

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

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 23.03.2026
Az.: 25112658

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaute Grundstück
in 47475 Kamp-Lintfort (Hoerstgen), Dorfstraße 32
!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 30/25

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde zum
Stichtag 03.02.2026 ermittelt mit

rd. € 239.000,00.

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 Rheinberg, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Einfamilienhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.5.1	Wohnhaus	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Garage.....	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Stärken und Schwächen der Immobilie	21
4	Abschließende Zusammenfassung.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung.....	26
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
5.4	Sachwertermittlung	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28

5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
5.4.3	Sachwertberechnung.....	32
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.5	Ertragswertermittlung.....	39
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	39
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
5.5.3	Ertragswertberechnung	43
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	47
5.6.5	Verkehrswert.....	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	52
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	53
6.3	Verwendete fachspezifische Software	53
7	Verzeichnis der Anlagen	54

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage.
Objektadresse:	Dorfstraße 32 47475 Kamp-Lintfort Das Objekt befindet sich im Ortsteil Hoerstgen.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hoerstgen, Blatt 103, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hoerstgen, Flur 3, Flurstück 21, Fläche 948 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 19.11.2025 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 bekannt.
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2026
Qualitätsstichtag:	03.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 15.12.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer/Mieter zum Ortstermin nicht erschienen ist. Die Immobilie konnte lediglich eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Lediglich der Sachverständige war vor Ort.

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

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Gewerbeangaben: An der hier gegenständlichen Adresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Rheinberg (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.

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

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

- Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Wertermittlung basiert alleine auf der Grundlage der Außenbesichtigung sowie nach Aktenlage.
- In der Vergangenheit wurden Bergschäden behoben bzw. entschädigt; siehe Abschnitt 2.3.
- Es gibt bauordnungsrechtliche Probleme; siehe Abschnitt 2.5.3.
- Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Fertigstellungsarbeiten im und am Objekt erforderlich sind. Siehe hierzu Ausführungen in Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.6.
- 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:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Kamp-Lintfort (ca. 38573 Einwohner); Ortsteil Hoerstgen (ca. 1128 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Geldern / Moers / Wesel / Venlo (ca. 11,3 km / 16,8 km / 26,9 km / 34,1 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 47,9 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 510 (ca. 4,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Rheinberg AS 7 (ca. 8,9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Nieukerk (ca. 9,8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 43,8 km entfernt) Airport Weeze (ca. 29,1 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> <ul style="list-style-type: none">• Kaufkraftkennziffer: 101,0 (leicht über dem Bundesdurchschnitt von 100) <u>Kaufkraft pro Einwohner: 28.215 € (2024, Rhein-Kreis Neuss als Referenz)</u> <ul style="list-style-type: none">• Haushaltseinkommen: Keine direkten Daten verfügbar, aber der Anteil der 30- bis 50-Jährigen (24,3%) deutet auf stabile Erwerbshaushalte hin.

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

Diese Werte zeigen eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft, wobei das Fehlen großer Industrieunternehmen einen stärkeren Anstieg begrenzt.

Bevölkerungsstruktur und Altersverteilung

- Unter 6 Jahren: 5,9%
- 6 bis unter 18 Jahren: 11,5%
- 18 bis unter 30 Jahren: 12,1%
- 30 bis unter 50 Jahren: 24,3%
- 50 bis unter 65 Jahren: 23,5%
- 65 Jahre und älter: 20,3%

Der hohe Anteil der 50- bis 65-Jährigen (23,5%) spiegelt eine alternde Bevölkerung wider, während die 30- bis 50-Jährigen (24,3%) auf Familienhaushalte hindeuten. Der Seniorenanteil (20,3%) korreliert mit Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Bevölkerungsentwicklung

- Gesamteinwohnerzahl: 38.665 (2022)
- Entwicklung 2016-2022: +3,35% (Zuwanderungsgewinn von +645 Personen/Jahr)
- Prognose 2030: Leichter Anstieg der 10- bis 25-Jährigen durch familienpolitische Maßnahmen

Trotz Sterbeüberschuss (-223 Personen/Jahr) wächst die Bevölkerung durch Zuzug, besonders aus dem Ruhrgebiet.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern von Hoerstgen;
Die Entfernung zum Stadtzentrum Kamp-Lintfort beträgt ca. 5,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 km bis 10,0 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,4 km entfernt;
einfache bis mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. Mischnutzung

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

Beeinträchtigungen: Vor dem Objekt verläuft die Dorfstraße. Hierbei handelt es sich um eine überörtliche Verbindungsstraße. Ein entsprechend erhöhtes Verkehrsaufkommen ist gegeben. Die Berücksichtigung erfolgt innerhalb der Bodenwertermittlung sowie im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete.

Topografie: weitgehend ebenes Grundstück, Garten mit Nord-Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 11,5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 65 m;

Grundstücksgröße:
948,00 m²;

Bemerkungen:
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bergbau:	Gem. Schreiben der RAG vom 04.12.2025 liegt der Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Steinkohle Berechtsame Humboldt 2. Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde 1988 eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten schließt die RAG ihrerseits aus. Dem vorliegenden Schreiben ist zusätzlich zu entnehmen, dass bis 2005 Bergschäden gemeldet und durch die RAG behoben bzw. entschädigt wurden. Der Umfang ist nicht bekannt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 01.12.2025 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hoerstgen, Blatt 103, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

- Verfügungsbeschränkung des Herrn.....gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.

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

Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zweck des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

Den Ersatzwert für möglicherweise bestehenbleibende Rechte, wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 28.11.2025, nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal laut online Auskunft über www.geoportal-niederrhein.de vom 01.12.2025.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

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 Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Errichtung einer Doppelgarage ((Genehmigung vom 19.03.1959)
- Aufstockung des Wohnhauses (Genehmigung vom 04.08.2015; Schlussabnahme (für Teilbereiche des Obergeschosses) am 20.05.2020)
- Errichtung eines Carports (Genehmigung vom 16.12.2013; Schlussabnahme am 05.03.2014)

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 (siehe jedoch Hinweis im Folgenden). Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweis:

Nach Aktenlage ist nur eine teilweise Fertigstellung/Nutzungsfreigabe belegt; für das Dachgeschoss und weitere Ausbauzustände fehlt ein abschließender Nachweis. Da zudem keine Innenbesichtigung möglich war, konnten tatsächlicher Ausbauzustand, Genehmigungskonformität und technische Fertigstellung nicht verifiziert werden. Für bestehende Gebäude sind zwar bestimmte Änderungen und Dachraumausbauten erleichtert zulässig,

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

darüber hinausgehende Maßnahmen unterliegen jedoch weiterhin bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere zu Abstandsflächen, Brandschutz, Rettungswegen und bautechnischen Nachweisen. Dies gilt auch für den vorgesehenen Küchenanbau sowie sonstige nicht eindeutig nachgewiesene Um- und Ausbaumaßnahmen: Soweit diese über den gesicherten Bestand hinausgehen oder von den genehmigten Abmessungen bzw. Nutzungen abweichen, können eine Nachtrags-/Änderungsgenehmigung oder sogar eine neue Genehmigung erforderlich werden. Damit sind rechtliche und tatsächliche Unwägbarkeiten verbunden, etwa hinsichtlich Genehmigungsfähigkeit, Anpassungen an heutige Anforderungen und zusätzlicher Kosten. Für die Wertermittlung erscheint es daher sachgerecht, solche Flächen und Maßnahmen nicht als gesichert fertiggestellte Wohn- oder Nutzfläche, sondern nur als baurechtlich und tatsächlich unsicheren Ausbauzustand zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 21.01.2026.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist offenbar eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; offenbar geringfügig unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird jedoch in den Anfängen des letzten Jahrhunderts vermutet.
Modernisierung:	Gem. vorliegender Bauakte wurde das Obergeschoss im Jahre 2016 ff. neu errichtet und um das Dachgeschoss erweitert.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt (nach Fertigstellung – ohne Dachgeschoss) ca. 228 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ggfls. ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Heizungskeller (offenbar nur durch eine Luke im Wohnhaus erreichbar)

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Esszimmer
- Flur 2
- Waschküche
- Küche

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

Obergeschoss:

- Individualraum 1
- Individualraum 2
- Individualraum 3
- Badezimmer
- Abstellraum
- Dachterrasse

Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) Obergeschoss und tlw. Erdgeschoss
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Zur Dämmung können keine Angaben gemacht werden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	soweit ersichtlich, Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, soweit ersichtlich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	soweit ersichtlich, gut bis ausreichend

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

Bauschäden und Baumängel:	Siehe "Allgemeinbeurteilung"
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Der tatsächliche Innenzustand konnte daher nicht festgestellt werden. Aufgrund des deutlich vernachlässigten äußeren Gesamteindrucks, der erkennbar unfertigen bzw. schadhaft erscheinenden Außen- und Anschlussbereiche sowie der vorliegenden Bauunterlagen zu Umbau- und Aufstockungsmaßnahmen wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass auch im Gebäudeinneren ein erheblicher Fertigstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht. Ein lediglich üblicher altersbedingter Modernisierungstau erscheint nicht ausreichend. Zur Berücksichtigung dieses Risikos wird ein pauschaler Herrichtungsaufwand angesetzt. Die Annahme steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt abweichender Feststellungen bei ggfs. späterer Innenbesichtigung.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1959 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	Die Garage wurde offenbar neu verkleinert sowie ein neues Garagentor und auch Tür eingebaut.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament

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

Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Tor:	Sektionaltor
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: siehe "Allgemeinbeurteilung"

Allgemeinbeurteilung: Nach dem vorliegenden äußeren Eindruck befindet sich die Garage in einem deutlich unterdurchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Bereich wirkt insgesamt ungeordnet und nur eingeschränkt instandgehalten. Die Hofflächen vor der Garage zeigen Verschmutzungen, Feuchte- und Verwitterungsspuren sowie allgemeinen Unterhaltungsstau. Auch die angrenzende Überdachungs- bzw. Pergolakonstruktion vermittelt einen gealterten und teilweise erneuerungsbedürftigen Eindruck.

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem deutlich unterdurchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Der rückwärtige Hof- und Terrassenbereich wirkt ungeordnet und teilweise vermüllt; es sind verstreut lagernde Gegenstände, Abfälle sowie diverse bewegliche Sachen vorhanden. Die befestigten Flächen zeigen Verschmutzungen, Feuchte- bzw. Verwitterungsspuren sowie allgemeinen Unterhaltungsstau. Die überdachten Außenbereiche bzw. Pergolakonstruktionen vermitteln einen gealterten und teilweise erneuerungsbedürftigen Eindruck. Auch die Einfriedungen, Randbereiche und Nebenflächen erscheinen nur eingeschränkt instandgehalten. Der Garten weist einen ungepflegten, teilweise verwilderten Gesamteindruck auf; eine regelmäßige gärtnerische Unterhaltung war zum Besichtigungszeitpunkt nicht erkennbar. Insgesamt sind die Außenanlagen als deutlich instandsetzungs-, räumungs-, reinigungs- und pflegebedürftig zu beurteilen. Es besteht ein erkennbarer Herrichtungs- und Unterhaltungsbedarf. Die Beurteilung beruht ausschließlich auf dem äußeren Eindruck zum Zeitpunkt der Besichtigung.

3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

Stärken

- **Marktgängige Objektart und Grundstücksgröße:** Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage auf einem mit ca. 948 m² vergleichsweise großen, weitgehend ebenen Grundstück.
- **Grundsätzliche Entwicklungsperspektive:** Nach Aktenlage umfangreiche Umbau-/Aufstockungsmaßnahmen (u. a. Neubau Obergeschoss ab 2016 ff.) mit daraus ableitbarer Chance einer zeitgemäßen Nutzung nach ordnungsgemäßer Fertigstellung und Herrichtung.
- **Funktionsgerechte Grundstruktur (nach Aktenlage):** Zweigeschossige Ausführung mit groß bemessener Wohnfläche (nach Fertigstellung ohne Dachgeschoss ca. 228 m²) und grundsätzlich zweckmäßiger Raumaufteilung; zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss wird als möglich erachtet.
- **Mikrolage im Ortsteil:** Lage im Ortskern von Hoerstgen; überwiegend wohnbaulich geprägtes Umfeld (teilweise Mischnutzung).
- **Bauweise/Grundkonstruktion:** Massive Bauweise; vorhandene Fassadenanteile mit Wärmedämmverbundsystem (Obergeschoss und teilweise Erdgeschoss) sowie Kunststofffenster mit Doppelverglasung (soweit von außen ersichtlich).

Schwächen

- **Keine Innenbesichtigung / erhebliche Unsicherheiten:** Der tatsächliche Ausbau- und Ausstattungszustand (Innenausbau, Haustechnik, etc.) konnte nicht verifiziert werden; Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht geprüft.
- **Deutlich unterdurchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand (Außen):** Vernachlässigter Gesamteindruck mit erkennbar ungeordneten, teils vermüllten und verwilderten Außenanlagen; damit einhergehend erhöhtes Risiko zusätzlicher (verdeckt vorhandener) Instandsetzungs- und Räumungsaufwendungen.
- **Hoher Fertigstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (unterstellt):** Aufgrund des äußeren Eindrucks sowie der Aktenlage wird ein **erheblicher** Herrichtungs- und Modernisierungsbedarf angenommen, der deutlich über einen üblichen altersbedingten Modernisierungsstau hinausgeht.
- **Bauordnungsrechtliche Unwägbarkeiten:** Teilweise Fertigstellung/Nutzungsfreigabe ist nach Aktenlage nur für Teilbereiche belegt;
- **Lageeinfluss Verkehr:** Direktlage an der Dorfstraße als überörtliche Verbindungsstraße mit entsprechend erhöhtem Verkehrsaufkommen (wert- und nutzungsrelevant, u. a. hinsichtlich Wohnqualität).
- **Energetische/technische Unklarheiten:** Energieausweis liegt nicht vor; zentrale Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Elektro, Lüftung) ist unbekannt und damit als risikobehaftet einzustufen.

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

- **Bergbauhistorie:** Lage im Bereich einer Steinkohle-Berechtsame; gemeldete Bergschäden wurden in der Vergangenheit behoben bzw. entschädigt, der Umfang ist jedoch nicht bekannt (Restrisiko trotz eingestellter Förderung).

Fazit

Insgesamt handelt es sich um ein grundsätzlich marktgängiges Einfamilienhausgrundstück mit guter Flächenbasis und grundsätzlich nutzbarer Gebäudestruktur. Dem stehen jedoch aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, des deutlich vernachlässigten äußeren Eindrucks, der plausibel zu unterstellenden erheblichen Fertigstellungs-/Modernisierungsbedarfe sowie bauordnungsrechtlicher Unsicherheiten wesentliche Risiken gegenüber. Die Marktgängigkeit ist damit im konkreten Einzelfall deutlich eingeschränkt; ein Erwerb wird typischerweise nur für Käufer mit ausgeprägter Sanierungs- und Fertigstellungskompetenz bzw. entsprechender Risikotragfähigkeit in Betracht kommen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Kamp-Lintfort, Ortsteil Hoerstgen, im Bereich des Ortskerns. Die kleinräumige Lage ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzuordnen; das Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt, teilweise mit Mischnutzungen. Prägend ist die Direktlage an der Dorfstraße, einer überörtlichen Verbindungsstraße, sodass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und entsprechende Immissionen zu berücksichtigen sind. Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nicht fußläufig unmittelbar an; sie sind im Wesentlichen in mehreren Kilometern Entfernung erreichbar. Das Grundstück ist weitgehend eben, der Gartenbereich ist im nach Nord/Nordost ausgerichtet.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück (ca. 948 m², übertief), bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einer PKW-Garage. Das Wohnhaus ist zweigeschossig, vermutlich teilunterkellert, das Dachgeschoss ist nach Aktenlage nicht ausgebaut. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht gesichert (in den Anfängen des letzten Jahrhunderts vermutet). Nach Bauakte erfolgten ab 2016 ff. umfangreiche Umbau-/Aufstockungsmaßnahmen (Neubau Obergeschoss und Erweiterung um das Dachgeschoss). Die Wohnfläche beträgt nach Fertigstellung (ohne Dachgeschoss) ca. 228 m². Die Bauweise ist massiv; die Fassade ist verputzt/gestrichen, am Obergeschoss und teilweise am Erdgeschoss ist ein Wärmedämmverbundsystem vorhanden. Die Garage stammt nach Aktenlage aus 1959 (Flachdach, massiv) und wurde offenbar teilmodernisiert (u. a. Verblendung/Verklammerung sowie neues Tor/Tür).

Bauschäden/Baumängel und Besonderheiten

- Keine Innenbesichtigung: verdeckte Mängel nicht feststellbar.
- Außenerscheinung deutlich vernachlässigt; erkennbar unfertige bzw. schadhaft wirkende Außen- und Anschlussbereiche.
- Plausible Unterstellung für die Wertermittlung: erhebliche Fertigstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten auch im Inneren erforderlich.
- Garage und Außenanlagen: deutlich unterdurchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand.
- Bauordnungsrechtliche Unsicherheit: Schlussabnahme nur für Teilbereiche des Obergeschosses dokumentiert.
- Bereich früherer Steinkohlen-Bergbautätigkeit: gemeldete Bergschäden bis 2005 behoben/entschädigt; Umfang unklar (Restrisiko).

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

Energetischer Zustand

- energetische Einordnung nur eingeschränkt möglich.
- Von außen erkennbar: Dämmmaßnahmen (WDVS am Obergeschoss und teilweise am Erdgeschoss) sowie Kunststofffenster mit Doppelverglasung (soweit ersichtlich).
- Haustechnik/Anlagen (insb. Heizung/Warmwasser, Elektro, Lüftung) unbekannt.
- Insgesamt: erhöhter energetischer und technischer Erneuerungsbedarf zu erwarten.

Marktgegebenheiten und Nachfragesituation

Der Einfamilienhausmarkt im regionalen Umfeld ist grundsätzlich durch eine weiterhin vorhandene Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum geprägt, allerdings deutlich selektiver als in den Nachfragehochs der Jahre bis 2021/22. Gestiegene Finanzierungskosten, zurückhaltendere Kreditvergabe sowie erhöhte Bau- und Sanierungskosten führen zu spürbarer Preissensibilität; marktseitig sind Preisverhandlungen wieder üblich. Parallel bleibt Wohnraum in grundsätzlich nachgefragten Lagen zwar gesucht, energetisch und technisch risikobehaftete bzw. sanierungsintensive Objekte werden jedoch deutlich kritischer bewertet und sprechen nur einen eingeschränkten Käuferkreis an.

Im vorliegenden Fall wirkt insbesondere der nicht verifizierte Innenzustand, der erhebliche (unterstellte) Fertigstellungs- und Modernisierungsbedarf sowie die bauordnungsrechtliche Unsicherheit marktwertmindernd und begrenzt die Käuferzielgruppe auf risikobereite Erwerber (z. B. handwerklich versierte Eigennutzer oder Investoren mit Sanierungserfahrung).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort (Hoerstgen), Dorfstraße 32 zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hoerstgen	103	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hoerstgen	3	21	948 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer

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

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) **215,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	948 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	82 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 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)	= 215,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 215,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	948	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	82	× 0,600	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 129,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 129,00 €/m²	
Fläche	× 948 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 122.292,00 € rd. 122.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 insgesamt **122.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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)

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)

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.

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	787,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	397,00 m ²	30,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.100,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	323.539,00 €	14.550,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	616.665,33 €	27.732,30 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	616.665,33 €	27.732,30 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	40 Jahre
• prozentual		30,00 %	33,33 %
• Faktor	x	0,7	0,6667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	431.665,73 €	18.489,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	439.665,73 €	18.489,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		458.154,85 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.035,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	474.190,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	122.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	596.190,27 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	447.142,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	202.000,00 €
Sachwert	=	245.142,75 €
	rd.	245.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

siehe Originalgutachten

Baupreisindex

siehe Originalgutachten

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	16.035,42 €
Summe	16.035,42 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

siehe Originalgutachten

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

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 ggf. 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.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-202.000,00 €
• Einfamilienhaus -202.000,00 €	
Summe	-202.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,50 Modernisierungspunkten)	1.146,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 228,00 m ²

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

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	261.288,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	261.288,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	261.288,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	261.288,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.719,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	228,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	619.932,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,42
Erstnutzungsfaktor		1,22

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 443.261,45 €	x	0,42	x (1,22 – 1) = 40.957,36 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		116,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	228,00 m ²
Kostenanteil	x	13,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	17.852,40 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	261.288,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	40.957,36 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	17.852,40 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–202.478,24 €
	rd.	–202.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag 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 ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnhaus	228,00		6,40	1.459,20	17.510,40
Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			228,00	-		1.519,20	18.230,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.230,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.170,81 €
jährlicher Reinertrag	= 14.059,59 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 122.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.355,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.704,59 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,404
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 304.053,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 122.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 426.053,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 426.053,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 202.000,00 €
Ertragswert	= 224.053,17 €
	rd. 224.000,00 €

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 Kamp-Lintfort, 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. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	228,00 m ² × 14,40 €/m ²	3.283,20 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		364,61 €
Summe			4.170,81 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel 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

Unter Berücksichtigung v. g. wertbeeinflussender Faktoren, wird der objektsspezifische Liegenschaftszinssatz mit 2,75% geschätzt. Das entspricht auch den Auswertungen in [4] sowie den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse angrenzender Kreise.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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.
Unterstellte Modernisierungen	-202.000,00 €
• Einfamilienhaus	-202.000,00 €
Summe	-202.000,00 €

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. **245.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **224.000,00 €**
ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

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

5.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer PKW- Garage bebaute Grundstück in 47475 Kamp-Lintfort (Hoerstgen), Dorfstraße 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hoerstgen	103	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hoerstgen	3	21

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 mit rd.

239.000,00 €

in Worten: zweihundertneununddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

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 restriktivere 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.

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.

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 23.03.2026

.....

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.

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 Schadenersatzhaftung 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.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

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 Wesel (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 09.01.2026) erstellt.

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlagen: **siehe Originalgutachten**