1.705 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		<b>= 272.800,00 €</b> <b>rd. <u>273.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **273.000,00 €**.

#### 5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/32) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	273.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	273.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/32	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.531,25 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 8.531,25 €</b> <b>rd. <u>8.530,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 **8.530,00 €**.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

## **5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

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 (§ 21 ImmoWertV)**

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 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)**

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)**

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)**

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)**

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)**

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 Nr. 2 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Tiefgarage)		Garage	60,00		1,00	60,00	720,00
Summe			60,00	-		60,00	720,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>720,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>167,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>552,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,00 % von <b>8.530,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>85,30 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>467,30 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>9,471</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.425,80 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>8.530,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>12.955,80 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>12.955,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>12.955,80 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>13.000,00 €</b>

## 5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### 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
- Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Für (Tief-) Garagen liegen die Mieten i. d. R. zwischen € 50,00 und € 70,00 pro Monat. Hier erfolgt ein mittlerer Ansatz in Höhe von € 60,00/Monat.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €
		47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €
		106,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
		14,40 €
Summe		167,40 €

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

## **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze für Garagen liegen nicht vor und werden durch den Gutachterausschuss auch nicht veröffentlicht. Infolgedessen bedarf es einer sorgfältigen Ableitung eines angemessenen Zinssatzes, der die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes und die allgemeinen Marktentwicklungen berücksichtigt.

Es wird daher ein Liegenschaftszinssatz von 1% angesetzt, der sich an den für eine reine Wohnnutzung üblicherweise anzutreffenden Zinssätzen orientiert. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Garagen in der Regel in einem Nutzungszusammenhang mit angrenzenden Wohnungen oder Häusern erworben werden und ihre wirtschaftliche Wertentwicklung maßgeblich durch die Attraktivität der zugehörigen Wohnsituation beeinflusst wird.

Indem wir einen liegenschaftstypischen Zinssatz für Wohnimmobilien zugrunde legen, trägt der gewählte Zinssatz sowohl der Nachfrage nach kombinierten Wohn- und Stellplatzlösungen Rechnung als auch der Tatsache, dass gerade bei der Verknüpfung mit Wohnraum häufig eine stabilere und kontinuierliche Ertragslage unterstellt werden kann. Aufgrund dessen erscheint ein Zinssatz von 1% als eine angemessene Annahme, welche die marktüblichen Renditeerwartungen bei vergleichbaren Wohnimmobilien widerspiegelt und dennoch eine vorsichtige Herangehensweise angesichts des Fehlens spezifischer Referenzwerte aus der Arbeit der Gutachterausschüsse verkörpert.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

## **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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## 5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/32 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 47652 Weeze, Stettiner Straße verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 125 bezeichnet

Teileigentumsgrund- buch	Blatt	lfd. Nr.
Weeze	3348	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weeze	66	464

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

**13.000,00 €**

**in Worten: dreizehntausend Euro**

geschätzt.

### Hinweise zum Verkehrswert

Der Immobilienmarkt hat sich seit dem starken Nachfragehoch der vergangenen Jahre merklich gewandelt. Während bis etwa 2021/22 ein deutliches Ungleichgewicht zwischen hohem Bedarf und geringem Angebot – insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums – zu stetig steigenden Preisen geführt hatte, ist seitdem eine spürbare Marktberuhigung eingetreten.

Auslöser hierfür sind vor allem die deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen, eine restriktive Kreditvergabe durch die Banken sowie eine allgemeine Inflations- und Kaufzurückhaltung in Folge wirtschaftlicher Unsicherheiten. Auch die stark gestiegenen Energie- und Baukosten haben das Investitionsverhalten vieler Marktteilnehmer verändert. Die Nachfrage ist mittlerweile deutlich selektiver, überhöhte Angebotspreise werden zunehmend nicht mehr akzeptiert. Preisverhandlungen sind wieder üblich; Bieterverfahren treten aktuell nur noch vereinzelt auf.

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

Diese Entwicklung führt zu einer neuen Marktlage mit erhöhter Preissensibilität. Eigentümer und Investoren müssen ihre Erwartungen an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Gleichzeitig bleibt Wohnraum – insbesondere in gut angebundenen Lagen – grundsätzlich gefragt. Die Märkte zeigen sich jedoch deutlich differenzierter als noch vor wenigen Jahren.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der geopolitischen und ökologischen Krisen (z. B. Energiepreise, globale Unsicherheiten, Klimawandel) wirken weiterhin nach. Die konkreten Folgen auf einzelne Teilmärkte und Immobiliensegmente sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt prognostizierbar. Vor diesem Hintergrund ist die Wertermittlung zum Stichtag selbstverständlich weiterhin möglich. Die Verkehrswerte basieren auf den am Markt beobachtbaren Gegebenheiten, die jedoch mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet sind.

Eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses – insbesondere bei strategischen Entscheidungen – wird empfohlen. Der ermittelte Marktwert stellt eine sachgerechte Ableitung auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Datenlage dar; spekulative Entwicklungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

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 04. Februar 2026

.....

Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

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

## **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.11.2025) erstellt.

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

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Fotos

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

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

**Anlagen: siehe Originalgutachten**