

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

Amtsgericht Geldern  
Nordwall 51  
47608 Geldern

Datum: 25.06.2025  
Az.: 25022507

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die folgend aufgeführten Grundstücke  
**in 47623 Kevelaer, Im Blumengarten 8**



### **1) Grundbuch von Kevelaer, Blatt 3857, Ifd. Nr. 1**

Grundstück, bebaut mit Einfamilienreihenendhaus

### **2) Grundbuch von Kevelaer, Blatt 3729, Ifd. Nr. 1**

$\frac{1}{4}$  Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück (Verkehrsfläche/ Zuwegung)

Der **Gesamtverkehrswert** der v. g., eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke wurde zum Stichtag 08.04.2025 ermittelt mit

**rd. € 175.340,00**

### **Internetgutachten:**

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

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>6</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....  | 6         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                        | 6         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....              | 8         |
| 1.4      | Besondere Sachverhalte .....  | 9         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                    | <b>10</b> |
| 2.1      | Lage.....   | 10        |
| 2.1.1    | Großräumige Lage.....   | 10        |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage.....  | 12        |
| 2.2      | Gestalt und Form .....  | 12        |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. .....   | 13        |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....  | 14        |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                       | 15        |
| 2.5.1    | Baulisten und Denkmalschutz .....   | 15        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht.....   | 15        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht .....  | 15        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                           | 16        |
| 2.7      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                           | 16        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                       | <b>17</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                | 17        |
| 3.2      | Einfamilienhaus .....   | 18        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                   | 18        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                     | 18        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....            | 19        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                               | 19        |
| 3.2.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                   | 20        |
| 3.2.5.1  | Wohnhaus .....  | 20        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....              | 20        |
| 3.3      | Außenanlagen .....  | 23        |
| 3.4      | Stärken und Schwächen der Immobilie .....                                   | 23        |
| <b>4</b> | <b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>                                   | <b>24</b> |
| <b>5</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                   | <b>26</b> |
| 5.1      | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....                                     | 26        |
| 5.2      | Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück (Flurstück 98).... | 27        |
| 5.2.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 27        |
| 5.2.2    | Bodenwertermittlung .....   | 28        |
| 5.2.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                             | 29        |
| 5.2.4    | Sachwertermittlung .....  | 30        |
| 5.2.4.1  | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....            | 30        |
| 5.2.4.2  | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....      | 31        |
| 5.2.4.3  | Sachwertberechnung .....  | 34        |
| 5.2.4.4  | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                    | 35        |

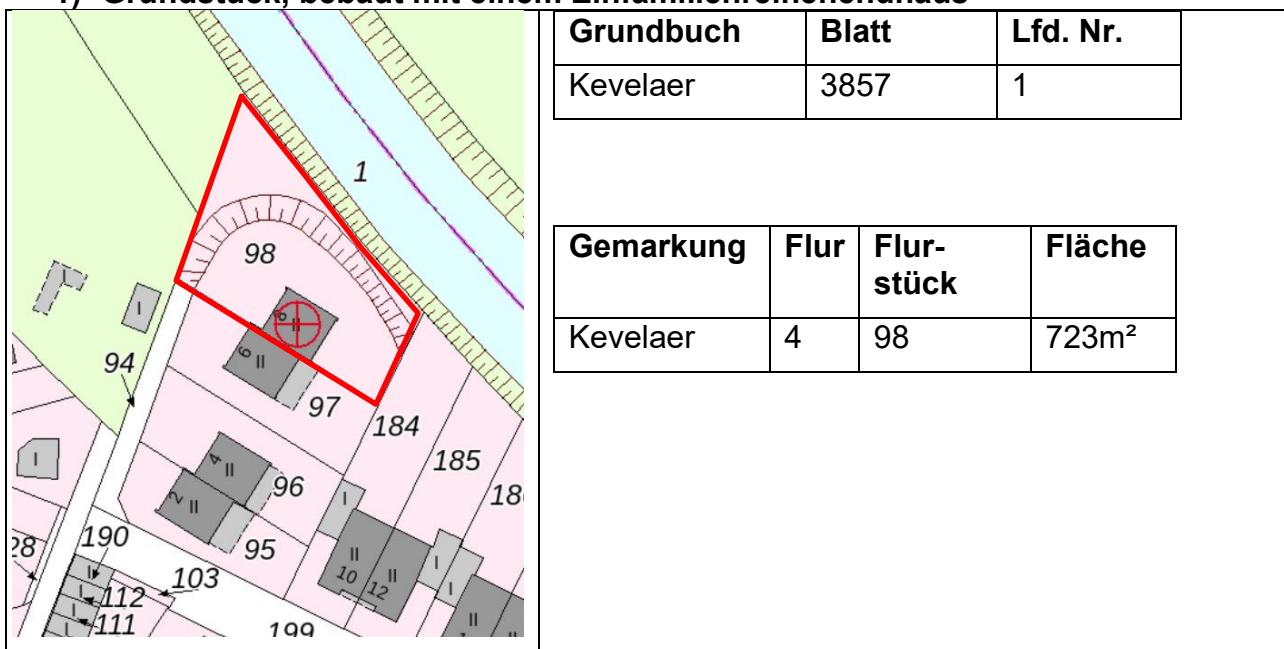
Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.2.5    | Ertragswertermittlung.....  | 40        |
| 5.2.5.1  | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 40        |
| 5.2.5.2  | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 41        |
| 5.2.5.3  | Ertragswertberechnung .....   | 44        |
| 5.2.5.4  | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                   | 45        |
| 5.2.6    | Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....         | 47        |
| 5.2.7    | Wert des Teilgrundstücks Wohnhausgrundstück (Flurstück 98).....               | 48        |
| 5.3      | Wertermittlung für das Teilgrundstück Zuwegung (Flurstück 94).....            | 49        |
| 5.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....  | 49        |
| 5.3.2    | Vergleichswertermittlung .....  | 50        |
| 5.3.3    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....                                | 50        |
| 5.3.3.1  | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....         | 51        |
| 5.3.3.2  | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 52        |
| 5.3.4    | Wert des Teilgrundstücks Zuwegung.....  | 54        |
| 5.4      | Verkehrswert/ Einzelwerte gem. §63 ZVG .....                                  | 55        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>              | <b>59</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                              | 59        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                         | 60        |
| 6.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                     | 60        |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>  | <b>61</b> |

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

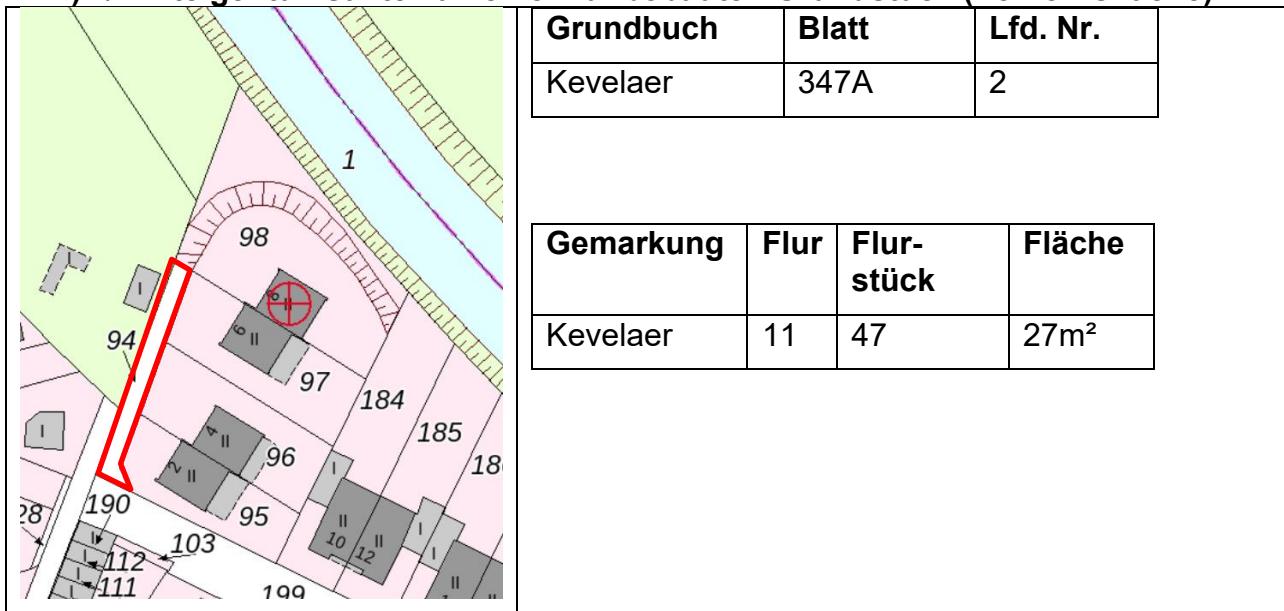
Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 47623 Kevelaer, Im Blumengarten 8, teilen sich wie folgt auf:

## 1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus



Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 174.000,00**

## 2) $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück (Verkehrsfläche)



Einzelwert des v. g. Miteigentumsanteils: = **rd. € 1.340,00**

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

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

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

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts:
- 1) Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenhaus
  - 2) Verkehrsfläche (Zuwegung) (1/4 Miteigentumsanteil)
- Objektadresse:
- Im Blumengarten 8  
47623 Kevelaer
- Grundbuchangaben:
- 1) Grundbuch von Kevelaer, Blatt 3857, lfd. Nr. 1
  - 2) Grundbuch von Kevelaer, Blatt 3729, lfd. Nr. 1
- Katasterangaben:
- 1) Gemarkung Kevelaer, Flur 4, Flurstück 98, zu bewertende Fläche 723 m<sup>2</sup>
  - 2) Gemarkung Kevelaer, Flur 4, Flurstück 94, zu bewertende Fläche 108 m<sup>2</sup> (hiervon 1/4 Miteigentumsanteil)

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Gutachtenauftrag
- Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 16.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
- Wertermittlungsstichtag:
- 08.04.2025
- Qualitätsstichtag:
- 08.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
- Ortsbesichtigung:
- Zu dem Ortstermin am 08.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 10.02.2025 fristgerecht eingeladen.
- Umfang der Besichtigung etc.:
- Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:
- siehe Originalgutachten

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

Eigentümer:

**siehe Originalgutachten**

An der Verkehrsfläche existieren weitere Miteigentümer.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Gewerbeangaben:

Ein Gewerbebetrieb ist an der Adresse nicht gemeldet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.4 Besondere Sachverhalte

- Es sind umfangreiche Maßnahmen im Haus und auf dem Grundstück erforderlich; siehe hierzu Ausführungen in Abschnitt 3.2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.4.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| Bundesland:                                 | Nordrhein-Westfalen   |
| Kreis:                                      | Kleve   |
| Ort und Einwohnerzahl:                      | Kevelaer (ca. 28020 Einwohner)  |
| überörtliche Anbindung / Entfer-<br>nungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Geldern / Goch / Venlo / Moers (ca. 10,8 km / 13,8 km<br>/ 28,3 km / 40,0 km entfernt)   |
|   | <u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 69,3 km entfernt)   |
|   | <u>Bundesstraßen:</u><br>B9 (ca. 0,5 km entfernt)   |
|   | <u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 57 Sonsbeck AS 5 (ca. 8,0 km entfernt)   |
|   | <u>Bahnhof:</u><br>Kevelaer (ca. 1,0 km entfernt)   |
|   | <u>Flughafen:</u><br>Airport Weeze (ca. 10,2 km entfernt)   |
| demografische Struktur                      | <u>Kaufkraft und Einkommen</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Primäreinkommen je Einwohner: 27.875 € (2021)</li><li>• Verfügbares Einkommen je Einwohner: 23.967 € (2021)</li></ul> <p>Diese Kennzahlen liegen leicht unter den Landesdurchschnittswerten – NRW liegt bei etwa 29.677 € primär und 24.903 € verfügbar. Das deutet auf eine solide, aber nicht überdurchschnittliche finanzielle Ausstattung der Bevölkerung hin.</p> |

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

### Bevölkerungsstruktur und Hinweise auf Haushaltsgrößen (Stand 31.12.2022)

- Unter 6 Jahren: ca. 4,0 %
- 6 bis unter 18 Jahren: ca. 13,5 %
- 18 bis unter 25 Jahren: ca. 5–6 %
- 25 bis unter 30 Jahren: ca. 5 %
- 30 bis unter 40 Jahren: detailliert nach Gruppen (~30–50 Jahre zusammen): ca. 34 %
- 50 bis unter 60 Jahren: ca. 13–14 %
- 60 bis unter 65 Jahren: ca. 6 %
- 65 Jahre und älter: ca. 23 %

Der große Anteil der 30–65-Jährigen (~53 %) spricht für eine erwerbstätige Bevölkerung mit Familienpotenzial. Der Anteil der 65+ (rund 23 %) lässt auf einen signifikanten Anteil älterer Haushalte schließen.

### Bevölkerungsentwicklung

- Gesamteinwohnerzahl: 28.232 (31.12.2022)
- Entwicklung 2012–2022: von 27.565 auf 28.232 (+667), also +2,4 %
- Letzte Jahre (2017–2022): +70 Personen im Jahr (+0,05 %)

Die Stadt zeigt eine stabile, leicht wachsende Tendenz. Prognosen bis 2025 sind mir aktuell nicht zugänglich, deuten aber auf moderate Weiterentwicklung hin.

### Immobilienmarkt

- durchschnittliche Nettokaltmiete: 8,15 €/m<sup>2</sup> (Q1 2025), Anstieg um 5 % ggü. Q1 2024
- alternativer Mietspiegelwert: 9,89 €/m<sup>2</sup> kalt, 12,47 €/m<sup>2</sup> warm (2025)
- Kaufpreise Wohnungen: etwa 2.219 €/m<sup>2</sup> (Q1 2025, +3,6 % im Jahresvergleich)
- Kaufpreise Häuser: ca. 2.691 €/m<sup>2</sup> (Q1 2025, +1,4 % gegenüber Vorjahr)

Zusammengefasst deutet die Entwicklung auf eine Nachfrage, die das Angebot übersteigt, besonders bei Wohnimmobilien. Der Markt ist dynamisch, aber nicht überheizt.

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

Diese Daten geben einen kompakten Überblick über die demografische und wirtschaftliche Situation in Kevelaer und zeigen:

Finanzen und Lebensstandard: Einkommen knapp unter dem Landesniveau – solide Basis.

Altersstruktur und Familienpotenzial: Ein hoher Anteil Erwerbstätiger und Familien sowie deutlicher Bevölkerungsanteil im Seniorenbereich.

Stabiler Bevölkerungsverlauf: Leichte positive Entwicklung, keine starken Schwankungen.

Wohnungsmarkt: Anhaltende Nachfrage, steigende Mieten und Kaufpreise – eine wettbewerbsfähige Marktkonstellation.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,5 km bis 2,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,2 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage

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

wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter Bauweise

Beeinträchtigungen:

Zwar verläuft in der Nähe die Rheinstraße (L 491) und teilweise die B 9, der „Blumengarten“ liegt jedoch ca. 100 bis 300 m abseits – damit entfällt die direkte Einwirkung durch den Hauptverkehr.

Der Bau der neuen Ortsumgehung L 486n ist für 2028 vorgesehen, um die Rheinstraße zu entlasten – das wird lokal zu weniger Lärm führen. Aktuell sind daher keine negativen Auswirkungen auf das hier gegenständliche Objekt gegeben.

Topografie:

leicht hängiges Grundstück, vom Haus, zum tiefer liegenden Fluss (Niers), abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 3 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 21 m;

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

**Grundstücksgröße:**  
insgesamt 723,00 m<sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |  |
|---|--|
| Straßenart:   | Wohnstraße   |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Betonverbundstein;<br>Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>eingefriedet durch Zaun  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund<br><br>Am Grundstück verläuft der Fluss "Niers". In der Hochwasserkarte des Landes NRW liegen Teile des Grundstücks in der Risikozone einer niedrigen Überflutungswahrscheinlichkeit (s. folgende Karte). |



Quelle: [www.hochwasserkarten.nrw.de](http://www.hochwasserkarten.nrw.de)

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve<sup>1</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug<sup>2</sup> vor.

Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher keine Eintragung.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Kevelaer<sup>3</sup> nicht vor.

---

<sup>1</sup> vom 11.02.2025

<sup>2</sup> vom 15.03.2025

<sup>3</sup> vom 18.02.2025

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<sup>4</sup> vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal<sup>5</sup>.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Bauschein aus 1957; Gebrauchsabnahme am 13.08.1059)

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

---

<sup>4</sup> vom 10.02.2025

<sup>5</sup> laut online Auskunft unter [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de) vom 10.02.2025

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grund-  
stücksqualität):

baureifes Land<sup>6</sup>

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge  
und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach  
BauGB und KAG abgabenfrei<sup>7</sup>.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 1) ist mit einem Reihenendhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend. Das Grundstück 2) wird als Wegefläche für die entsprechenden Anwohner der angrenzenden Grundstücke genutzt.

---

<sup>6</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

<sup>7</sup> laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kevelaer vom 10.02.2025

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart:             | Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus); zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr:                | 1959 (Fertigstellung gemäß Bauakte)   |
| Modernisierung:         | Es wurden keine signifikanten Modernisierungen durchgeführt.                                      |
| Flächen und Rauminhalt: | Die Wohnfläche beträgt rd. 86 m <sup>2</sup> (inkl. anteiliger Terrasse).                         |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor  |
| Barrierefreiheit:       | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  |
| Außenansicht:           | Vorder- und Rückseite verputzt und gestrichen; Giebelseite Klinkermauerwerk                       |

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

- verschiedene Kellerräume
- Heizungsraum

##### Erdgeschoss:

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

##### Obergeschoss:

- drei Individualräume
- Flur
- Badezimmer
- Balkon

##### Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut

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

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

|                        |  |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart:      | Massivbau  |
| Fundamente:            | Streifenfundament  |
| Keller:                | Beton  |
| Umfassungswände:       | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung                                       |
| Innenwände:            | Mauerwerk  |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton   |
| Treppen:               | <u>Geschossstreppe:</u><br>Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz                            |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten  |
|                        | <u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach  |
|                        | <u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton);<br>Dachflächen vermutlich geringfügig gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                         |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung   |
| Heizung:                | Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1993<br>Öltank im Keller |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                      |

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

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge: Parkett, Teppichboden, Fliesen

Wandbekleidungen: einfache Tapeten, tlw. Holzvertäfelung

Deckenbekleidungen: Deckenputz bzw. Holzvertäfelung

Fenster: Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung (1980er Jahre oder älter)

Türen: Zimmertüren: einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation: Gäste- WC: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjecte, Entlüftung über Fenster

Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjecte, Entlüftung über Fenster

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

besondere Bauteile: Balkon, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Siehe "Allgemeinbeurteilung"

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

Hinweis:

Die Kelleraußenwände sind offenkundig feucht. Die Herkunft ist nicht bekannt. Für Häuser aus der vorliegenden Baujahresklasse ist das nicht untypisch, so dass der Umstand grundsätzlich bereits hinreichend mit dem Ansatz der Wertermittlungsparameter (baujahresspezifische NHK, Alterswertminderung, Liegenschaftszinssatz, etc.) Berücksichtigung gefunden hat.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich in einem insgesamt un gepflegten und seit längerer Zeit deutlich vernachlässigten Zustand. Die Bausubstanz weist sichtbare Schäden auf, insbesondere am Balkon, an der Außenstiege sowie an der Fassade. Innenräume, Sanitärbereiche und technische Ausstattung sind stark veraltet, mit teils verschlissenen Belägen, veralteter Heizungstechnik und überholter Elektroinstallation. Die Außenanlagen sind überwuchert und weitgehend ungenutzt. Der allgemeine Erhaltungszustand ist insgesamt als schlecht zu bewerten.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind daher Abschläge aufgrund des baulichen Zustands und des umfassenden Sanierungsbedarfs erforderlich. Dabei werden jedoch ausschließlich solche Maßnahmen wertmindernd berücksichtigt, die erforderlich sind, um die Immobilie in einen Zustand zu versetzen, der eine wirtschaftliche Nutzung über die angesetzte Restnutzungsdauer auf dem im Gutachten angenommenen Ausstattungsniveau ermöglicht.

Übliche, regelmäßig bei einem Eigentumswechsel anfallende Renovierungen (wie etwa Schönheitsreparaturen, Austausch einfacher Bodenbeläge oder malermäßige Instandsetzung) bleiben dabei außer Betracht. Berücksichtigung finden lediglich solche baulichen Maßnahmen, die über dieses übliche Maß hinausgehen und aus technischer Sicht zwingend erforderlich sind (z. B. aufgrund erheblicher Substanzschäden oder gravierender funktionaler Mängel).

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

Weitere möglicherweise notwendige Arbeiten – etwa infolge Überalterung oder unzeitgemäßen Zustands einzelner Bauteile – wurden im Rahmen der Bewertung pauschal berücksichtigt, soweit sie sich bereits im gewählten einfachen Ausstattungsstandard und der geringen Restnutzungsdauer niederschlagen. Eine gesonderte Aufzählung dieser Maßnahmen erfolgt daher nicht.

In dem Zusammenhang sind folgende notwendige Maßnahmen zu nennen:

- Einbau einer neuen Heizungsanlage aufgrund wirtschaftlicher Überalterung
- Modernisierung der sanitären Anlagen
- Einbau neuer Fenster sowie einer neuen Haustür
- Ansatz einer Renovierungspauschale für über das übliche Maß hinausgehende Maßnahmen (Bodenbeläge, Treppe, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.)
- Instandsetzung Balkon
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Instandsetzung Außenanlagen
- Diverses, etc.

Die Kosten der v. g. Maßnahmen werden wertmindernd mit

€ 950,00/m<sup>2</sup> x 86,00m<sup>2</sup> = rd. € 82.000,00 berücksichtigt.

### 3.3 Außenanlagen

Das Grundstück weist einen stark bewaldeten, naturbelassenen hinteren Bereich auf, mit dichter Vegetation, teils wild wachsenden Sträuchern und Bäumen. Ein kleines Gartenhaus oder Schuppen ist erkennbar, jedoch kaum zugänglich und von Bewuchs verdeckt. Am Grundstücksende verläuft die Niers, die durch einen einfachen Lattenzaun abgegrenzt ist – die Lage am Wasser stellt grundsätzlich ein landschaftlich reizvolles Merkmal dar. Die Grundstücksgrenzen wirken uneindeutig und sind teilweise nur durch verwachsene Zäune oder natürliche Vegetation erkennbar. Der Pflegezustand ist insgesamt als verwildert und ungenutzt zu bezeichnen. Eine gestalterische oder gärtnerische Nutzung ist aktuell nicht gegeben. Der hohe Bewuchs mit Bäumen und Unterholz prägt den Charakter der Außenflächen deutlich. Insgesamt ist der Gartenbereich zwar großflächig und potenziell attraktiv, bedarf jedoch erheblicher Pflegemaßnahmen und struktureller Aufarbeitung, um nutzbar gemacht zu werden.

### 3.4 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

#### Stärken

- marktgängige Objektart (Einfamilienreihenendhaus)
- marktgängiger Grundriss
- gute Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets
- reizvolle Lage mit rückwärtiger Grundstücksgrenze an der Niers
- großes, landschaftlich attraktives Grundstück

#### Schwächen

- erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (technische Gebäudeausstattung, Fenster, Heizung, Sanitär)
- energetische Defizite (keine Dämmung, alte Fenster, überalterte Heiztechnik)
- bauliche Mängel (feuchte Kellerwände, Schäden an Balkon, etc.)
- verwilderte und vernachlässigte Außenanlagen
- Dachgeschoss nicht ausgebaut, keine nutzbare Wohnfläche
- Keine Garage vorhanden

#### Fazit

Im Hinblick auf die vorgenannte Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen lässt sich für das Bewertungsobjekt festhalten, dass die Schwächen hinsichtlich Zustand, Ausstattung und energetischer Qualität überwiegen. Die positive Lagequalität, die Grundstücksgröße und die grundsätzliche Marktgängigkeit des Haustyps stellen jedoch ein solides Potenzial für Eigennutzer mit Sanierungsbereitschaft dar. Der Verkehrswert wurde entsprechend um die notwendigen Investitionen zur Wiederherstellung einer marktüblichen Nutzung gemindert.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am südlichen Stadtrand von Kevelaer, unweit des Stadtzentrums. Die Mikrolage ist als mittlere bis gute Wohnlage einzustufen. Die Umgebung ist geprägt durch aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in gewachsener Struktur. Die Entfernung zu Nahversorgung, Schulen, medizinischer Versorgung und Verwaltungseinrichtungen liegt bei unter 2 km. Der rückwärtige Grundstücksbereich grenzt an die Niers, was einerseits einen landschaftlich reizvollen Charakter verleiht, jedoch auch eine geringe Hochwassergefährdung einzelner Flurstücke bedeutet. Insgesamt ist die Lage ruhig, infrastrukturell gut eingebunden und grundsätzlich attraktiv für Familien oder Paare mit Eigenbedarf.

### Bewertungsobjekt/ Grundriss

Es handelt sich um ein unterkellertes Einfamilienreihenendhaus aus dem Jahr 1959. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rd. 86 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr, wesentliche Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Das Objekt befindet sich in einem insgesamt schlechten und vernachlässigten Zustand. Die Raumaufteilung ist grundsätzlich zweckmäßig. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, die Heizungsanlage ist wirtschaftlich überaltert, und die Fenster entsprechen nicht heutigen energetischen Standards. Das Gebäude ist leerstehend und weist einen umfangreichen Sanierungsbedarf auf. Die Außenanlagen sind verwildert und pflegebedürftig.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden
- Schäden an Balkon, Außentreppen und Fassade
- überalterte Fenster und Türen
- veraltete sanitäre Ausstattung
- marode Außenanlagen
- stark verwilderter Gartenbereich

### Energetischer Zustand

- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage (Baujahr 1993, Öl)
- keine Nutzung regenerativer Energien
- keine Dämmung (Fassade, Dach, Heizungsnischen, Rolladenkästen)
- energetisch unvorteilhafte Bauweise
- bauzeittypische energetische Gesamtstruktur

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

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

In Kevelaer herrscht eine stabile bis leicht ansteigende Nachfrage nach Wohneigentum in familiengeeigneter Lage. Das Angebot an sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien ist vorhanden, aber begrenzt. Aufgrund steigender Baukosten sind energetisch unsanierte Altbauten am Markt aktuell schwerer zu platzieren, was sich preislich bemerkbar macht. Die Kaufpreise für einfache Objekte wie das vorliegende bewegen sich unterhalb des Durchschnittsniveaus. Perspektivisch sind leichte Wertsteigerungen in modernisierten Lagen denkbar. Das Marktumfeld bleibt aufgrund volatiler Zinsen und politischer Einflussfaktoren (z. B. GEG) anspruchsvoll.

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden Grundstücke in 47623 Kevelaer, Im Blumengarten 8 zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

#### 1) Grundstück, bebaut mit Einfamilienreihenendhaus

|           |       |                          |
|-----------|-------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.                 |
| Kevelaer  | 3857  | 1                        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück                |
| Kevelaer  | 4     | 98<br>723 m <sup>2</sup> |

#### 2) ¼ Miteigentumsanteil am unbebauten Grundstück (Verkehrsfläche/ Zuwegung)

|           |       |                         |
|-----------|-------|-------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.                |
| Kevelaer  | 3729  | 1                       |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück               |
| Kevelaer  | 4     | 94<br>27 m <sup>2</sup> |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung         | Fläche             |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Wohnhausgrundstück (Flurstück 98) | Einfamilienreihenendhaus | 723 m <sup>2</sup> |
| Zuwegung (Flurstück 94)           | unbebaut                 | 27 m <sup>2</sup>  |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                          | 750 m <sup>2</sup> |

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück (Flurstück 98)

### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

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

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

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

### 5.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **165,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei                        |
| Grundstücksfläche (f)       | = keine Angabe                |
| Grundstückstiefe (t)        | = 35 m                        |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = 08.04.2025                  |
| Entwicklungsstufe           | = baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei                        |
| Grundstücksfläche (f)       | = 723 m <sup>2</sup>          |
| Grundstückstiefe (t)        | = 69 m                        |

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                           | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 165,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 08.04.2025           | ×                | 1,000       |

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

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                             |                             |   |                               |    |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|----|
| Lage   | mittlere Lage               | mittlere bis gute Lage      | × | 1,000                         | E1 |
| Art der baulichen Nutzung  | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × | 1,000                         |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                             |                             | = | 165,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | keine Angabe                | 723                         | × | 1,000                         |    |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land              | baureifes Land              | × | 1,000                         |    |
| Tiefe (m)  | 35                          | 69                          | × | 0,750                         | E2 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                             |                             | = | <b>123,75 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = <b>123,75 €/m<sup>2</sup></b>         |             |
| Fläche  | × 723 m <sup>2</sup>                    |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = 89.471,25 €<br>rd. <b>89.500,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 insgesamt **89.500,00 €**.

### 5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1**

siehe Originalgutachten

**E2**

siehe Originalgutachten

## 5.2.4 Sachwertermittlung

### 5.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.4.3 Sachwertberechnung

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>   |   | Einfamilienreihenendhaus    |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 573,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 244,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 11.200,00 €                 |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 151.012,00 €                |
| <b>Baupreisindex (BPI) 08.04.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x | 184,7/100                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 278.919,16 €                |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000                       |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 278.919,16 €                |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                             |
| • Modell  |   | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 80 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 35 Jahre                    |
| • prozentual  |   | 56,25 %                     |
| • Faktor  | x | 0,4375                      |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 122.027,13 €                |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        | 122.027,13 €     |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | + 2.440,54 €     |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = 124.467,67 €   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                   | + 89.500,00 €    |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | = 213.967,67 €   |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | × 1,20           |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | – 0,00 €         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | = 256.761,20 €   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | – 82.000,00 €    |
| <b>Sachwert</b>  | = 174.761,20 €   |
|  | rd. 175.000,00 € |

#### **5.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**

##### **Berechnungsbasis**

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

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

##### **Herstellungskosten**

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

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**  
siehe Originalgutachten

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**  
**Einfamilienhaus**  
siehe Originalgutachten

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**  
siehe Originalgutachten

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**  
siehe Originalgutachten

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

### **Baupreisindex**

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

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

| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (122.027,13 €) | 2.440,54 €                       |
| Summe   | 2.440,54 €                       |

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Alterswertminderung

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1959 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

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

|  |   |     |     |  |
|--|---|-----|-----|--|
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 |  |
| Summe  |   | 0,0 | 8,0 |  |

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1959 = 66$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

### Sachwertfaktor

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

### Marktanpassungsfaktor

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

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

bestimmt und angesetzt.

**siehe Originalgutachten**

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## 5.2.5 Ertragswertermittlung

### 5.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                   |                         |
| Weitere Besonderheiten                          | -82.000,00 €            |
| • notwendige Investitionen rd.                  | -82.000,00 €            |
| Summe   | -82.000,00 €            |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
|                    | Ifd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    |             | Wohnhaus     | 86,00                       |                  | 8,00                                    | 688,00           | 8.256,00        |
| Summe              |             |              | 86,00                       | -                |   | 688,00           | 8.256,00        |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.256,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelauflistung)

**–** **1.728,12 €**

**jährlicher Reinertrag**

**=** **6.527,88 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**1,00 % von 89.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))**

**–** **895,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**=** **5.632,88 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer

**×** **29,409**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**=** **165.657,37 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**+** **89.500,00 €**

**vorläufiger Ertragswert**

**=** **255.157,37 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

**–** **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

**=** **255.157,37 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**–** **82.000,00 €**

**Ertragswert**

**=** **173.157,37 €**

**rd.** **173.000,00 €**

### 5.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Kevelaer, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### siehe Originalgutachten

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf  $\text{€}/\text{m}^2$  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 zu grunde liegt.

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

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil            |                     |   |            |
|-----------------------|---------------------|---|------------|
| Verwaltungskosten     |                     |   |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 359,00 €                             | 359,00 €   |
| Instandhaltungskosten |                     |   |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)    | 86,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 1.204,00 € |
| Mietausfallwagnis     |                     |   |            |
| Wohnen                | 2,0 % vom Rohertrag |   | 165,12 €   |
| Summe                 |                     |   | 1.728,12 € |

## Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt.

## siehe Originalgutachten

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 5.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

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

### **Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

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

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

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

### **Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **175.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **173.000,00 €**

ermittelt.

### **Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

**siehe Originalgutachten**

#### **5.2.7 Wert des Teilgrundstücks Wohnhausgrundstück (Flurstück 98)**

Der **Wert für das Teilgrundstück Wohnhausgrundstück (Flurstück 98)** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit rd.

**174.000,00 €**

geschätzt.

## 5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Zuwegung (Flurstück 94)

### 5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Bei der Fläche handelt es sich lediglich um eine Verkehrsfläche, die dem Zugang sämtlicher Anrainergrundstücke dient. Verkehrsflächen stehen i. d. R. im Eigentum der Städte und Kommunen, die nicht veräußert werden und für die es folglich keinen Markt gibt. Der Vorteil dieser Fläche für das Bewertungsgrundstück drückt sich bereits darin aus, dass das Hauptgrundstück bebaut werden kann und auch bebaut wurde. Ein darüber hinausgehender Vorteil ist nicht gegeben. Für eine wertmäßige Erfassung der Fläche erfolgt ein Ansatz von 30% des hier gültigen Richtwertes (inkl. Wegebefestigung). Das entspricht einem Wert von € 165,00/m<sup>2</sup> x 0,30 = € 49,50/m<sup>2</sup>.

Das ergibt somit einen Wert für die Gesamtfläche (108m<sup>2</sup> x € 49,50) von € 5.346,00 und entspricht einem Anteil von rd. € 1.336,50 (1/4 Miteigentumsanteil). Da zusätzlich die Be-wirtschaftung und Instandhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht von den Eigentümern

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

getragen werden muss, ist der Wertvorteil der Fläche somit angemessen berücksichtigt. Die Fläche ist nur eingeschränkt marktgängig, da es sich hierbei um eine reine Verkehrsfläche handelt, die lediglich dazu dient, die Hauptgrundstücke zu erschließen.

**Daher bildet diese Fläche zusammen mit dem ersten Teilgrundstück eine wirtschaftliche Einheit.**

### 5.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Zuwegung“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                               | 1.336,50 €            |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)                     | + 0,00 €              |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                  | <b>= 1.336,50 €</b>   |
| marktübliche Zu- oder Abschläge                                    | – 0,00 €              |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                        | = 1.336,50 €          |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | – 0,00 €              |
| <b>Vergleichswert</b>  | <b>= 1.336,50 €</b>   |
|  | <b>rd. 1.340,00 €</b> |

### 5.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3.4 Wert des Teilgrundstücks Zuwegung

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.340,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Zuwegung wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit rd.

**1.340,00 €**

geschätzt.

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

#### 5.4 Verkehrswert/ Einzelwerte gem. §63 ZVG

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung | Fläche                          | Teilgrundstückswert |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------|
| Wohnhausgrundstück (Flurstück 98) | Einfamilienhaus  | 723,00 m <sup>2</sup>           | 174.000,00 €        |
| Zuwegung (Flurstück 94)           | unbebaut         | 27,00 m <sup>2</sup> (anteilig) | 1.340,00 €          |
| Summe                             |                  | 750,00 m <sup>2</sup>           | 175.340,00 €        |

Der Verkehrswert für die folgenden Grundstücke in 47623 Kevelaer, Im Blumengarten 8

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Kevelaer  | 3857  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Kevelaer  | 4     | 98        |

2) ¼ Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück (Verkehrsfläche/Zuwegung)

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |
| Kevelaer  | 3729  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Kevelaer  | 4     | 94        |

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit rd.

**175.340,00 €**

**in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausenddreihundertvierzig Euro**  
geschätzt.

## Hinweise zum Verkehrswert

### Grundsätzliches zur Marktsituation

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

### Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

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

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

### Zinsentwicklung und Finanzierung

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

### Marktaktivität und Nachfrage

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

### Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

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

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

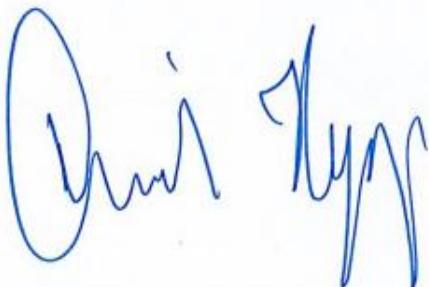
### Ausblick

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

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

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

Wachtendonk, den 25.06.2025



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

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

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

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

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

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

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.

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

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

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

## 7 Verzeichnis der Anlagen

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

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

**Anlagen:** [siehe Originalgutachten](#)