



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen in dem Aufteilungsplan  
mit **Nr. 2** gekennzeichneten Räumen in der linken Doppelhaushälfte – mit  
Ausnahme der mit **Nr. 2** bezeichneten Terrasse – nebst Kellerräumen **Nr. 2**  
mit Ausnahme des mit „verfüllt 2“ bezeichneten Kellerraums

**Abteiplatz 22**

**47475 KAMP-LINTFORT**



Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums Nr. 2** wurde  
zum Stichtag **07. Juni 2023** ermittelt mit

**rd. 248.000,- €**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

Bewertungsobjekt : 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der kataster-  
technischen Bezeichnung

**„Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen in dem Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichneten Räumen in der linken Doppelhaushälfte – mit Ausnahme der mit **Nr. 2** bezeichneten Terrasse – nebst Kellerräumen **Nr. 2** mit Ausnahme des mit „verfüllt 2“ bezeichneten Kellerraums

Postalische Anschrift : Abteiplatz 22  
47475 Kamp-Lintfort

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom

**07. November 2022**

**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**

Aktenzeichen des Sachverständigen : 220111AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 017/21

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 05. Dezember 2022  
→ schriftliche Auskunft über das zu berücksichtigende Planungsrecht der Stadt Kamp-Lintfort vom 01. Februar 2023  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort, Bauordnungsamt, vom 17. Oktober 2022 nebst Baulastenblatt Nr. 477  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des Denkmalschutzes vom 01. Februar 2023 nebst Ablichtungen der Karteikarte lfd. Nr. A 34 sowie B 13 der Denkmalliste der Stadt Kamp-Lintfort  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 02. Februar 2023

- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 01. Februar 2023
- Teilungserklärungen vom 05. März 2012 (UR.-Nr.: 351/12) und 27. Juni 2012 (UR.-Nr.: 960/2012 K) nebst Ergänzungen vom 29. Juni 2012 (UR.-Nrn.: 976/12, 977/12)
- Grundbuchauszug vom 12. Oktober 2022 in beglaubigter Ablichtung
- Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Kamp-Lintfort (Stand 01. Januar 2022)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 07. Juni 2023
- etc.

Besichtigungstermine : 12. April 2023 und 07. Juni 2023

Wertermittlungsstichtag <sup>1.)</sup> : **07. Juni 2023**

Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup> : **07. Juni 2023**

## Allgemeine Hinweise

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	9
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	12
3.4.	Schulische Versorgung .....	12
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens .....	12
3.6.	Topografie.....	15
3.7.	Baugrund .....	15
3.8.	Erschließung .....	16
3.9.	Immissionen.....	16
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>17</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht .....	17
4.3.	Baulasten .....	18
4.4.	Altlastenkataster .....	20
4.5.	Denkmalschutz .....	20
4.5.1.	Allgemein .....	20
4.5.2.	Auskunft der Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort .....	21
4.5.3.	Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Baudenkmals .....	21
4.5.4.	Fazit aufgrund des Denkmalschutzes .....	21
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>24</b>
6.1.	Allgemein .....	24
6.2.	Raumprogramm .....	26
6.3.	Vermarktungsfähigkeit .....	26
6.4.	Energetische Qualität .....	26
6.5.	Baubeschreibung .....	27
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	27
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	28
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	29
6.5.4.	Besondere Bauteile .....	32
6.5.5.	Besondere Einrichtungen .....	32
6.5.6.	Außenanlagen .....	32
6.5.7.	Baumängel und Bauschäden.....	32

<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen</b> .....	<b>35</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung .....	35
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	36
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>37</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	40
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks</b> .....	<b>42</b>
9.1.	Bodenrichtwert .....	42
9.2.	Bodenwertermittlung .....	44
9.2.1.	Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ .....	44
9.2.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	45
9.2.3.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	46
9.2.4.	Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“ .....	46
9.2.5.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
9.2.6.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	46
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren</b> .....	<b>48</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	48
10.2.	Sachwertermittlung .....	51
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	52
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	<b>57</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	57
11.2.	Ertragswertermittlung.....	59
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertermittlung .....	60
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>62</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung</b> .....	<b>64</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>65</b>

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen in dem Auftei-  
lungsplan mit der **Nr. 2** gekennzeichneten Räumen in der linken  
Doppelhaushälfte – mit Ausnahme der mit **Nr. 2** bezeichneten Ter-  
rasse – nebst Kellerräumen **Nr. 2** mit Ausnahme des mit „verfüllt 2“  
bezeichneten Kellerraums

**Abteiplatz 22**

**47475 KAMP-LINTFORT**

zum Wertermittlungsstichtag

**07. Juni 2023**

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21) (58.300 €+ 2.710 €)	=	61.010 €
Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	251.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	242.000 €
<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>248.000 €</u></b>
(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTUNDVIERZIGTAUSEND EURO)		

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung

**„Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“**

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen in dem Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichneten Räumen in der linken Doppelhaushälfte – mit Ausnahme der mit **Nr. 2** bezeichneten Terrasse – nebst Kellerräumen **Nr. 2** mit Ausnahme des mit „verfüllt 2“ bezeichneten Kellerraums

Postalische Anschrift : Abteiplatz 22  
47475 Kamp-Lintfort

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 12. Oktober 2022 in beglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Kamp, Blatt 1069**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 1 / 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

*Gemarkung* : *Kamp*

*Flur* : *8*

*Flurstück* : *179*

*Wirtschaftsarten* : *Gebäude- und Freifläche,  
Verkehrsfläche*

*Lage* : *Abteiplatz 22*

*Fläche* : *777 m<sup>2</sup>*

**anrechenbare**

**Gesamtfläche** :

**777 m<sup>2</sup>**

*verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen in dem Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichneten Räumen in der linken Doppelhaushälfte – mit Ausnahme der mit **Nr. 2** bezeichneten Terrasse – nebst Kellerräumen **Nr. 2** mit Ausnahme der mit „verfüllt 2“ bezeichneten Kellerraums.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 1068 bis 1070).*

*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.*

*Bezug:*

*Bewilligungen vom 05.03.2012 (UR-Nr. 351/12 K, Notar [REDACTED], Moers) und vom 27. Juni 2012 (UR-Nr. 960/2012 K, Notar [REDACTED], Moers).*

*Von Blatt 691 hierher übertragen am 10.09.2012.*

Hinweis	:	Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtlichen (Einzel-) Flächen, entnommen aus dem Internetportal <a href="http://www.geoportal-niederrhein.de">www.geoportal-niederrhein.de</a> , bestätigt.  Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.
---------	---	---

## 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet – mit Ausnahme der mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse nebst Kellerräumen Nr. 2 mit Ausnahme des mit „verfüllt 2“ bezeichneten Kellerraums – (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 17/21).*  
*Eingetragen am 12.10.2022.*

---

**Hinweis : Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.**

---

## 2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

## 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 01. Februar 2023 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Kamp</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>8</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>179</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Abteiplatz 22 47475 Kamp-Lintfort</b>
<b>Wohnungseigentum Nr. 2</b>					

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

**Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.**

### **3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

#### **3.1. Lagebeschreibung**

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 39.880 Einwohnern (Stand 31.12.2022) sowie einer Fläche von rd. 63 km<sup>2</sup> eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 15,7 % (Quelle: <https://www.kamp-lintfort.de/de/dienstleistungen/statistik/>, Abrufdatum: 14.06.2023).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 6,7 % (Stand Mai 2023) unterhalb des Landes- (7,1 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (5,5 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 14.06.2023).

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebietes in 10 Stadtteile liegt der Anteil der Wald- und Ackerflächen an der gesamten Stadtfläche bei etwas mehr als 50 %. Ein Großteil dieses Bereichs wiederum wird durch das Waldgebiet „Leucht“, welches dem Staatsforst Xanten zugehörig ist, ausgefüllt und macht Kamp-Lintfort u. a. zu einem bekannten Ziel des Naherholungstourismus.

Durch die Entstehung des industriellen Kohleabbaus und die Gründung des Bergwerks „Friedrich Heinrich“ wurde das Bild der Stadt wirtschaftlich und städtebaulich deutlich geprägt. Im Rahmen der Schließung der Schachtanlage sowie der damit einhergehenden Einstellung des Steinkohleabbaus nach knapp 100 Jahren im Dezember 2012 erfolgte der (kommunal geförderte) Strukturwandel zu einem zukunftsorientierten Technologie-, Logistik- und Hochschulstandort (seit 2009 ist Kamp-Lintfort neben Kleve Standort der Hochschule Rhein-Waal).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Kamp (mit Niederkamp und Kamperbrück)“, rd. 2,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Busbahnhof) entfernt.

Aufgrund der historischen Besiedlung aus der Blütezeit des Klosters, welches im Jahre 1123 auf der Spitze der Erhöhung des Kamper Bergs errichtet wurde, kommt dem Ortsteil „Kamp (mit Niederkamp und Kamperbrück)“ die Bedeutung als historisches Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort zu. Sein heutiges Stadtteilbild wird geprägt von historischen Bauten im näheren Einzugsgebiet rund um den „Abteiplatz“, welcher angrenzend an die heute noch vorhandene Abteikirche der ehemaligen Klosteranlage Kamp gelegen ist. Rund um den sowie an den Hängen des Kamper Bergs verteilen sich darüber hinaus weitere Wohnhausbebauungen unterschiedlicher Formen (Mehrfamilienwohnhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser, etc.), gastronomische Betriebe, der bekannte „Terrassengarten“ des Klosters sowie weitere Einfamilienwohnhausbebauungen und landwirtschaftliche Hofstellen in den zugehörigen Ortsteilen „Kamperbrück“ und „Niederkamp“.

Das Bewertungsobjekt wird mittels des öffentlichen Straßengeländes „Abteiplatz“, an welchen es mit einem rd. 4,0 m breiten sowie rd. 29,0 m langen, als Weg ausgestalteten Grundstücksteilbereich angrenzt, erschlossen.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche „Abteiplatz“ handelt es sich um ein der Abteikirche „Kloster Kamp“ vorgelagertes Gelände, welches einerseits mittig mit einer rd. 70 m x 95 m großen Grünfläche versehen ist, sowie sich andererseits, als Sackgasse mit diversen Parkbuchten etc. für den ruhenden Verkehr ausgestattet, rund um die vorgenannte Grünfläche erstreckt und dabei sowohl die Kirche als auch die rund um den Platz gelegenen Gebäude erschließt. In nördlicher Himmelsrichtung geht er in die „Klosterstraße“ über, welche wiederum nach rd. 150 m in die „Rheinberger Straße“ mündet, bei der es sich um eine von der Bundesstraße Nr. 510 abgehende, das weitere Kamp-Lintforter Innenstadtgebiet mit dem außerhalb liegenden Ortsteiles „Hoerstgen“ verbindende Verkehrsfläche (Landstraße Nr. 287) handelt.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 1½- bis 2-geschossige Wohnhausbebauung mit vornehmlich Doppelhaushälften, Wohnblöcken als auch vereinzelt freistehenden Wohnhäusern, welche überwiegend als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser genutzt werden, auf. Darüber hinaus sind die Abteikirche „Kloster Kamp“, gastronomisch genutzte bauliche Anlage, ein Kindergarten, das Museum Kloster Kamp, das katholische Pfarrheim, etc. in der naheliegenden Nachbarschaft vorzufinden.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in der direkten Nachbarschaft **lediglich äußerst eingeschränkt bis überhaupt nicht** existent und somit insbesondere im Stadtzentrum vom Kamp-Lintfort gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „normale Wohnlage“ mit äußerst geringen infrastrukturellen Einrichtungen handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	39.880 (Stand 31.12.2022)
Größe der Stadt	:	63,12 km <sup>2</sup>
Ortsteil	:	Kamp
Einwohnerzahl im Ortsteil „Kamp“	:	1.111877 (Stand 31.12.2022)

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Kamp-Lintfort, Stand: 31. Dezember 2022, Abrufdatum: 14. Juni 2023)

## 3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (32, SB 30) in Richtung des Zentrums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Kloster Kamp“, welche sich in einer Entfernung von rd. 230 m befindet, erreichbar.

Der zentrale Busbahnhof „Prinzenplatz“ ist im Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort und somit in einer Entfernung von rd. 2,5 km gelegen.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundesstraßennetz, entsprechend denen einer ländlichen Umgebung, gekennzeichnet.

Das Autobahndreieck „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur A 57 (Nimwegen - Köln) sowie zur A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 6 km und ist u. a. mittels der Bundesstraße „B 528“ (Autobahnzubringer) erreichbar.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach ist über die Autobahnen A 57 und A 44 in ca. 50 Autominuten (rd. 45 km), der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die Autobahnen A 57 und A 44 ebenfalls in ca. 35 Minuten (rd. 40 km) zu erreichen.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 40 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem Auto in akzeptabler Zeit möglich ist.

### 3.) Städte in der Umgebung:

Rheinberg:	ca.	10 km
Moers:	ca.	15 km
Wesel:	ca.	25 km
Oberhausen:	ca.	30 km
Duisburg:	ca.	30 km
Krefeld:	ca.	30 km
Dinslaken	ca.	35 km
Düsseldorf:	ca.	45 km

### **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im Zentrum von Kamp-Lintfort mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone vorhanden.

Innerhalb des Ortsteils „Kamp (mit Kamperbrück und Niederkamp)“ sowie der benachbarten Ortsteile „Saalhoff“ und „Hoerstgen“ sind keine derartigen Einrichtungen existent.

### **3.4. Schulische Versorgung**

Das gut ausgebaute Schulsystem der Stadt Kamp-Lintfort bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch berufsbildende Schulen, eine Sonderschule für Lernbehinderte, eine Musikschule und eine Schwimmschule.

Ferner existiert seit dem 01. Mai 2009 die Hochschule „Rhein-Waal“ mit den Hauptstandorten in Kleve und Kamp-Lintfort. Der Campus des Kamp-Lintforter Standortes wurde zu Beginn des Sommersemesters 2014 fertiggestellt und befindet sich mitten im Kamp-Lintforter Stadtzentrum an der „Friedrich-Heinrich-Allee“.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bewertungsobjektes sind keine schulischen Einrichtungen existent, lediglich der elterninitiierte Kindergarten „Spatzennest“ ist in der unmittelbaren Nachbarschaft vorzufinden. Die nächstgelegene Grundschule sowie ein weiterer Kindergarten bzw. eine weitere Kindertagesstätte befinden sich im Stadtteil „Niersenbruch“ in einer Entfernung von rd. 3,0 km.

Das Schulzentrum mit Gymnasium und Gesamtschule ist im Kamp-Lintforter Innenstadtbereich in rd. 2,5 km gelegen.

### **3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens**

Das zu betrachtende Areal befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Kamp“, rd. 2,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“. Es weist eine Größe von 777 m<sup>2</sup> auf und ist,

generalisiert betrachtet, rechteckig mit einer Ausbuchtung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, zugeschnitten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der westliche Teil der Verfahrensfläche als Wegefläche in Anspruch genommen wird und sowohl die baulichen Anlagen des eigenen Grundstücks als auch die des nördlich angrenzende Wohnhausgrundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 180“ erschließt.

In der Liegenschaftskarte und im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine Eigenschaft des Flurstücks geführt. Diese beschreibende Angabe wird von Behörden und Institutionen vielfältig u. a. zur Besteuerung sowie zur Festlegung von Beiträgen und Gebühren genutzt. Sie findet auch Anwendung bei der Beantragung von Fördermitteln und EU-Beihilfen in der Landwirtschaft.

## Nicht in der Internetversion enthalten!

### Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



Verfahrensgrundstück

Grundlage dafür ist, dass in Deutschland gemäß Agrarstatistikgesetz allgemein jährlich zum Berichtszeitraum 31.12. des Vorjahres eine Flächenerhebung durchgeführt wird. Erhebungsmerkmale sind dabei die Bodenflächen nach der Art der tatsächlichen Nutzung.

Die Nutzung eines Flurstücks wird i. d. R. bei den hoheitlichen Aufgaben, wie z. B. Grenzvermessung, Teilungsvermessung sowie im Zuge einer Gebäudeeinmessung, aktualisiert und in das Liegenschaftskataster übernommen. Die Neuvermessung der Flurstücksnutzung kann darüber hinaus auch in einer vereinfachten Nutzungsartenvermessung durchgeführt werden.

Entsprechend den Angaben aus dem Internetportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), bei dem es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices handelt, sind für das verfahrensgegenständige Grundstück folgende Nutzungen zu entnehmen:

Nutzung	Fläche
Weg, Wirtschaftsweg (4,0 m x 29,0 m)	116,00 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	661,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>777,00 m<sup>2</sup></b>

Bei den baulichen Anlagen des zu betrachtenden Grundstücks handelt es sich um ein 2½-geschossiges Zweifamilienwohnhaus, welches als Reihenendhaus erstellt ist sowie um eine separate PKW-Garage. Beide Gebäude verfügen über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt und

sind jeweils einseitig grenzständig gelegen (Wohnhaus entlang des südlichen Grundstücksgrenze und die PKW-Garage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze).

Das Wohnhaus beherbergt zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenständigem Eingang, welche einerseits im südlichen und andererseits im nördlichen Gebäudeabschnitt gelegen sind und sich über sämtliche Geschosse der vorgenannten Gebäudeabschnitte erstrecken.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier zu betrachtenden Grundstücks betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die Aufteilung des gesamten Grundbesitzes in zwei Wohnungseigentumseinheiten und einer Teileigentumseinheit erfolgte gem. § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) auf der Grundlage der notariellen Urkunde (Teilungserklärung) vom 05. März 2012 (UR.-Nr.: 351/12) und 27. Juni 2012 (UR.-Nr.: 960/2012 K).

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Räumlichkeiten, welche in der nördlichen Haushälfte gelegen sind.

Darüber hinaus ist der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit das Sondernutzungsrecht an der mit „2“ im Aufteilungsplan (siehe auch Ausschnitt der Flurkarte, blauer Eintrag) deklarierten gemeinschaftlichen Fläche zur alleinigen Nutzung und somit unter Ausschluss aller anderen Miteigentümer zugehörig.

Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass, gemäß vorgenannter Teilungserklärung, die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nrn. 1 und 2 des Aufteilungsplanes berechtigt sind, die im Keller der Einheit Nr. 3 (PKW-Garage) des Aufteilungsplanes befindliche Heizungsanlage mit zu benutzen und den Heizungsraum zwecks Instandhaltung und Instandsetzung zu betreten bzw. betreten zu lassen. Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 3 ist grundsätzlich zur Instandhaltung berechtigt und verpflichtet, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten sind anteilig zu tragen und Verbrauchskosten trägt jeder Nutzer selber. Das Mitbenutzungsrecht endet, sobald die Einheiten Nrn. 1 und 2 über eine eigene Heizungsanlage verfügen.

## **Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)**

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

**Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.**

## **Grenzverhältnisse**

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### **1.) Feststellung von Grenzen**

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5). .....

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

## 3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist weitgehend eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während die westlich des Wohnhauses gelegene Wegefläche als auch die Vorfläche der PKW-Garage nebst Zuwegung zur nördlichen Wohneinheit Nr. 2 vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt sind, schließt sich rückwärtig des Wohngebäudes, im Bereich der Verfahrenswohnung, eine mit Bankiraiholz angelegte Terrassenfläche an.

Der in östlicher Richtung gelegene Hausgartenbereich ist schwerpunktmäßig mit einer Rasenfläche nebst Sträuchern und Blumenbeeten individuell gärtnerisch angelegt und befindet sich rd. 1,5 m unterhalb des Terrassen- und Erdgeschossniveaus.

Ferner ist im Bereich der PKW-Garage einerseits eine mit Kopfsteinpflaster angelegte Treppeneinrichtung existent, welche den vorgenannten Höhenunterschied überbrückt, als auch eine mit Betonfertigstufen angelegte Kelleraußentreppe der PKW-Garage vorzufinden, wobei die letztgenannte Einrichtung rückwärtig des Nebengebäudes gelegen ist und zum Heizungskeller-raum dieser baulichen Anlage führt.

Darüber hinaus sind Einfriedungen im erforderlichen Umfang als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt jedoch anzumerken, dass sich die Außenanlagen, soweit ersichtlich, als auch insbesondere in dem Grundstücksbereich, welcher der verfahrensgegenständigen Wohneinheit zur alleinigen Nutzung zusteht (Sondernutzungsrecht), in einem einfach gepflegten Zustand befindet sowie nutzungsadäquat hergerichtet ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

## 3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.



Wegefläche westlich des Wohnhauses



Terrasse der verfahrensgegenständigen Wohneinheit



Gartenfläche der verfahrensgegenständigen Wohneinheit

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe "<http://www.bid.rag.de>"), die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet und bis zum Jahre 2018 Abbaueinwirkungen registriert worden sind, gegenwärtig jedoch kein sogenannter "Nachbergbau" besteht. Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtende baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Bei der durchzuführenden Bodenwertermittlung wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowie den o. g. Ausführungen, eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Berg- und Immissionsschadensver zichtsrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Bergwerksbetrei bers in Abteilung II des vorliegenden Grundbuches nicht verzeichnet ist.

### 3.8. Erschließung

Das zu betrachtende Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung erfolgt mittels der angrenzenden und verkehrsberuhigten (Spielstraße) Verkehrs fläche „Abteiplatz“, an welche das zu betrachtende Grundstück mit seiner Zuwegung mit rd. 4,0 m Breite angrenzt. Das öffentliche Straßengelände „Abteiplatz“ verfügt über einen mit Betonstein pflaster versehenen Straßenbelag, diversen, als Parkflächen für den ruhenden Verkehrs ausge wiesenen Bereichen sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang rund um die mittig des Platzes befindliche Grünfläche.

Die Stadt Kamp-Lintfort teilte in ihrer Bescheinigung vom 02. Februar 2023 bezüglich des beitrags rechtlichen Zustandes folgendes schriftlich mit:

*Die Stadt Kamp-Lintfort wird für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Abteiplatz einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr erheben.*

*Für den Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage wird ein Ka nalanschlussbeitrag nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) ebenfalls nicht mehr erhoben.*

*Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt beitragsfrei.*

**Aufgrund der o. g. Sachstandsmitteilung der Stadt Kamp-Lintfort ist innerhalb der Boden wertermittlungen zum Wertermittlungsstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.**

### 3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche in einer derartigen, innerstädtischen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 07. Juni 2023 nicht festgestellt.

Ferner handelt es sich um eine ruhige als auch verkehrsberuhigte Wohnlage im unmittelbaren Ein zugsbereich der Abteikirche „Kloster Kamp“ des ehemaligen Klostergeländes auf der „Spitze“ der Erhöhung des sogenannten „Kamper Bergs“.

Das Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen durch die Anlieger als auch teilweise durch die Kirchenbesucher bzw. die Klostertouristen gebildet; Durchgangsverkehr ist nicht existent.

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort, Fachbereich „Planungsamt“, vom 01. Februar 2023 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> :	<b>Kamp</b>	<b>Flur</b> :	<b>8</b>
<b>Flurstücke</b> :	<b>179</b>	<b>Lage</b> :	<b>Abteiplatz 22 47475 Kamp-Lintfort</b>

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.  Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
------	--

Darüber hinaus befindet sich das vorgenannte Grundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Satzung zur Erhaltung der baulichen Anlagen im Bereich des Kamper Berges“ vom 14.01.1982 der Stadt Kamp-Lintfort. Grundsätzlich dient diese dazu, die Erhaltung des Ortsbildes, insbesondere die Erhaltung von Gebäuden, die von städtebaulichem und geschichtlichem Wert sind, zu sichern. Bauliche und sonstige Maßnahmen, welche in dieser Satzung geregelt sind, unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung sowie darüberhinausgehenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung NRW über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen bleiben unberührt.

Die Satzung regelt insbesondere auch, dass die Beseitigung von Wohngebäuden aus den in § 39 h Abs. 3 Ziff. 1 + 2 BBauG bezeichneten Gründen versagt werden kann. Alles Weitere ist aus der vorgenannten Satzung der Stadt Kamp-Lintfort zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Wohnbaufläche“.

### 4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

## 4.3. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 17. Oktober 2022 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> :	<b>Kamp</b>	<b>Flur</b> :	<b>8</b>
<b>Flurstücke</b> :	<b>179</b>	<b>Lage</b> :	<b>Abteiplatz 22 47475 Kamp-Lintfort</b>

folgende Eintragungen verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: <b>Kamp-Lintfort</b>		Baulastenblatt Nr. <b>477</b>
Grundstück: <b>Kamp-Lintfort</b>		Seite:
Gemarkung: <b>Kamp</b>	Flur: <b>8</b>	Flurstück: <b>179</b>
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1.	Nach erfolgter Teilung verläuft die Entwässerungsleitung des Wohnhauses auf dem im beigefügten Lageplan mit „A“ bezeichneten Grundstück über das im beigefügten Lageplan mit „BE“ bezeichneten Grundstück. Die Benutzung, Wartung pp. der Entwässerungsleitung ist gesichert.	
2.	Die Zufahrt zum Grundstück „A“ über das Grundstück „B“ ist gesichert.  Eingetragen am 03.10.1984	

### Bedeutung der Baulast innerhalb der Verkehrswertermittlung

Die vorliegende Eintragung wird insgesamt als „Erschließungsbaulast“ bezeichnet. Dabei handelt es sich um eine Verpflichtung, eine bezeichnete Fläche als Zufahrt zur Verfügung zu stellen sowie freizuhalten und das Befahren und Begehen und / oder die Durchführung von Leitungen auf Dauer zu dulden. Das begünstigte Grundstück erhält durch diese Verpflichtung die erforderliche Erschließung, welche für die Bebauung erforderlich ist.

Die verzeichnete Baulasteintragung wirkt sich aufgrund der Inanspruchnahme als Erschließungsfläche zugunsten des begünstigten Grundstücks (Flurstück 180) wertmindernd auf das belastete Grundstück (Flurstück 179) aus und ist somit innerhalb der Wertermittlungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist die westlich des Wohnhauses angrenzende Wegefläche, welche eine Breite von rd. 4,0 m und eine Länge von 29,0 m aufweist und somit eine Fläche von 116 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt (entspricht rd. 15 % der Gesamtfläche) betroffen, auf welche sich somit die Nutzungseinschränkungen beziehen.

Derartige Nutzungseinschränkungen sind nicht streng mathematisch zu ermitteln, vielmehr ist der jeweilige Einzelfall und die vorliegende Nutzungsintensität der Beanspruchung als auch die relative Größe der beanspruchten Fläche zu berücksichtigen.

Die Fachliteratur (siehe Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar) empfiehlt bei einer geringen Intensität der Beanspruchung und einer relativen Nutzung von bis zu 20 % (hier rd. 15 %) einen Abschlag von **rd. 20 %** des Bodenwerts der belasteten Fläche (hier: 116 m<sup>2</sup>). Bedingt durch die örtlichen Feststellungen und die vorliegenden Informationen des hier zu Bewertung anstehenden Einzelfalls erachtet der Unterzeichnende diese Höhe der Wertminderung für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

Für die Berücksichtigung des baulastbedingten Werteeinfluss wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 in vorgenannte Höhe innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1.)</sup> in Anrechnung gebracht.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Flurstücks 180 (privat-rechtliche Sicherung) nicht besteht.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

## § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein

öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
  1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
  2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 07. Juni 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.**

## 4.5. Denkmalschutz

### 4.5.1. Allgemein

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensembleschutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäler). Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote sowie Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren.

So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals u. a. folgenden Einschränkungen:

- ein beabsichtigter Verkauf ist der Behörde zu melden
- jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) ist von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen und in Absprache mit dieser durchzuführen
- es besteht die Pflicht zur Pflege und zum Schutz des Denkmals
- es besteht ein Instandhaltungs- bzw. ein Instandsetzungsgebot.

#### 4.5.2. Auskunft der Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 01. Februar 2023 handelt es sich bei dem hier zu betrachtenden Wohngebäude **um eine denkmalgeschützte bauliche Anlage (Einzeldenkmal)** im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich das zu betrachtende Grundstück im Bereich des ortsfesten Bodendenkmals „**Kloster Kamp**“ (Bodendenkmalblatt B 13), befindet, so dass auf die diesbezügliche Gestaltungssatzung („*Satzung zur Erhaltung der baulichen Anlagen im Bereich des Kamper Berges vom 14.01.1982*“) der Stadt Kamp-Lintfort verwiesen wird. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist insbesondere, die Erhaltung des Ortsbildes, insbesondere die Erhaltung von Gebäuden, die von städtebaulichem und geschichtlichem Wert sind.

Da im vorliegenden Fall ein Bestandgebäude zu beurteilen ist, bei dem eine bauordnungsrechtliche Legalität unterstellt wird, ist die Lage der Liegenschaft innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung und somit innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals „Kloster Kamp“ im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertneutral zu behandeln und somit lediglich als Hinweis bzw. als beachtenswert im Rahmen einer Neubebauung bzw. anderweitiger baulichen Veränderungen zu betrachten.

#### 4.5.3. Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Baudenkmals

Gemäß den vorliegenden Unterlagen zeichnen die folgenden wesentlichen charakteristischen Merkmale das Baudenkmal mit der lfd. Nr. A 34 (Kurzbeschreibung: „Gebäude Abteiplatz 22“) aus:

*Das Gebäude datiert von 1811. Es erweist sich als ein in vielen Teilen noch originaler Bau. Erhalten sind unter dem hinteren Gebäudeteil die tonnengewölbten Kellerräume einschließlich des originalen Fußbodens aus quadratischen Tonplatten. Laut Auskunft des Eigentümers sind ferner in den meisten Räumen unter den abgehängten Decken die alten Kölner Decken noch vorhanden. Der Dachstuhl ist der originale Dachstuhl aus der Erbbauungszeit. Dem ehemals wohl backsteinsichtigen Gebäude wurde nach Ausweis der Einzelformen frühestens um die Jahrhundertwende die dekorative Putzfassade aufgeblendet.*

(Quelle: „Denkmalliste der Stadt Kamp-Lintfort, Tag der Eintragung des Denkmals: 05.09.1988)

#### 4.5.4. Fazit aufgrund des Denkmalschutzes

Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Kamp-Lintfort genießt das verfahrensgegenständige Wohngebäude umfassenden Bestandschutz und unterliegt gleichzeitig den Vorschriften

des Denkmalschutzgesetzes. Letztgenanntes kann sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteil durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteil durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteil aufgrund des Abbruchverbots

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes sind in der Wertermittlung folgende Besonderheiten ggf. zu berücksichtigen:

- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes auf Dauer zu sichern.
- In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn steuerliche Vergünstigungen und öffentliche Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen.

Die Tatsache, dass es sich bei dem Wohngebäude um ein Baudenkmal handelt, spiegelt sich im Verhalten der Marktteilnehmer wertbeeinflussend wider, da die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile nur schwer abzuschätzen sind. Ein potentieller Investor wird als wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer ggf. die mit dem Denkmalschutz verbundenen finanziellen Risiken zumindest teilweise absichern wollen.

In diesem Zusammenhang zu nennen sind z. B. zu erwartende Einschränkungen und Erschwernisse bei der Planungsfreiheit baulicher Maßnahmen, was höhere Planungskosten sowie höhere Kosten bei der Auswahl vorgeschriebener Baumaterialien und der handwerklichen Ausführung nach sich ziehen kann.

Da ein Baudenkmal als Folge der Denkmaleigenschaft den Eigentümer dazu verpflichtet das Denkmal „auf Dauer“ materialgerecht zu erhalten, hat dies eine denkmalgerechte Unterhaltung und Instandhaltung zur Folge, welche i. d. R. kostenintensiver als bei nicht geschützten Objekten mit vergleichbarer Nutzung ist.

Den o. g. wirtschaftlichen Nachteilen steht andererseits der Vorteil der Individualität und des repräsentativen Ambientes gegenüber, was sich wiederum positiv auf die Vermarktungsfähigkeit (z. B. Vermietung, Verpachtung) des Objektes auswirken kann. Denn historische Bauten in guter Lage werden aufgrund ihrer Individualität von Investoren bevorzugt zu Reputationszwecken, z. B. als Firmensitz, Empfangs-/Bürogebäude, Tagungsstätte, Gästehaus etc. erworben und vermarktet, wobei die Rentabilität der baulichen Anlage bei einem derartigen Nutzungskonzept i. d. R. nicht im Vordergrund steht, sondern zumeist indirekt (z.B. durch Ausstrahlungseffekte aufgrund des Präsentationswertes einer Unternehmung etc.) wirkt.

Das Verhalten der Marktteilnehmer zeigt, dass für historische Bauten in guter Lage oftmals Prädikatszuschläge gezahlt werden. Auf Nachfrage bei der unteren Denkmalbehörde wird mitgeteilt, dass der Anreiz für Investoren insbesondere in den potentiellen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zu sehen ist. Zuschüsse aus öffentlicher Hand stehen dagegen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung und sind im Verhältnis zum Gesamtaufwand vernachlässigbar.

Die sich aus der Denkmaleigenschaft ergebenden Vor- und Nachteile, welche **käuferkreisspezifisch zu unterschiedlichen Werteeinflüssen führen**, bleiben innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt. Diese Vorgehensweise ergibt sich allein dadurch, dass ein einheitlicher Werteeinfluss für alle Käuferkreise aus den o. g. Gründen nicht besteht. **Somit handelt es sich innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens um eine Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung denkmalbedingter Besonderheiten.**

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

### Mieter und Pächter

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 wird von der Eigentümerin selbst genutzt; Mietverhältnisse sind somit nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

### Angabe des Verwalters des Objektes

Ein Verwalter ist nicht bestellt worden.

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist im Bereich der verfahrensgegenständigen Wohnungseigentum Nr. 2 **nicht** vorhanden.

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Wohnungseigentum Nr. 2 innerhalb eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten. Die folgende Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage bzw. den Bereich wie folgt:

#### allgemeine Angaben

##### Wohnhaus „Abteiplatz 22“

##### **Bauweise:**

- massive Bauweise
- 2½ – geschossige Bauweise
- Vollgeschosse gemäß § 2(6) BauO NRW: II
- einseitige Walmdachkonstruktion mit Dachgauben
- geringfügig unterkellert

##### **Baujahr:**

- **1811** (gemäß Denkmaleintragung Nr. A 34)
- ca. 1988-1992 saniert/modernisiert

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich rd. 2,5 km entfernt vom Stadtzentrum im Kamp-Lintforter Stadtteil „Kamp“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“ und weist eine Größe von insgesamt 777 m<sup>2</sup> auf. Es ist regelmäßig zugeschnitten und mit einem Wohnhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Die Aufteilung in zwei Wohnungseigentumseinheiten innerhalb des Wohnhauses sowie einer Teileigentumseinheit, welche das gesamte Garagengebäude umfasst, erfolgte auf der Grundlage der Teilungserklärungen vom 05. März 2012 (UR.-Nr.: 351/12) und 27. Juni 2012 (UR.-Nr.: 960/2012 K).

Verfahrensgegenständig ist das Wohnungseigentum Nr. 2, welches die nördliche Hälfte des Wohngebäudes umfasst, auf der sich gleichfalls die gesamte Objektbeschreibung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens weitgehend beschränkt.

Die 2½-geschossige wohnwirtschaftliche genutzte bauliche Anlage ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze grenzständig gelegen, verfügt über einen rechteckigen und somit regelmäßigen Grundrisszuschnitt und wurde im Jahre 1811 in konventioneller Massivbauweise errichtet. Sie ist teilweise unterkellert und verfügt rückwärtig (östlich) über eine kellergeschossige Erweiterung, welche unterhalb der Gartenterrasse gelegen ist.

Das Raumprogramm (Anzahl der Räume, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) des verfahrensgegenständigen Gebäudeabschnittes (Wohnungseigentum Nr. 2) ist vollständig auf eine Wohnnutzung ausgerichtet, stellt sich jedoch überwiegend mit baujahresbedingten Merkmalen dar; sogenannte Durchgangsräume<sup>1.)</sup> als auch gefangene Räume<sup>2.)</sup>, aufgrund derer sich nutzungsbedingte Einschränkungen ergeben würden, bestehen nicht. Die natürliche Belichtung und Belüftung der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräume sind aufgrund des Umstandes, dass ausreichend Fenster und Fenstertüren existent sind, als normal zu klassifizieren.

Bei den Hauptgewerken handelt es sich im Wesentlichen um bauzeittypische Konstruktionen, Ausführungen und Materialien, welche weitgehend aufgrund bereits erfolgter Baumaßnahmen

- 1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.
- 2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

von modernisierten Ausbaugewerken begleitet werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen (Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort) wurde im Jahre 1988 das Gebäude umgebaut und eine PKW-Garage errichtet, im Jahre 1992 Dachgauben eingebaut. Des Weiteren offensichtlich erfolgten weitere Modernisierungsmaßnahmen, welche jedoch nicht aktenkundig sind.

Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude einer stetigen Instandhaltung unterlag bzw. die vorgenannten Veränderungen im Laufe der bereits erfolgten Nutzungsdauer durchgeführt worden sind, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung erhebliche Mängel und Schäden festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden, eine mangelhafte elektrische Installationseinrichtung, Feuchtschäden an der Deckenfläche im Badezimmer, fehlende Versiegelungen an den Fenstern, Feuchtschäden an der Deckenfläche im Kinderzimmer, etc. Darüber hinaus bestehen neben umfangreichen Kleinreparaturen erhebliche Abnutzungserscheinungen und es ist weitgehend offensichtlich, dass die Ausbaugewerke teilweise nicht fachgerecht ausgeführt bzw. nicht abschließend fertiggestellt sind.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden bzw. für die vorhandenen Missstände wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1.)</sup> in Anrechnung gebracht.

2.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Flächen sowie gärtnerische Einrichtungen gebildet, welche sich zusammenfassend in einem einfach gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

## 6.2. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 2** ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: 2 Kellerabstellräume (Waschkeller und Heizungskeller)

---

Erdgeschoss: Eingangsdiele/Treppenhaus, Wohnzimmer, Flur, WC, Küche und Terrasse

---

Obergeschoss: Flur/Treppenhaus, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Kinderzimmer 3 und Badezimmer

---

Dachgeschoss: Flur/Treppenhaus, Elternschlafzimmer mit offenem Badbereich, WC, Abstellraum und Ankleidezimmer

---

## 6.3. Vermarktungsfähigkeit

Eine Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnungseigentum Nr. 2) stuft der Unterzeichnende, bedingt durch die bestehenden Zustandsbesonderheiten, als eingeschränkt ein.

## 6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen dem GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dieses auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 07. Juni 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die folgende Baubeschreibung im Wesentlichen auf die verfahrensgegenständlichen Bereiche beschränkt und somit nicht abschließend ist.

### 6.5.1. Gebäudekonstruktion

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| Fundament                   | : | Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen   |
| Kelleraußenwände            | : | Ziegelsteinmauerwerk bzw. Schwebetonsteine, etc. im Bereich der kellergeschossigen Erweiterung, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung   |
| Abdichtung gegen Erdfeuchte | : | Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist. Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist. |
| Kellerinnenwände            | : | Ziegelsteinmauerwerk bzw. Kalksandsteinmauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung   |
| Außenwände                  | : | Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen   |
| Fassade                     | : | Die Fassadenflächen sind verputzt und deckend gestrichen.  |
| Innenwände                  | : | Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen   |

- sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein einseitiges Krüppelwalmdach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.
- Dachgauben : Die Dachgauben sind in Holzkonstruktion gefertigt, konstruktiv an das Dachgebälk montiert und mit einem Flachdach bzw. teilweise mit einem leichten Tonnendach ausgestattet. Außenseitig sind die Dachgauben verschiefert sowie die Dachflächen mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Dämmung : Im Bereich des Dachraumes besteht weder eine Zwischensparrendämmung noch ist die oberste Geschossdecke hinreichend gedämmt.  
Für den ausgebauten Teil des Dachgeschosses wird die Existenz einer Dämmung unterstellt.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Decken : Während das Kellergeschoss über ein Tonnengewölbe aus Ziegelsteinmauerwerk verfügt, handelt es sich bei den weiteren Decken im Wesentlichen um sogenannte „Kölner Decken“ (Deckenbalken und Deckendielen, die vollkommen mit Putz überzogen sind). Teilweise sind die ursprünglichen Decken abgehangen bzw. unmittelbar verkleidet.  
Im Bereich der gartenseitigen Kellererweiterung ist eine Stahlbetondecke vorzufinden.
- Geschosstreppen : Das Kellergeschoss im Bereich der Verfahrenswohnung ist mittels einer massiven Treppe nebst Fliesenbelag erreichbar; die Steigungshöhen der einzelnen Stufen sind jedoch unterschiedlich und entsprechen nicht der DIN 18065 („Gebäudetreppen - Begriffe, Messregeln, Hauptmaße“).  
Vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss als auch vom Obergeschoss bis zum Dachgeschoss führen jeweils einläufige und geschlossene Holztreppe mit seitlicher Brüstung in einfacher Konstruktion und Ausführung.  
Zum Dachraum führt eine Dachbodentreppe in Holzkonstruktion.

## 6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher Qualität und mittlerer Bestückung. Teilweise sind die elektrischen Einrichtungen überaltert, nicht

funktionsfähig und somit reparaturbedürftig. Ferner wurde festgestellt, dass in Teilbereichen eine nicht fachgerechte Ausführung der elektrischen Installationen besteht.

Heizungsanlage : Im Kelleranbau sind zwei Warmwasserspeicher (Firma „Wolff“, jeweils rd. 500 l und 490 l) und eine Elektrotherme (Firma „Elterm“) vorhanden, welche jedoch nicht mehr funktionsfähig bzw. nicht mehr an dem Warmwasserkreislauf angebunden sind. Gegenwärtig wird eine gemeinschaftliche Heizungsanlage in Anspruch genommen, welche sich im Kellergeschoss der PKW-Garage befindet. Dabei handelt es sich um eine Öl-Zentralheizung der Firma Viessmann aus dem Jahre 2004. Für den Ölvorrat sind zwei Kunststoffbatterietanks mit einem Fassungsvermögen von rd. 2.000 l vorhanden. Die Wärmeerzeugung innerhalb der Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 2 erfolgt mittels Radiatoren, Flachheizkörpern und Sprossenheizkörpern in Leiterform, welche jeweils mit Thermostatventilen ausgestattet sind.

Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer.

Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

### 6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden : Kellergeschoss: Im Kellergeschoss der Wohneinheit Nr. 2 sind Betonplatten in einfacher und nicht fachgerechter Ausführung vorhanden.

Erdgeschoss: Bei den Bodenbelägen in den Räumlichkeiten des Erdgeschosses handelt es sich schwerpunktmäßig um einen Fliesenfußbodenbelag, welcher im Wesentlichen eine einfache Qualität und Ausführung aufweist.

- Obergeschoss: Einfache Laminatoberbodenbeläge sind schwerpunktmäßig in den Räumlichkeiten des Obergeschosses vorhanden. Im Bereich des Badezimmers ist ein einfacher PVC-Belag existent. Es besteht eine nicht fachgerechte Ausführung und einfache Qualität.
- Dachgeschoss: Wie auch im Obergeschoss sind die Räumlichkeiten des Dachgeschosses mit einem einfachen Laminatfußbodenbelag ausgestattet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Elternschlafzimmers kein einheitliches Fußbodenniveau besteht. Auch hier existieren eine nicht fachgerechte Ausführung sowie umfangreiche Abnutzungserscheinungen.
- Wandbehandlung : Kellergeschoss: Die Wandflächen der kellergeschossigen Räumlichkeiten sind teilweise unbehandelt als Ziegelsteinmauerwerk bzw. Kalksandsteinmauerwerk belassen, teilweise verputzt sowie teilweise mit Granitplatten beplankt. Es besteht eine nicht fachgerechte Ausführung und einfache Qualität.
- Erdgeschoss: In den erdgeschossigen Räumlichkeiten sind die Wandflächen im Wesentlichen verputzt und mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet. Im Bereich des WC's sind die Wandflächen mit beschichteten Platten beplankt.
- Obergeschoss: Die Wandflächen im Obergeschoss sind weitgehend verputzt und deckend gestrichen sowie teilweise mit individuellen Tapetenbelägen beklebt. Im Badezimmer sind die Wandflächen deckenhoch mit einem Fliesenbelag ausgestattet. Insgesamt besteht eine einfache Qualität sowie teilweise eine nicht fachgerechte Ausführung.
- Dachgeschoss: Bei den Wandbehandlungen im Bereich des Dachgeschosses handelt es sich weitgehend um verputzte bzw. verspachtelte Beläge, welche mit einem deckenden Farbanstrich in einfacher Qualität und Ausführung ausgestattet sind.
- Deckenbehandlung : Kellergeschoss: Die Deckenflächen des Kellergeschosses sind unbehandelt belassen.
- Erdgeschoss: Im Erdgeschoss sind die Decken im Wesentlichen abgehängt und mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet. Ferner sind teilweise Beleuchtungseinrichtungen in den Deckenflächen integriert.
- Obergeschoss: Bei den Deckenbehandlungen im Obergeschoss handelt es sich teilweise um Holzverkleidungen, bestehend aus Profilholzbrettern nebst Farbanstrich, als auch teilweise um die ursprüngliche

„Kölner Decke“, welche mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet ist.

Dachgeschoss: Im Dachgeschoss der Wohneinheit Nr. 2 sind die Deckenflächen verkleidet, verspachtelt und deckend gestrichen.

Teilweise wurden Beleuchtungseinrichtungen integriert, welche jedoch nicht funktionsfähig sind.

Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um ein- und zweiflügelige Kunststofffenster mit Dreh-/Kippflügeln und Thermopenverglasung als auch teilweise um Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einbau der Kunststofffenster offensichtlich teilweise nicht abschließend fertiggestellt ist (Fensterleibungen).

Bei den Dachflächenfenstern im Dachgeschoss handelt es sich um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung.

Rollladen : Rollläden sind nicht existent.

Türen : Eingangstüren: Bei der Hauseingangstüre zur verfahrensgegenständlichen Wohneinheit handelt es sich um eine massive Holztüre mit Glasfüllung in angemessener Ausführung und Qualität.

Kelleraußentüre und Terrassentüre:

Als Kelleraußentüre und auch als Terrassentüre fungieren einflügelige Fenster-Türelemente aus Kunststoff mit Thermopenverglasung.

Kellertüren: Kellertüren sind nicht vorhanden.

Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich im Wesentlichen um Holzkassettentüren und massive Holztüren mit Holzzargen in insgesamt mittlerer Qualität und Ausführung als auch teilweise um Furnierholztüren mit Holzzargen.

Die Türen sind schwerpunktmäßig mit Edelstahl-drückergarnituren ausgestattet und teilweise verfügen die Türblätter über Lichtausschnitte.

Sanitärinstallation : Im Kellergeschoss sind ein Stand-WC mit Druckspülung, ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und eine Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie installiert. Es besteht eine äußerst einfache Qualität und nicht fachgerechte Ausführung.

Das WC im Erdgeschoss beherbergt ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, welche insgesamt mit einfachen Zustandsmerkmalen ausgestattet sind.

Zwei Waschtische mit Einhebelmischbatterie, eine Dusche mit Thermostatbrausebatterie und ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten sind im Badezimmer des Obergeschosses vorhanden.

Der offene Badbereich im Elternzimmer ist mit einer Whirlpoolwanne ausgestattet und im angrenzenden WC befindet sich ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten als auch ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten sind im Kellergeschoss gegeben.

## 6.5.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : → Dachgaube

## 6.5.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : → Sauna im Kellergeschoss  
→ sanitäre Einrichtungen im Kellergeschoss  
→ Klimaanlage  
→ Whirlpoolwanne im Dachgeschoss  
→ 2 Kunststoffbatterietanks  
→ 2 mechanische Markisen gartenseitig (kein Zeitwert mehr)  
→ 2 mechanische Markisen giebelseitig (kein Zeitwert mehr)

## 6.5.6. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen (Eingangszuwegung, Terrasse (Bankiraiholz), etc.)  
→ Außentreppen  
→ Einfriedungen, Außenbeleuchtungseinrichtungen  
→ Ver- und Entsorgungsleitungen  
→ etc.

## 6.5.7. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden/Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 12. April 2023 und 07. Juni 2023 wurden an der verfahrensgegenständigen baulichen Anlage (Wohnungseigentum Nr. 2) umfangreiche Mängel und Schäden als auch sonstige Missstände festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und somit gesondert zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 in Anrechnung gebracht. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Allgemeineigentum lediglich teilweise besichtigt werden konnte, so dass dafür ein mängelfreier Zustand unterstellt wird.

Im Einzelnen handelt es sich für das zu bewertende Sondereigentum um Folgendes:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden

- Demontage der Warmwasserspeicher und der Elektroheizung im Kellergeschoss
- fachgerechte Installation der sanitären Einrichtungen im Kellergeschoss
- fachgerechte Verkleidung nebst Versiegelung im Bereich der Türleibungen der Kelleraußentüre
- Verkleidung der Deckenfläche im rückwärtigen Flur des Erdgeschosses
- teilweise Erneuerung des Wandbelages in der Küche nebst erforderlichen Vorarbeiten
- Erneuerungsbedarf der Trittstufen der Geschosstreppe zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss
- Feuchtschäden an der Deckenfläche im Badezimmer
- Austausch von defekten Fliesenplatten im Badezimmer
- teilweise Erneuerungsbedarf des fehlenden Fugenmörtels im Wandfliesenbelag im Badezimmer
- Versiegelung der Eckfugen des Wandfliesenbelages im Badezimmer mit dauerelastischem Material
- Feuchtschäden an der Deckenfläche im Kinderzimmer
- Reparatur der Setzstufe der Geschosstreppe zum Dachgeschoss
- Erneuerung der Holzfenster im Ankleidezimmer und im Elternschlafzimmer
- fachgerechter Einbau der Türe zum Ankleidezimmer
- fachgerechte Schließung der Dachschräge im Ankleidezimmer
- Feuchtschäden an der Giebelwand im Elternschlafzimmer
- Verkleidung der Wandfläche im Bereich des wandhängenden WC's im Dachgeschoss
- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen im Dachraum
- Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtung nebst umfangreicher fachgerechter Instandsetzung
- fachgerechte Verkleidung nebst Versiegelung im Bereich der Fensterleibungen
- Abnahme der Betriebssicherheit der Heizungsanlage durch einen entsprechend zugelassenen Schornsteinfeger
- Reparatur des Fallrohres der straßenseitigen Dachentwässerung
- umfangreiche Kleinreparaturen
- etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe

dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Ferner bleiben sogenannte „Schönheitsreparaturen“ (Maler- und Anstreicherarbeiten) innerhalb der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

### 7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 07. Juni 2023 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

#### Erdgeschoss

1.) Eingangsdiele:	3,44 m	x	2,05 m						
	-	2,89 m	x	0,89 m	=	4,48 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 4,48 m <sup>2</sup>
2.) Wohnzimmer:	3,10 m	x	3,00 m						
	+	3,25 m	x	3,35 m					
	-	0,40 m	x	0,40 m	=	20,03 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 20,03 m <sup>2</sup>
3.) Flur:	2,08 m	x	1,31 m	=	2,72 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 2,72 m <sup>2</sup>	
4.) WC:	1,25 m	x	2,13 m	=	2,66 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 2,66 m <sup>2</sup>	
5.) Küche:	6,35 m	x	3,09 m	=	19,62 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 19,62 m <sup>2</sup>	

#### Obergeschoss:

6.) Flur:	3,33 m	x	2,70 m						
	-	1,11 m	x	2,90 m					
	-	0,44 m	x	0,36 m					
	+	1,82 m	x	3,42 m					
	-	0,80 m	x	2,44 m	=	9,89 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 9,89 m <sup>2</sup>
7.) Kinderzimmer 1:	3,08 m	x	3,71 m	=	11,43 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 11,43 m <sup>2</sup>	
8.) Kinderzimmer 2:	3,56 m	x	2,89 m	=	10,29 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 10,29 m <sup>2</sup>	
9.) Kinderzimmer 3:	3,22 m	x	3,66 m	=	11,79 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 11,79 m <sup>2</sup>	
10.) Badezimmer:	3,12 m	x	3,17 m	=	9,89 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 9,89 m <sup>2</sup>	

#### Dachgeschoss:

11.) Flur:	1,82 m	x	0,70 m	=	1,27 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 1,27 m <sup>2</sup>	
12.) Elternschlafzimmer:	3,37 m	x	7,66 m						
	-	3,37 m	x	0,64 m					
	-	0,88 m	x	0,17 m					
	-	1,52 m	x	0,17 m					
	+	2,28 m	x	3,09 m					
	+	0,90 m	x	0,77 m	=	30,99 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 30,99 m <sup>2</sup>
13.) WC:	1,26 m	x	2,89 m	=	3,64 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 3,64 m <sup>2</sup>	
14.) Abstellraum:	2,14 m	x	0,66 m	=	1,41 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 1,41 m <sup>2</sup>	
15.) Ankleidezimmer:	3,55 m	x	2,60 m						
	-	0,40 m	x	1,15 m					
	-	0,40 m	x	1,53 m	=	8,16 m <sup>2</sup>	x	1,00	= 8,16 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche ohne Terrasse</b>	<b>= 148,27 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-------------------------------

<b>Wohnfläche ohne Terrasse</b>				<b>= 148,27 m<sup>2</sup></b>
16.) Terrasse:	4,00 m	x	7,14 m = 28,56 m <sup>2</sup>	
anrechenbarer Anteil:	15%	x	148,27 m <sup>2</sup> = 22,24 m <sup>2</sup>	x 0,25 = 5,56 m <sup>2</sup>
	28,56 m <sup>2</sup>	-	22,24 m <sup>2</sup> = 6,32 m <sup>2</sup>	x 0,25
				x 0,40 = 0,63 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>				<b>= 154,46 m<sup>2</sup></b>

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 12,0 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

## 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

### Wohnungseigentum Nr. 2

1.) Kellergeschoss:	3,33 m	x	4,00 m	
	+	4,34 m	x	3,69 m = 29,33 m <sup>2</sup>
2.) Erdgeschoss:	7,41 m	x	10,37 m = 76,84 m <sup>2</sup>	
3.) Obergeschoss:	7,41 m	x	10,37 m = 76,84 m <sup>2</sup>	
4.) Dachgeschoss:	7,41 m	x	10,37 m = 76,84 m <sup>2</sup>	
<b>BGF "Wohnungseigentum Nr. 2"</b>				<b>= 259,85 m<sup>2</sup></b>

## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

### 8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagermerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

### 8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

### **8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### **8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)**

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

### **8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem 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 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 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.

### **8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

## **8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung

verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das **Wohnungseigentum Nr. 2**.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch im vorliegenden Bewertungsfall schwerpunktmäßig aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht.

Die Anteile (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird somit auf der Grundlage der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen für die zur Bewertung anstehende Objektart und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit (Qualität der Datengrundlage) bestimmt.

## 9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

### 9.1. Bodenrichtwert

#### Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

#### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (Kamp-Lintfort – Ortsteil „Kamp“, **beitragsfrei**) entnommen worden:

**260 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Kamp-Lintfort
Gemarkungsname	• Kamp
Ortsteil	• Kamp
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
Geschossigkeit:	• I-II
Fläche:	• 30,0 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

#### Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## Verkehrsfläche

Für die private Verkehrsfläche liegt kein mittelbarer Vergleichswert als auch Richtwert vor. Derartige Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden wesentlich niedriger gehandelt als echte Wohnhausgrundstücke sofern überhaupt ein Markt für sie besteht. Sie sind, wie auch private Erschließungswege, in Zusammenhang mit dem bebauten Wohnhausgrundstück zu betrachten, wodurch sich gemeinschaftlich eine reale und wirtschaftliche Einheit bildet.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel stellt die Bestimmung des Wertes einer solchen Fläche keine Aufgabe der Verkehrswertermittlung dar; es geht hier vielmehr um die Ermittlung eines „**gerechten Preises**“, welcher den unterschiedlichen Interessenlagen Rechnung trägt. Durch Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel wurde für derartige Flächen in der bebauten Ortslage eine Preisspanne von 30,00 €/m<sup>2</sup> bis 70,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Bei einer Wertableitung hiervon sind Merkmale wie Lage, Größe usw. entsprechend zu würdigen, um zu dem „**gerechten Preis**“ zu gelangen.

Der Unterzeichnende ist der Auffassung, dass die Ausführungen des Gutachterausschusses des Kreises Wesel auf die zur Bewertung anstehende Grundstücksteilfläche übertragbar sind und somit zugrunde gelegt werden können.

Im vorliegenden Fall ist jedoch der Umstand gegeben, dass die Verkehrsfläche von den Eigentümern selbst zu unterhalten ist (Instandhaltung, etc.), so dass lediglich

**30 €/m<sup>2</sup>**

als Richtwert für die Verkehrsfläche zugrunde gelegt wird. Die vorhandene Oberflächenbefestigung, private Leitungen, etc. sind jedoch gesondert zuzuschlagen. Dafür hält der Unterzeichnende einen Zeitwert von 40 €/m<sup>2</sup> für ausreichend wertbestimmend.

Insgesamt ist daher für die verfahrensgegenständigen Verkehrsflächen ein Bodenrichtwert von

**rd. 70 €/m<sup>2</sup>**

zum Wertermittlungsstichtag 07. Juni 2023 maßgebend.

## Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Wohnhaus	661 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	Weg	116 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>777 m<sup>2</sup></b>

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 9.2.1. Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 777 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 661 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	29,2 m

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>260,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 265,20 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	661	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	30	29,2	× 1,00	E3
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 265,20 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 265,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 661 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 175.297,20 € <u>rd. 175.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag  
**07.06.2023** insgesamt  
**175.000,00 €**

## 9.2.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		07.06.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2023</u>	
Zeitdifferenz	=	0,43	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>3,64</u>	%/Jahr
insgesamt		1,55	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02**

### E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

### E3

Der Bewertungsteilbereich weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

#### Anmerkung

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher alllastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 9.2.3. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	175.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	175.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	58.333,33 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 58.333,33 € <b>rd. 58.300,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums Nr. 2 beträgt zum  
Wertermittlungsstichtag 07.06.2023

**58.300,00 €**

## 9.2.4. Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	70,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>= 70,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 116,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 8.120,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 8.120,00 €</b> <b>rd. 8.120,00 €</b>

## 9.2.5. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### Anmerkung

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher alllastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 9.2.6. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	8.120,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	8.120,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.706,67 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.706,67 € <b>rd. <u>2.710,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums Nr. 2 beträgt zum  
Wertermittlungstichtag 07.06.2023

**2.710,00 €**

## 10. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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

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

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

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

## **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.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen 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.

## **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
<b>Basis des anteiligen Gebäudewerts</b>	Fläche des Wohnungseigentum Nr. 2
<b>Berechnungsbasis</b> <sup>1.)</sup>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	259,85 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex</b> <sup>2.)</sup> (BPI) 07.06.2023 (2010 = 100)	176,3
<b>Normalherstellungskosten</b> <sup>3.)</sup>	
• NHK im Basisjahr (2010)	688,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.213,63 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	315.361,76 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile <sup>4.)</sup>	6.000,00 €
• besondere Einrichtungen <sup>5.)</sup>	8.333,33 €
<b>Regionalfaktor</b> <sup>6.)</sup>	1,000
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	329.695,09 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>7.)</sup>	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>8.)</sup>	37 Jahre
• prozentual	53,75 %
• Faktor	0,4625
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäudewert	152.483,98 €
• Bauteile <sup>4.)</sup>	
• Einrichtungen <sup>5.)</sup>	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	152.483,98 €
<b>anteilig mit</b>	100 %
<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert</b>	152.483,98 €

**vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt** **152.483,98 €**

**vorläufiger Sachwert der Außenanlagen** <sup>9.)</sup> + **7.624,20 €**  
**vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen** = **160.108,18 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **58.300,00 €**  
**vorläufiger anteiliger Sachwert** = **218.408,18 €**

<b>Übertrag</b>	<b>= 218.408,18 €</b>
-----------------	-----------------------

<b>Übertrag</b>	=	<b>218.408,18 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> <sup>10.)</sup> (Marktanpassung)	×	<b>1,34</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b> <sup>11.)</sup>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Bodenwertanteil des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“</b>	+	<b>2.710,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>295.376,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> <sup>12.)</sup>	–	<b>44.741,33 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 07. Juni 2023</b>	=	<b>250.635,63 €</b>
	rd.	<b>251.000,00 €</b>

## 10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) 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).

### 2.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 3.) 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.

### 4.) besondere Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den

Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und Einrichtungen werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die besonderen Bauteile der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
3 Dachgauben	6.000,00 €	100 %	6.000,00 €
<b>Summe</b>			<b>6.000,00 €</b>

## 5.) Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Sauna im Kellergeschoss	1.500,00 €	100 %	1.500,00 €
sanitäre Einrichtungen im Kellergeschoss	2.000,00 €	100 %	2.000,00 €
Klimaanlage	1.000,00 €	100 %	1.000,00 €
Whirlpoolwanne im Dachgeschoss	2.500,00 €	100 %	2.500,00 €
2 Kunststoffbatterietanks	4.000,00 €	ME	1.333,33 €
2 mechanische Markisen gartenseitig (kein Zeitwert mehr)	0,00 €	100 %	0,00 €
2 mechanische Markisen giebelseitig (kein Zeitwert mehr)	0,00 €	100 %	0,00 €
<b>Summe</b>			<b>8.333,33 €</b>

## 6.) Regionalfaktor

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

## 7.) Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Sachwertfaktors und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

## 8.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungszustands 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 Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 9.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht.

Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 5 % für hinreichend sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (152.483,98 €)	7.624,20 €
<b>Summe</b>	<b>7.624,20 €</b>

## 10.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstückmarktes des Gutachterausschusses für den Kreis Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss des Kreises Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt.

Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,3810 \times \ln(x) + 6,0925$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 218.408,18 € ein Sachwertfaktor von **rd. 1,41** (entspricht einem Zuschlag von **41 %**).

Bedingt durch die gegenwärtige Marktlage (Zinsentwicklung, etc.) sowie den Umstand, dass die vom Gutachterausschuss abgeleitete logarithmische Funktion auf Kauffälle aus dem Jahre 2022 fußt, erachtet der Unterzeichnende stichtagsbezogen einen Abschlag von 5 % und somit einen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,34 ( $1,41 \times 0,95 = 1,34$ ) für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

## 11.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine

Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 12.) 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 Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. (1/3 MEA)
• Baulast (8.120 € x 20 %)	-1.624,00 €
<b>Summe (A)</b>	<b>-541,33 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden	-4.000,00 €
• Demontage der Warmwasserspeicher und der Elektroheizung im Kellergeschoss	-1.500,00 €
• fachgerechte Installation der sanitären Einrichtungen im Kellergeschoss	-1.000,00 €
• fachgerechte Verkleidung nebst Versiegelung im Bereich der Türleibungen der Kelleraußentüre	-500,00 €
• Verkleidung der Deckenfläche im rückwärtigen Flur des Erdgeschosses	-500,00 €
• teilweise Erneuerung des Wandbelages in der Küche nebst erforderlichen Vorarbeiten	-1.500,00 €
• Erneuerungsbedarf der Trittstufen der Geschosstreppe zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss	-2.000,00 €
• Feuchtschäden an der Deckenfläche im Badezimmer	-500,00 €
• Austausch von defekten Fliesenplatten im Badezimmer	-750,00 €
• teilweise Erneuerungsbedarf des fehlenden Fugenmörtels im Wandfliesenbelage im Badezimmer	-250,00 €
• Versiegelung der Eckfugen des Wandfliesenbelages im Badezimmer mit dauerelastischem Material	-250,00 €
• Feuchtschäden an der Deckenfläche im Kinderzimmer	-500,00 €
• Reparatur der Setzstufe der Geschosstreppe zum Dachgeschoss	-200,00 €
<b>Übertrag einschließlich Summe (A)</b>	<b>-13.991,33 €</b>

# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

<b>Übertrag einschließlich Summe (A)</b>	<b>-13.991,33 €</b>
• Erneuerung des Holzfenster im Ankleidezimmer und im Elternschlafzimmer	-4.500,00 €
• fachgerechter Einbau der Türe zum Ankleidezimmer	-250,00 €
• fachgerechte Schließung der Dachschräge im Ankleidezimmer	-300,00 €
• Feuchtschäden an der Giebelwand im Elternschlafzimmer	-3.000,00 €
• Verkleidung der Wandfläche im Bereich des wandhängenden WC's im Dachgeschoss	-400,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen im Dachraum	-3.500,00 €
• Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtung nebst umfangreicher fachgerechter Instandsetzung	-5.000,00 €
• fachgerechte Verkleidung nebst Versiegelung im Bereich der Fensterleibungen	-3.250,00 €
• Abnahme der Betriebssicherheit der Heizungsanlage durch einen entsprechend zugelassenen Schornsteinfeger	-300,00 €
• Reparatur des Fallrohres der straßenseitigen Dachentwässerung	-250,00 €
• umfangreiche Kleinreparaturen	-10.000,00 €
<b>Summe einschließlich Summe (A)</b>	<b>-44.741,33 €</b>

## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnhaushälfte)	1	Wohnen EG+OG+DG	154,46		6,50	1.003,99	12.047,88
Summe			154,46			1.003,99	12.047,88

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**12.047,88 €**

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

<u>• für Betriebskosten:</u>				
i. d. R. voll umlagefähig	=			-,-- €
<u>• für Verwaltungskosten:</u>				
lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	344,00 €	
<u>• für Instandhaltungskosten</u>				
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	154,46 m <sup>2</sup> x 13,50 €/m <sup>2</sup>	=	2.085,21 €	
<u>• für Mietausfallwagnis:</u>				
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	2,00 % x 12.047,88 €	=	240,96 €	

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

– **2.670,17 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **9.377,71 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**1,75 % von 58.300 € (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> x anteiliger Bodenwert)**

– **1.020,25 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **8.357,46 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und n = **37** Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

× **27,069**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **226.228,08 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **58.300,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **284.528,08 €**

**marktübliche Zu- oder Abschläge** <sup>7.)</sup>

+ **0,00 €**

**Bodenwertanteil des Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“**

+ **2.710,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **287.238,08 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** <sup>8.)</sup>

– **44.741,33 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 07. Juni 2023**

= **242.496,75 €**

rd. **242.000,00 €**

## 11.3. Erläuterung zur Ertragswertermittlung

### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Kamp-Lintfort als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### 3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### 4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 22,2 % des Rohertrages.

### 5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss aus dem Jahre 2023 (wobei das Datenmaterial aus Kaufpreis(fällen)en des Jahres 2022 abgeleitet wurde) entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 0,9 % ± 0,96 %. Ergänzend hat der Gutachterausschuss eine quartalsweise Auswertung der Kaufpreise durchgeführt, woraus ersichtlich wird, dass sich der Liegenschaftszins im Laufe des Jahres 2022 analog zum allgemeinen Zinsniveau entwickelte; für das 4. Quartal 2022 wurde demnach ein Liegenschaftszinssatz von 1,27 % berechnet.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende, aufgrund einer weiteren Erhöhung des Leitzinses zum 21. Juni 2023 auf 4,00 % sowie der lagebedingten Unsicherheit der nachhaltig erzielbaren Erträge, einen Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für angemessen sowie für lage- und situationgerecht.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

## 6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

Als Restnutzungsdauer wird 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf „Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 8.) 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 12.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Bei dem bewerteten Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an den im Aufteilungsplan mit der **Nr. 2** gekennzeichneten Räumlichkeiten, verbunden mit 1/3 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“.

Das bewertete Wohnungseigentum befindet sich im nördlichen Teil eines Zweifamilienwohnhauses, welches im Jahre 1811 in konventioneller Massivbauweise errichtet worden ist und erstreckt sich über sämtliche Geschossebenen des vorgenannten Gebäudeabschnittes. Bedingt durch den Umstand, dass die rückwärtig der Verfahrenswohnung angrenzende Gartenfläche ebenfalls dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet ist (Sondernutzungsrecht), ist es dem Charakter einer Doppelhaushälfte ähnlich, so dass die dafür veröffentlichten und zur Wertermittlung erforderlichen Daten modellkonform genutzt werden konnten.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein am 05 September 1988 unter Denkmalschutz gestelltes Bauwerk, welches bereits in seiner bisherigen Nutzungsdauer offensichtlich mehrfach modernisiert worden ist, allerdings dennoch zum Wertermittlungstichtag im Verfahrensbereich umfangreiche Missstände als auch teilweise eine nicht fachgerechte Ausführung der bereits getätigten Maßnahmen aufweist. In diesem Zusammenhang ist nochmals anzumerken, dass der Umstand des Denkmalschutzes aufgrund der in Abschnitt „4.5. Denkmalschutz“ aufgeführten Erläuterungen innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren wertneutral behandelt worden ist.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung und des Zustandes der baulichen Anlage auf den Inhalt diese Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert des bewertenden Wohnungseigentums Nr. 2 zum Wertermittlungstichtag 07. Juni 2023 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>251.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>242.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Abschnitt „8. Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren“ 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.

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[250.710,00 \text{ €} \times 1,000 + 242.710,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 248.000,00 \text{ €}$$

**Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstück 179“ verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen in dem Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen in der linken Doppelhaushälfte – mit Ausnahme der mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse – nebst Kellerräumen Nr. 2 mit Ausnahme des mit „verfüllt 2“ bezeichneten Kellerraums und der postalischen Anschrift „Abteiplatz 22 in 47475 Kamp-Lintfort“ zum Wertermittlungstichtag 07. Juni 2023 auf**

**248.000 €**

(in Worten: ZWEIHUNDERTACHTUNDVIERZIGTAUSEND EURO)

## 13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanpruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 19. Juni 2023



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

**14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 66**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 68**

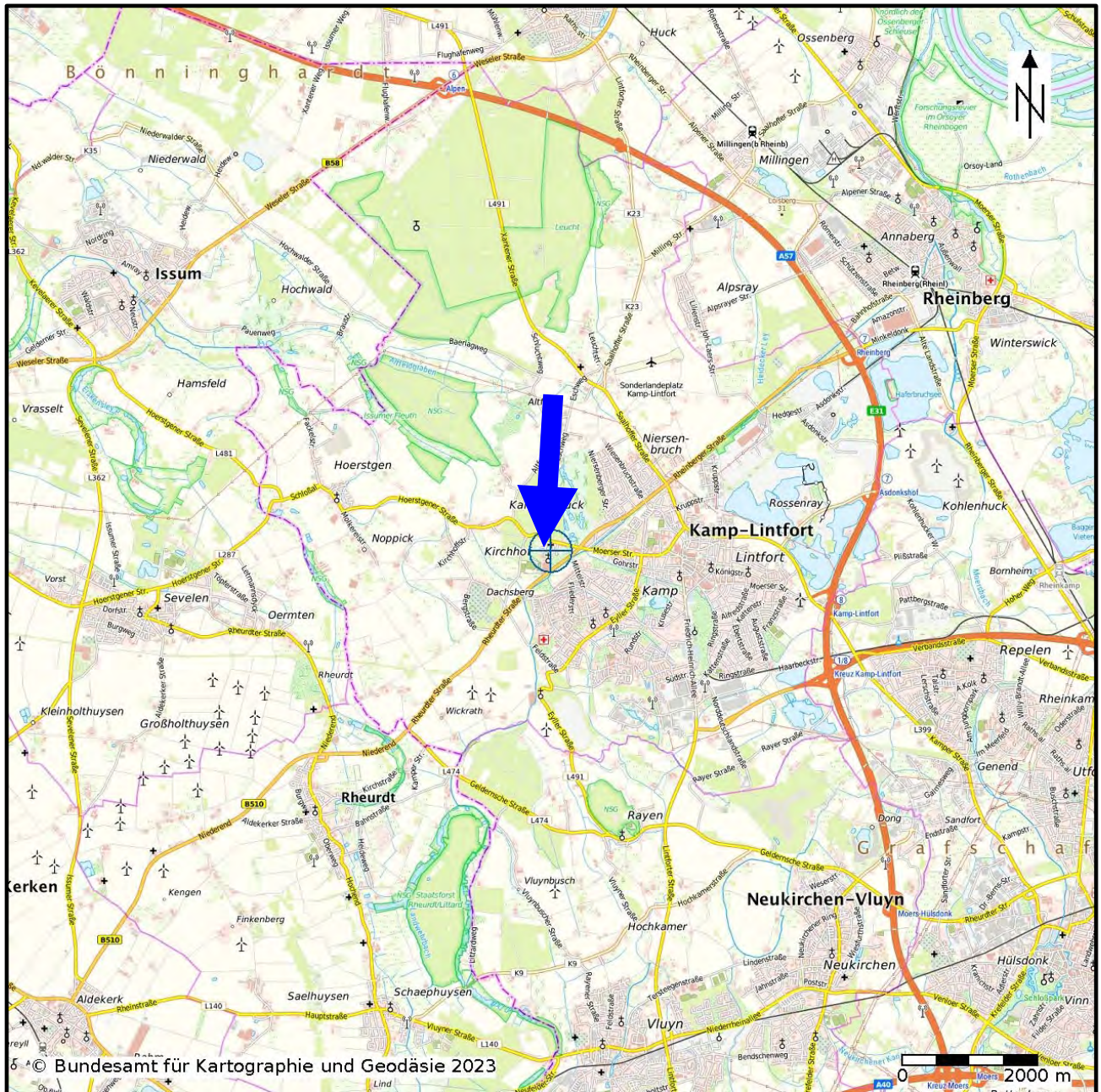
**Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 69**

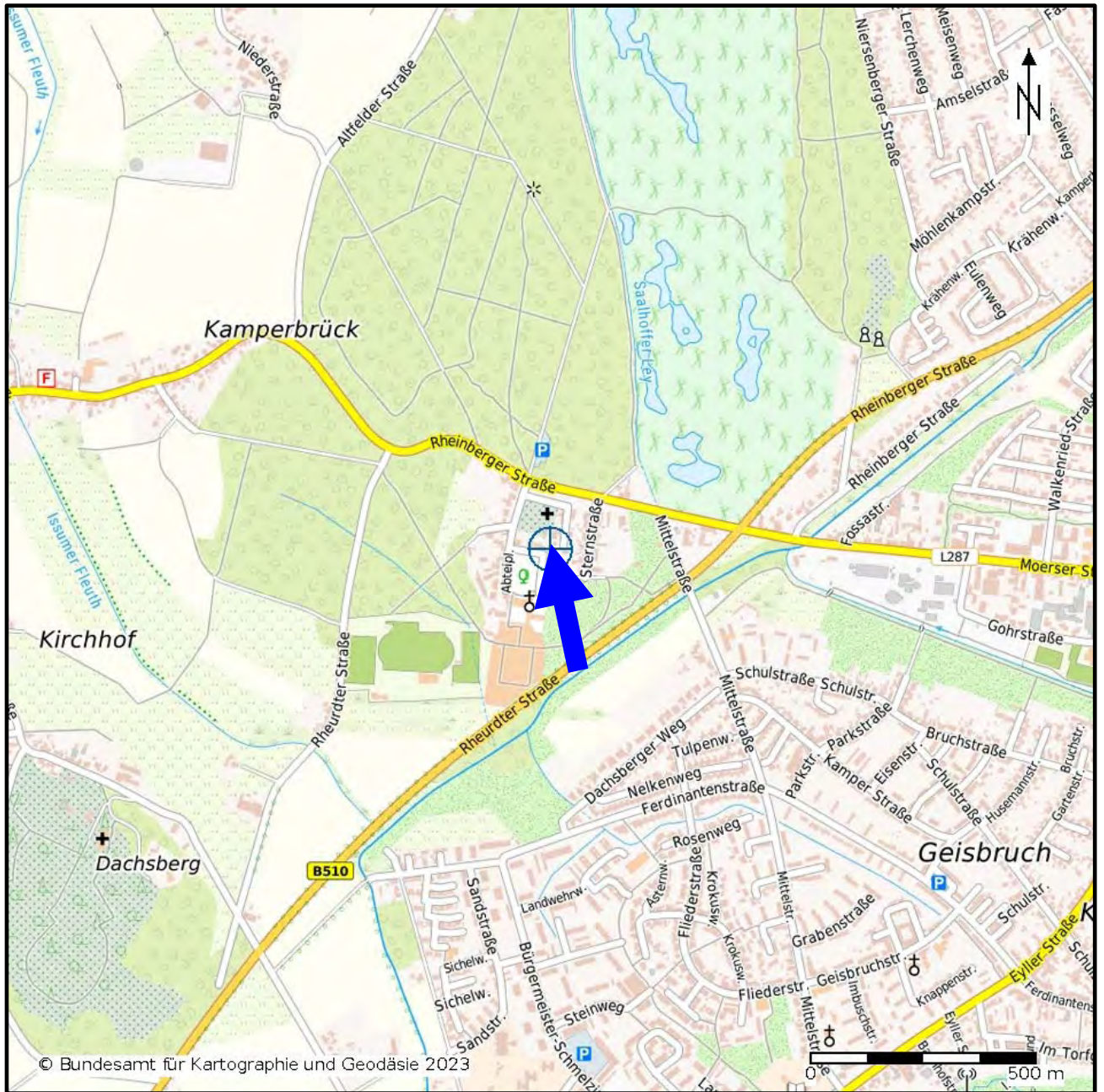
**Anlage 4: Bauzeichnungen ..... 70**

**Anlage 5: Fotonachweis ..... 74**

**Anlage 6: Literaturverzeichnis..... 83**

## Anlage 1: Übersichtskarten





**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion ent-  
halten!**

**Anlage 3: Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer****Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus**

Das (gemäß vorgelegten Unterlagen) ca. 1811 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
<b>Summe</b>		<b>10,0</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1811 = 212 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 212 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

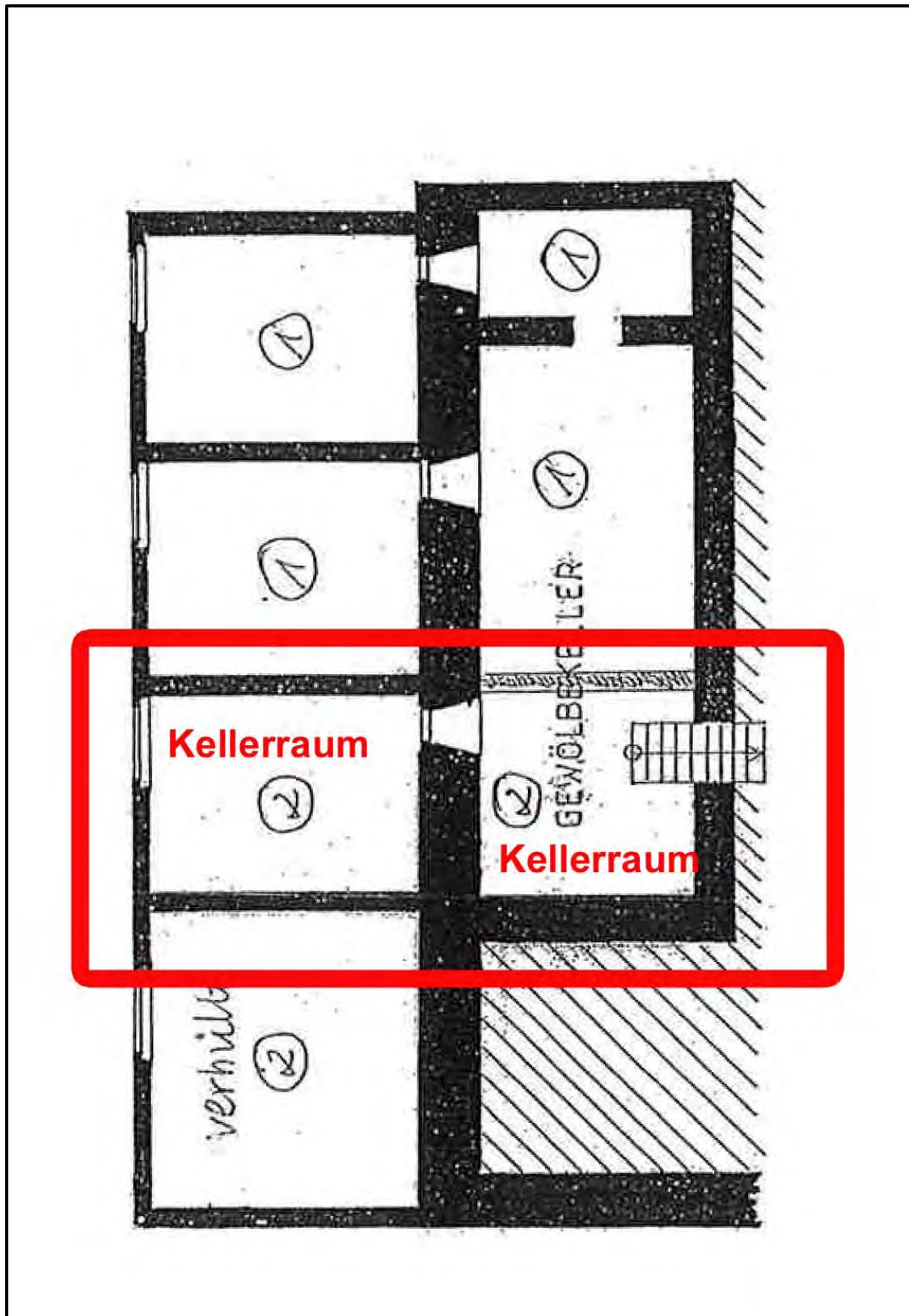
Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 43 Jahre =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

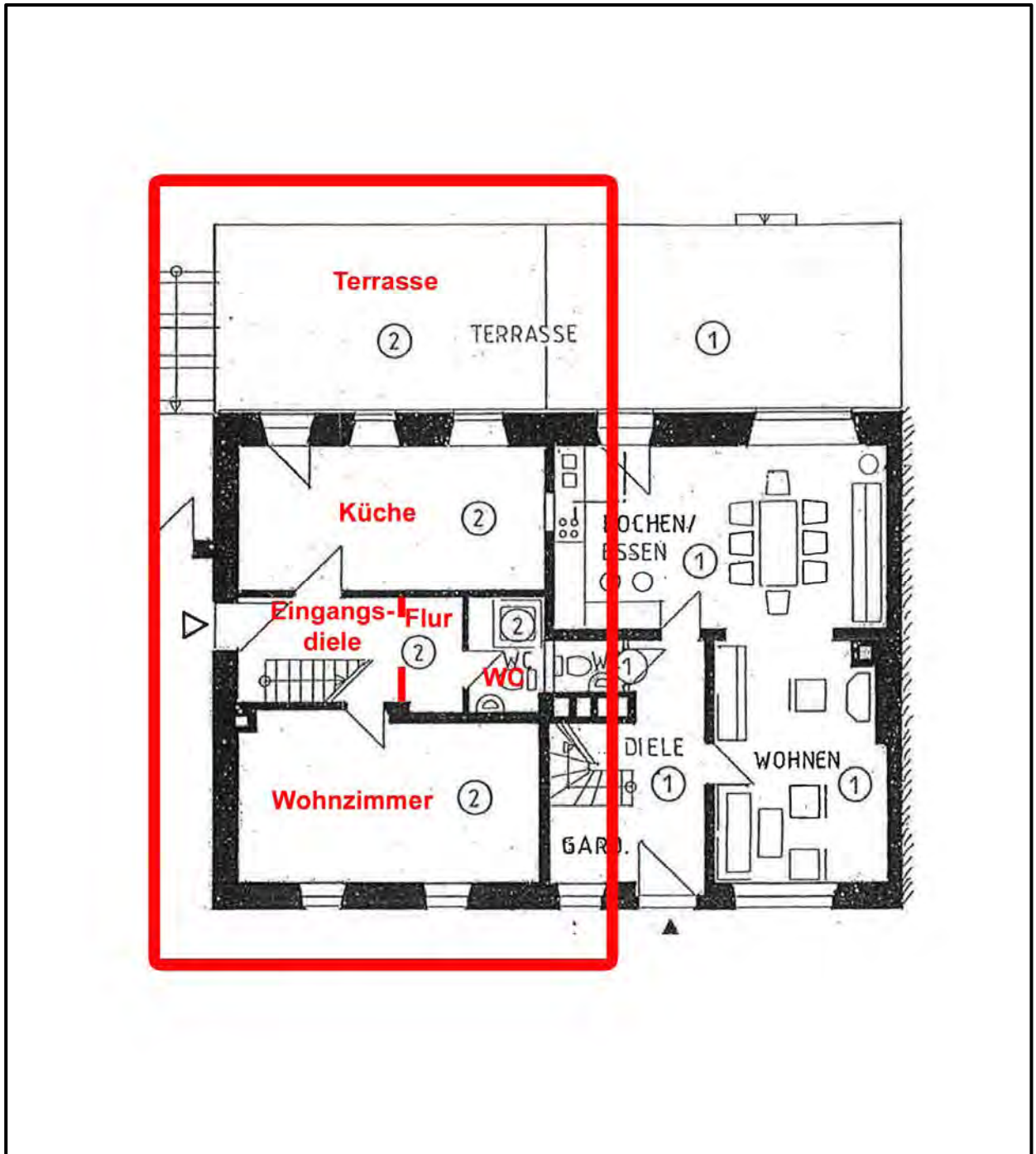
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

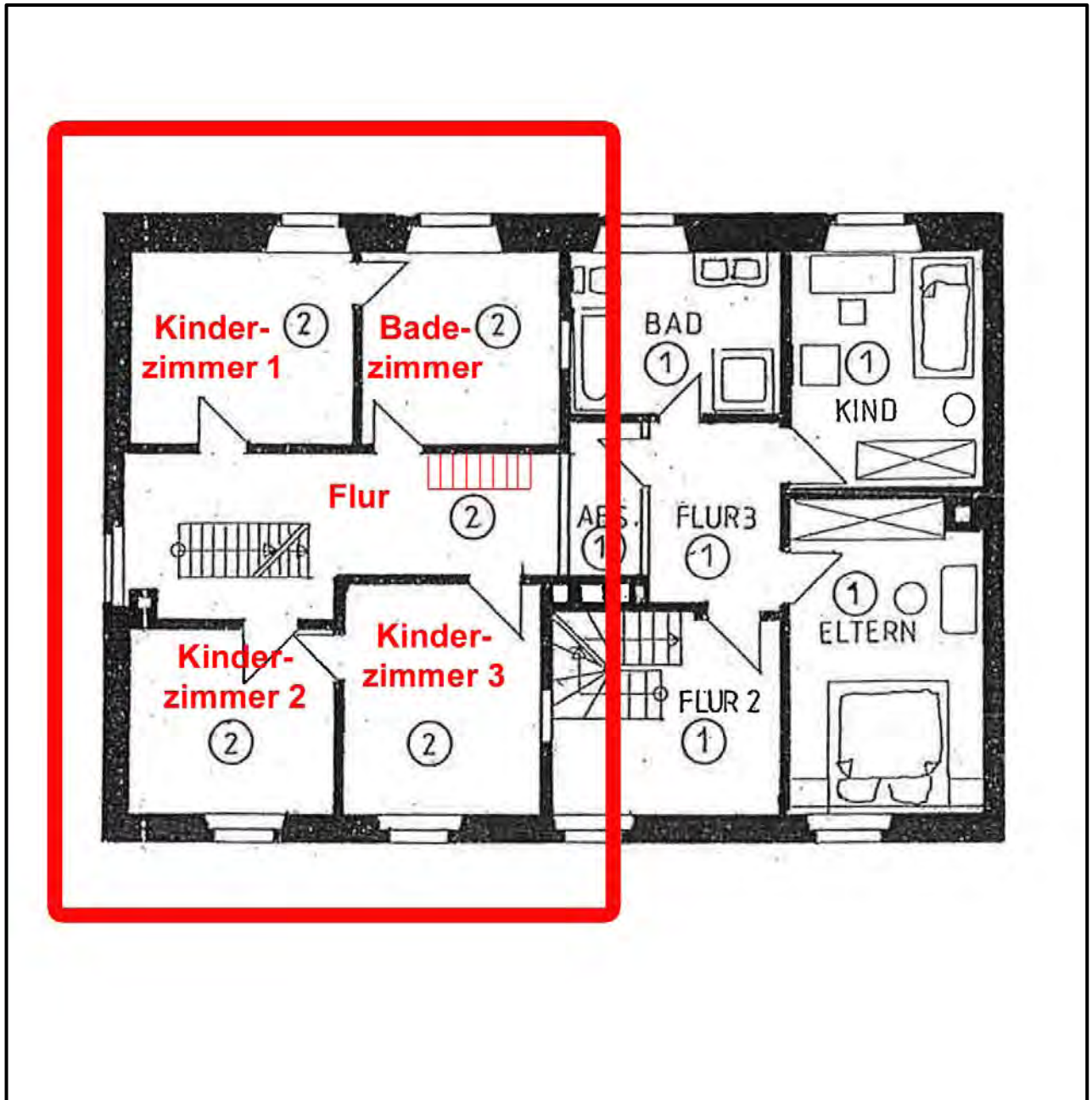
Anlage 4: Bauzeichnungen



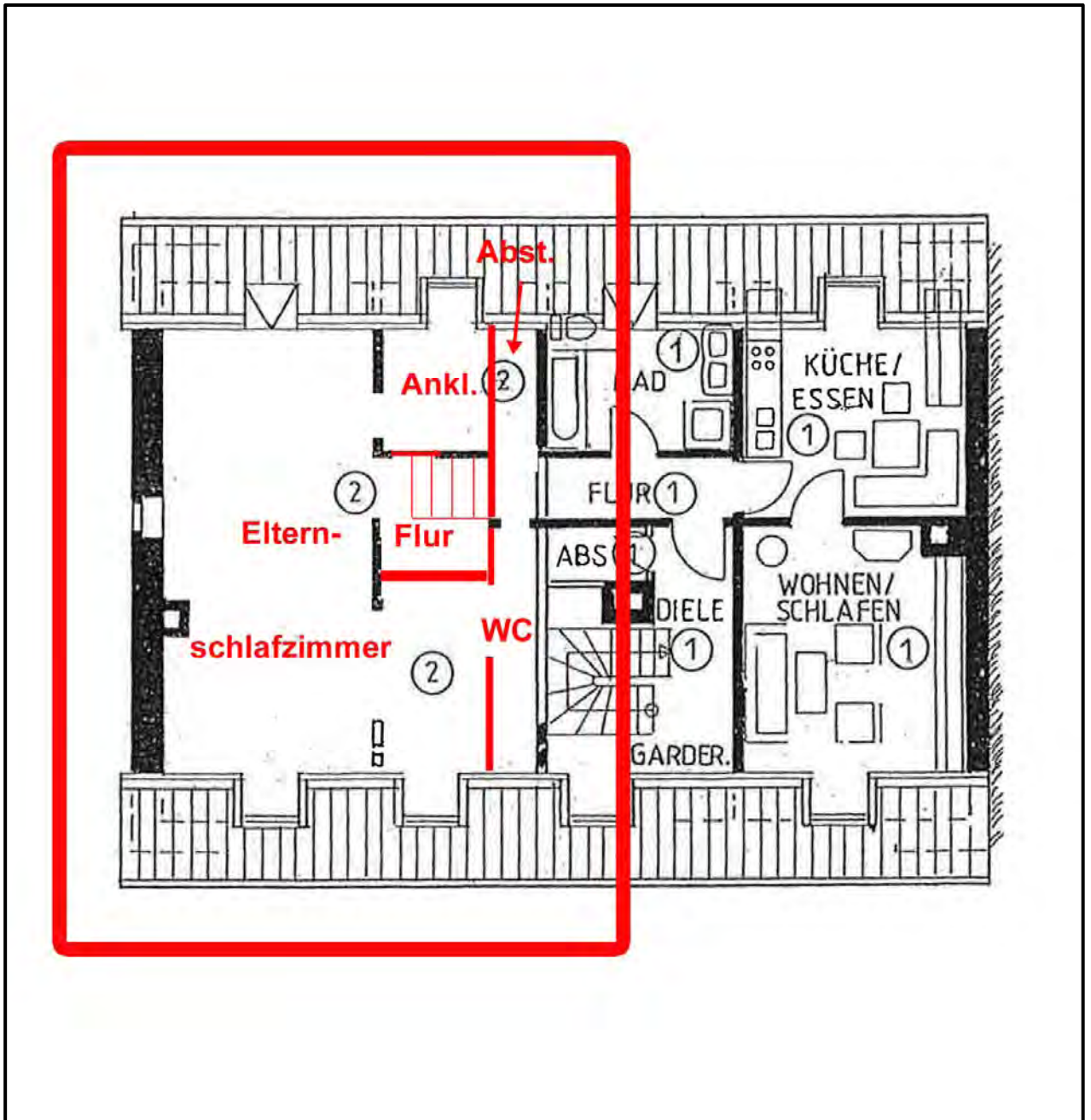
-Kellergeschoss-



**-Erdgeschoss-**



**-Obergeschoss-**



**-Dachgeschoss-**

**Anlage 5: Fotonachweis**



Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



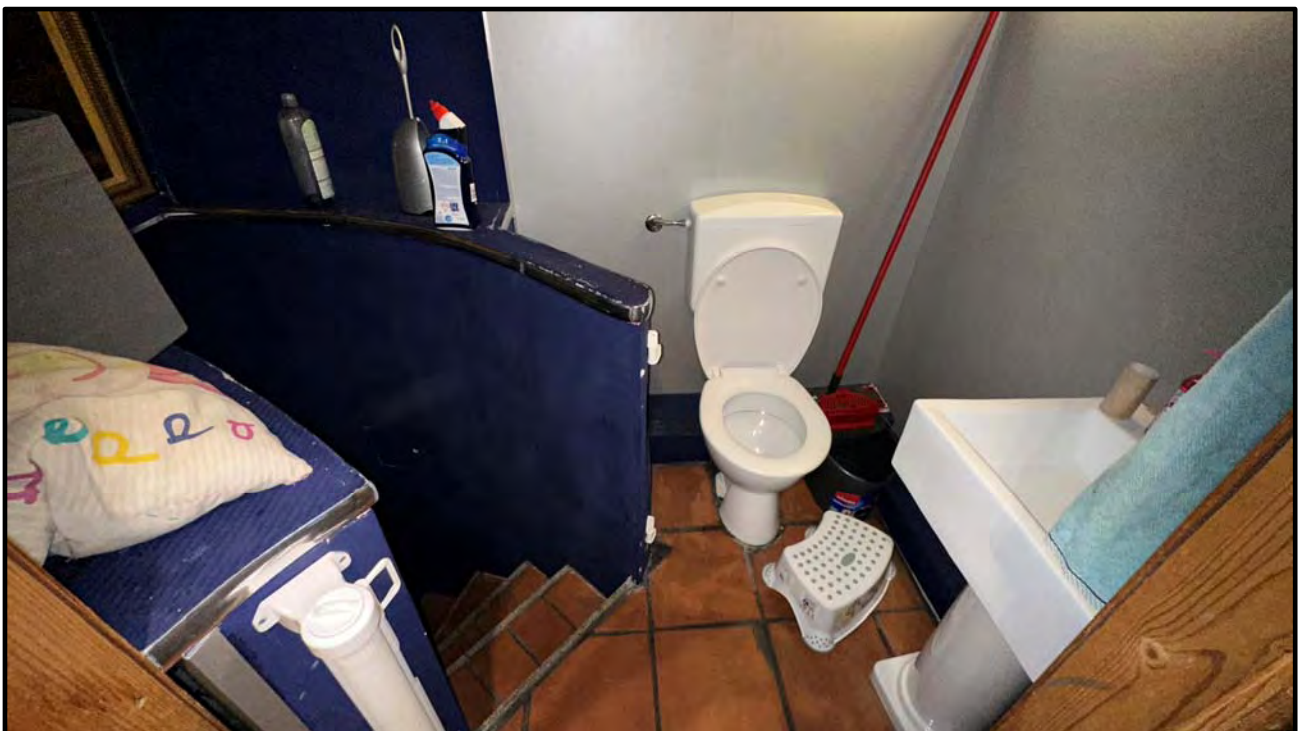
Ostansicht



Kellerraum



Kellerraum



WC im Erdgeschoss



Eingangsdiele



Küche



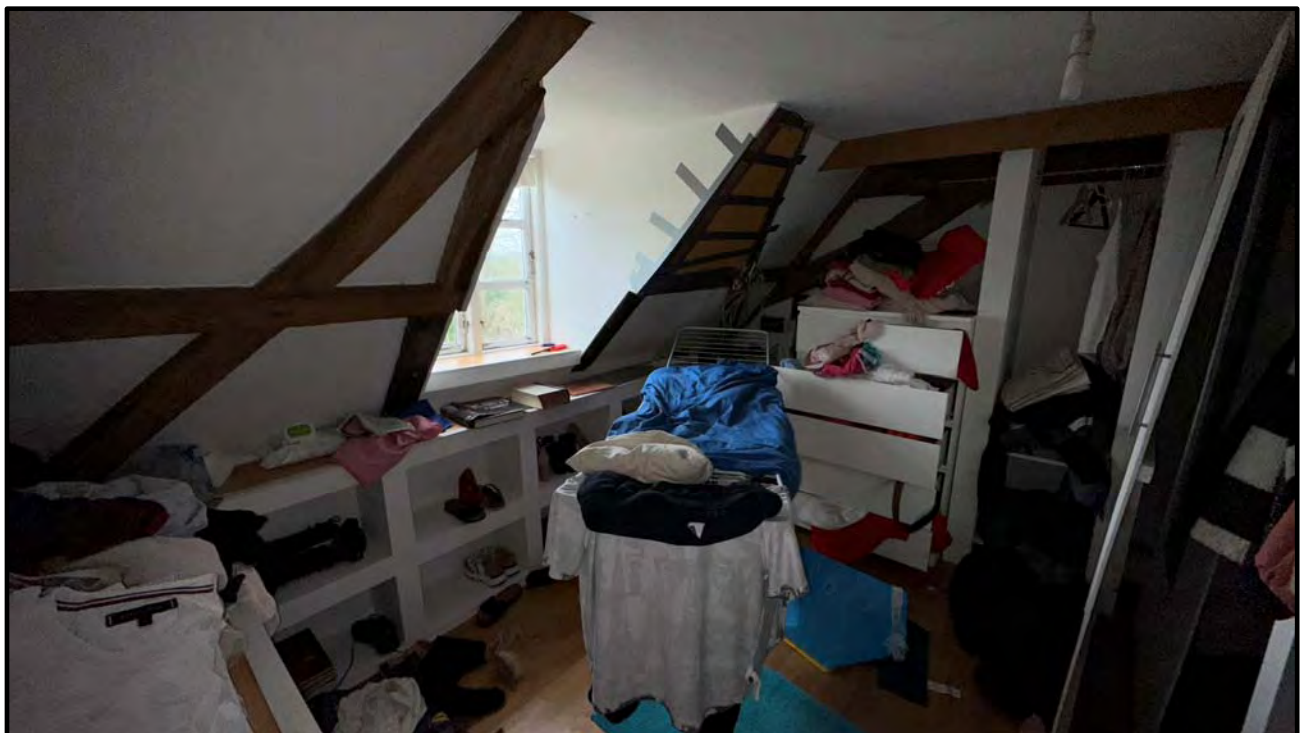
Flur im Obergeschoss



Badezimmer



Kinderzimmer



Ankleidezimmer



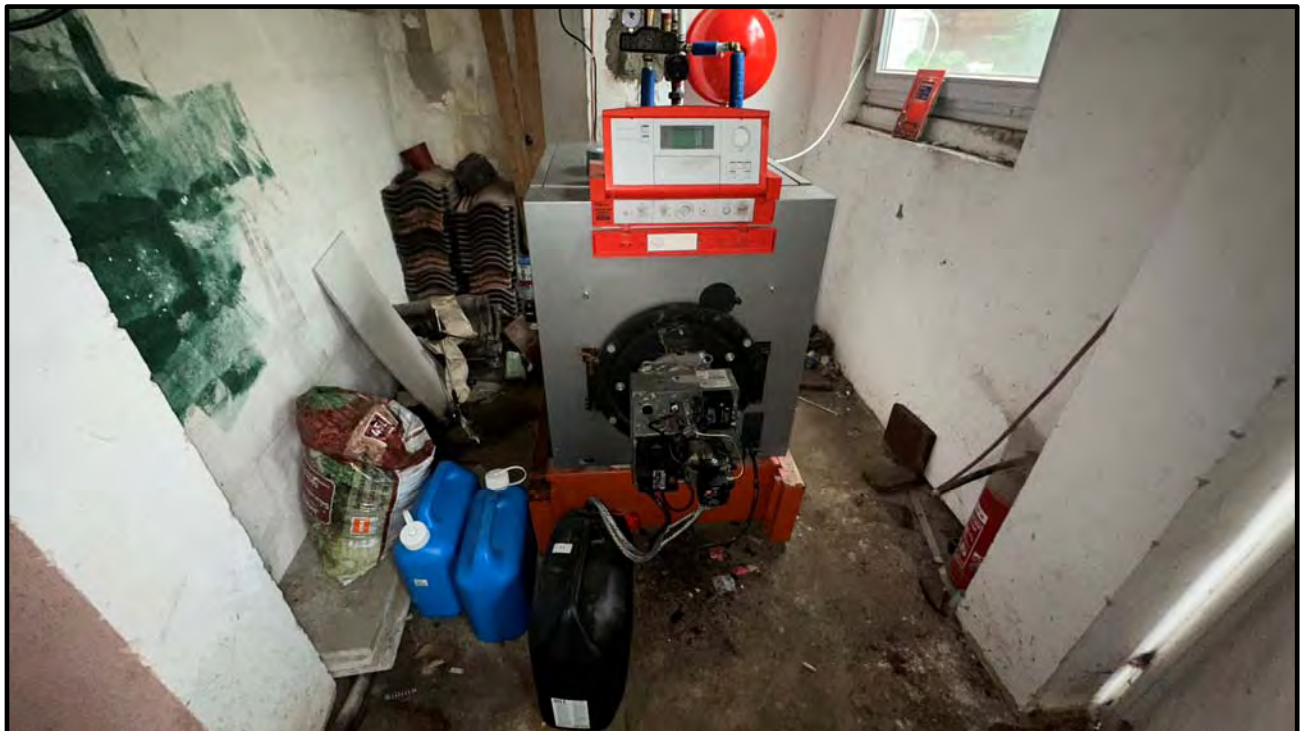
Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer Whirlpoolbereich



WC im Dachgeschoss



Heizung im Kellergeschoss der PKW-Garage



Terrassenbereich

## **Anlage 6: Literaturverzeichnis**

(keine abschließende Auflistung)

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

#### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

#### **MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

#### **GEG:**

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

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
  - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
  - [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
  - [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
-

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

## **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.