



GUTACHTEN

Dr.-Ing. Detlef Giebelen MRICS
Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebelen.de
Web www.drgiebelen.de

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM
BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE
GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH
VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

... Ausfertigung von 6

370-NET-08-11-24
04.06.2025/ Wi.

des

704,54 / 10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

verbunden mit dem

Sondereigentum an der im **dritten Obergeschoss** hinten
rechts gelegenen **Wohnung** nebst einem Raum im
Kellergeschoss, im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 15** bezeichnet.



Auftraggeber

Amtsgericht Nettetal
Geschäfts-Nr. 010 K 1/24



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zweck des Gutachtens.....	4
1.2	Hinweis.....	5
1.3	Auftragsinhalt.....	6
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis.....	7
1.4.1	Katasterbezeichnung.....	7
1.4.2	Grundbuchbezeichnung.....	7
1.5	Objektangaben zu Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss.....	8
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.7	Besonderheiten.....	9
1.7.1	Ladungen / Außenbesichtigung.....	9
1.7.2	Teilungserklärung.....	9
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	10
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	10
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	10
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	11
2.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit.....	12
2.4	Rechte und Lasten.....	12
2.4.1	Allgemeines.....	12
2.4.2	Grundbuch, Abteilung II.....	13
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	13
2.4.4	Baulasten.....	13
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	13
2.6	Altlastenauskunft.....	14
2.7	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	15
2.8	Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung.....	15
2.9	Bauleitplanung.....	16
2.9.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	16
2.9.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	16
2.10	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	16
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	17
3.1	Allgemeines.....	17
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	17
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....	18
3.4	Raumanordnung.....	19
3.5	Gebäudeausstattung.....	19
3.5.1	Rohbau / Ausbau / Ausstattung.....	19
3.5.2	Haustechnik.....	20
3.6	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	20
3.7	Besondere Betriebseinrichtungen.....	20
3.8	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	20
3.9	Außenanlagen.....	21
3.10	Zubehör.....	21
4.	Gesamteindruck	22
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
6.	Bodenwertermittlung	25
6.1	Allgemeines.....	25
6.2	Bodenwert Flur 22, Flurstück 835.....	27
7.	Ertragswertverfahren	28
7.1	Allgemeines.....	28
7.2	Gebäudedaten.....	29
7.2.1	Gebäudedaten Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss.....	29
7.3	Ertragswert.....	30
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	31
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens	32



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 37

des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

8.1	Allgemeines.....	32
8.2	Markteinflüsse	33
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	34
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....	35
8.3	Zusammenfassung	35
9.	Verkehrswert.....	36
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	37

Anlagen

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 8 - Auszug aus den Teilungsplänen
- Anlage 9 - Fotos

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 37**

des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

1. Allgemeine Angaben**1.1 Zweck des Gutachtens**

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 28.10.2024
Bewertungstichtag	21.02.2025
Daten der Ortsbesichtigungen	23.01.2025 – 11.00 Uhr bis 11.10 Uhr 21.02.2025 – 10.45 Uhr bis 10.55 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 10.01.2025 und 10.02.2025 an Auftraggeber : Amtsgericht Nettetal Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner/Innen : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am 1. Ortstermin nahm teil	Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Am 2. Ortstermin nahm teil	Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnte besichtigt werden:	das Gebäude, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet - soweit von außen einsehbar.
<u>Es konnte nicht besichtigt werden:</u>	die zu bewertende Immobilie von innen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Wohnflächenberechnung sowie
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau Andrea Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in
das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

Es ist auszuführen, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

In die Wertschätzung ist auch das etwaige auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§ 97, 98 BGB) einzubeziehen. Dieses ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über evtl. vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen.

Es ist auch festzustellen, ob eventuelle Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zunamen) bestehen. Die Namen etwaiger Mieter und Pächter sind nicht im Gutachten selbst, sondern in einem Begleitschreiben aufzuführen.

Es sind Ausführungen darüber zu machen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen sowie zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.

Dem Gutachten sind ein einfacher Lage- und Gebäudeplan beizufügen sowie Lichtbilder des Gebäudes und der Örtlichkeit.

Den das Verfahren betreibenden Antragsteller/Innen und den Schuldner-Eigentümer/Innen ist Gelegenheit zur Teilnahme am Besichtigungstermin zu geben.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.



1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung	Kaldenkirchen
Flur	22
Flurstück	835
Größe des Flurstücks	2.384 m ²
Lage	Ringstraße 18 Ringstraße 20
Nutzung	2.384 m ² Wohnbaufläche

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Nettetal
Grundbuch von	Kaldenkirchen
Blatt	2544
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1

Flurstück 835

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche, Ringstraße 18, 20
Miteigentumsanteil	704,54 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im dritten Obergeschoss hinten rechts gelegenen Wohnung nebst einem Raum im Kellergeschoss – im Aufteilungsplan mit Nummer 15 bezeichnet.

....

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch von Kaldenkirchen Blatt 2530 bis 2543 und 2544 bis 2554) gehörenden Sondereigentumsrechte und durch eine Gemeinschaftsordnung zur Regelung der Benutzung und Verwaltung des gesamten Anwesens beschränkt.

...



1.5 Objektangaben zu Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss

Objekt	<p>Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, Nr. 15 bestehend – gem. den vorliegenden Teilungsplänen - aus:</p> <p>einem Wohnraum, einem Eltern-Schlafrum, zwei Kinderzimmern, einer Küche, einem „Essplatz“, einem Flur, einem Badezimmer, einer Diele, einem WC sowie einer Loggia.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 24.07.1980 beträgt die Wohnfläche „ungefähr“ 93 m². Die Wohnfläche wurde durch einen Abgleich mit den vorliegenden, bemaßten Teilungsplänen plausibilisiert. Der Bewertung wird die in der Teilungserklärung genannte Wohnfläche zugrunde gelegt.</p>
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1969
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume	24. Juli 1980
Sondernutzungsrechte	sind vergeben, jedoch nicht für das hier zu bewertende Wohnungseigentum.
Wohnfläche ges. ca.	93 m ²

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 2544, Abteilung I

Ifd. Nr.	4.1	Aus Datenschutzgründen wird/ werden der/ die
	4.2	Eigentümer nicht benannt.
	4.3	- in Erbengemeinschaft -



1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ladungen / Außenbesichtigung

Die Beteiligten wurde mit Schreiben vom 10.01.2025 zu einem Ortsbesichtigungstermin am 23.01.2025 um 11.00 Uhr geladen.

Der Sachverständige nahm den Besichtigungstermin ladungsgemäß wahr. Vor Ort konnte jedoch keiner der Beteiligten angetroffen werden; es bestand weder eine Zutrittsmöglichkeit zu dem Gebäude noch zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten mit Datum vom 10.02.2025 erneut angeschrieben und zu einem Ortsbesichtigungstermin am 21.02.2025 um 10.45 Uhr geladen.

Auch dieser Termin wurde durch den Sachverständigen ladungsgemäß wahrgenommen. Vor Ort konnte erneut keiner der Beteiligten angetroffen werden. Es bestand erneut keine Zutrittsmöglichkeit.

Die Immobilie konnte ausschließlich – soweit möglich – von „außen besichtigt“ werden.

Die Bewertung wird nunmehr „nach dem äußeren Eindruck“ sowie anhand der bei den zuständigen Behörden eingeholten Auskünfte und der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen erstellt.

1.7.2 Teilungserklärung

Mit Datum vom 24. Juli 1980 (Ur.-NR. 1274 für 1980) wurde das Bewertungsgrundstück (damals Flurstück 727) mit einer Größe von 2.384 mit dem aufstehenden Gebäude in Miteigentumsanteile aufgeteilt, so dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer der Wohnungen bzw. Garagen verbunden ist.

Gemäß Anlage 1 der Teilungserklärung wird der Grundbesitz in insgesamt 16 Wohneinheiten (Nrn. 1 bis 16), das Teileigentum 17 im Kellergeschoss sowie die Sondereigentume an insgesamt 8 Garagen (Nrn.18 bis 25) aufgeteilt.

Unter §4 „Gebrauchsregelung“ wird unter (7) dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums 17 das ausschließliche Sondernutzungsrecht an vier an der nördlichen Garagengrenze errichteten Personenkraftwagenabstellplätze gegen Übernahme der Unterhaltungskosten zugewiesen.

Mit Datum vom 29.08.1980 erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung (Ur.-Nr. 1496 für 1980) hinsichtlich des Namens des Grundstückseigentümers.

Mit Datum vom 18.09.1980 erfolgte eine weitere Änderung der Teilungserklärung (Ur.-Nr. 1694 für 1980) hinsichtlich der Neufassung der der Teilungserklärung beigefügten Anlage 1 bzgl. der Formulierung zu dem im Kellergeschoss liegenden Sondereigentum Nr. 17.



1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte mit Auftragseingang am 08.11.2024
Einsicht in Bauakte	erfolgte digital am 22.11.2024
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 28.11.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 06.01.2025
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 25.11.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 22.11.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde nicht erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 03.12.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 03.12.2024
3. Grundbuchauszug, Blatt 2544 unbeglaubigt, vom 28.10.24, letzte Änderung 30.01.24
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Nettetal (online-Abwurf) vom 21.05.2025
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen
6. Grundstücksmarktbericht 2025 für Grundstückswerte im Kreis Viersen
7. Mietspiegel Stadt Nettetal 2025
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Nettetal, soweit zur Verfügung gestellt
9. Teilungserklärung vom 24.07.1980, UR-Nr. 1274 für 1980, Notar XXX
10. Änderungserklärung vom 29.08.1980, UR-Nr. 1496 für 1980, Notar XXX
11. Änderungserklärung vom 18.09.1980, UR-Nr. 1694 für 1980, Notar XXX
12. Protokolle und Fotodokumentation der Ortstermine

* Hinweis: *Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.*

** Hinweis: *Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen von Objektverfassern sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.*



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kaldenkirchen der Stadt Nettetal.

Die **Stadt Nettetal** (Einwohner: rd. 43.000) liegt am Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen. Nettetal ist aus einem Zusammenschluss von sechs Städten und Gemeinden hervorgegangen. Das Stadtgebiet von Nettetal grenzt in Teilen direkt an die Staatsgrenze zu den Niederlanden und umfasst die Stadtteile Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth, Lobberich und Schaag.

Die Entfernungen zu den benachbarten Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld betragen jeweils rd. 25 km und zur Landeshauptstadt Düsseldorf rd. 50 km. Venlo in den Niederlanden liegt rd. 15 km entfernt.

Nettetal ist über die Bundesautobahn A 61 (Venlo/NL – Koblenz) sowie die Bundesautobahn A 40 (Venlo/NL – Duisburg) an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Der Flughafen von Düsseldorf (50 km) ist von Nettetal aus in rd. 45 Minuten zu erreichen. Von den Bahnhöfen in Breyell und Kaldenkirchen verkehren Züge einerseits in Richtung Venlo/NL und andererseits in Richtung Mönchengladbach / Düsseldorf. Nettetal gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Mehrere Buslinien verbinden Nettetal mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Die nächste Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs („Am Schwimmbad“) befindet sich rd. 200 m entfernt.

2.2 Kleinräumige Lage

Der **Stadtteil Kaldenkirchen** hat ca. 10.000 Einwohner, liegt westlich der Bundesautobahn A 61 und grenzt westlich unmittelbar an die Niederlande. Süd-westlich von Kaldenkirchen schließen sich weitläufige Naturschutzgebiete an, die zum deutsch-niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette gehören.

Kaldenkirchen verfügt über eine kleine, historische Innenstadt (800 Jahre alte ehemalige Grenzstadt des Herzogtums Jülich) mit zum Teil inhabergeführtem Einzelhandel und einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Im Norden von Kaldenkirchen findet sich ein breites Angebot von Vollsortimentern bzw. Discountern. In den umliegenden Gewerbegebieten ist ein breiter Mix an klein- und mittelständischen Unternehmen sowie Speditionen und Logistikern angesiedelt.

In Kaldenkirchen selbst bestehen Kindertagesstätten-Einrichtungen, Grundschulen sowie eine Realschule. Sämtliche anderen weiterführenden Schulformen bestehen in den umliegenden Stadtteilen von Nettetal.

Das Bewertungsobjekt selbst liegt an der Ringstraße im Süd-Westen von Kaldenkirchen innerhalb eines Dreiecks zwischen den Straßen Buschstraße / Akazienweg und Ringstraße.

Insgesamt ist die Wohnlage als ruhige innerstädtische Lage zu bewerten.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 835, Flur 22** ist in offener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1). Die Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 2.384 m². Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit den angrenzenden Straßen. Es wird unterstellt, dass das Grundstück an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen ist. Mit welcher Energieart die Beheizung der Immobilie erfolgt, ist nicht bekannt.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigsten vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.



2.4.2 Grundbuch, Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

Ifd. Nr. 4 - lastend auf Ifd.-Nr. 1

**Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 1/24).
Eingetragen am 30.01.2024**

Der unter der **Ifd. Nr. 4** genannten Eintragung ist im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreis-reduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 21.11.2024 wurde beim zuständigen Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Nettetal zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Nettetal vom 28.11.2024 ist **negativ** (siehe Anlage 3).

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 21.11.2024 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Nettetal der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand für das Bewertungsgrundstück angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Nettetal – Klima, Nachhaltigkeit, Mobilität und Steuerung - vom 06.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt an mehreren Straßen (s. Anlage 4):

Bei der **Ringstraße** handelt es sich um eine endgültig hergestellte Straße, für die **Erschließungsbeiträge** gem. der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen sind.



Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen können nach Durchführung eines Beitragsverfahrens nach § 8 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG-NRW) zur Zahlung fällig werden. Straßenbauliche Maßnahmen sind auskunftsgemäß für das Jahr 2024 vorgesehen. Die voraussichtliche Höhe der zu zahlenden Straßenausbaubeiträge steht zurzeit noch nicht fest.

Bei der **Buschstraße** handelt es sich um eine endgültig hergestellte Straße, für die **Erschließungsbeiträge** gem. der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen sind.

Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen können nach Durchführung eines Beitragsverfahrens nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG-NRW) zur Zahlung fällig werden.

Straßenbauliche Maßnahmen sind auskunftsgemäß für das Jahr 2023 vorgesehen. Die voraussichtliche Höhe der zu zahlenden Straßenausbaubeiträge steht zurzeit noch nicht fest.

Bei der ebenfalls angrenzenden Erschließungsanlage **Akazienweg** handelt es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Straße, für die Erschließungsbeiträge gem. der §§ 127 ff. BauGB nach der erstmaligen Herstellung noch zu zahlen sind. Jedoch wird darauf verwiesen, dass eine solche Ausbaumaßnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt ist.

Hier wird darauf hingewiesen, dass für einen evtl. neu zu verlegenden Grundstücksanschluss an das städtische Kanalnetz sowie für die fachgerechte Herstellung einer Bordsteinabsenkung und Grundstückszufahrt ein Kostenersatz in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes erhoben wird.

Innerhalb der Bewertung wird mit einem beitragsfreien Grundstück gerechnet, da das Grundstück an zwei erschließungsbeitragsfreien Erschließungsanlagen liegt. Jedoch wird ein Abschlag getätigt für die noch beitragspflichtige Erschließungsanlage Akazienweg (s. Pkt. 8.2.3). Dieser Abschlag ist jedoch nur exemplarisch zu sehen; es besteht die Möglichkeit, dass nach Fertigstellung der Erschließungsanlage höhere Beiträge anfallen.

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 21.11.2024 wurde beim Kreis Viersen angefragt, ob das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Bescheinigung des Kreises Viersen – Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 25.11.2024 ist **negativ**, (siehe Anlage 5).

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.



2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 21.11.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Nettetal angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Nettetal vom 22.11.2024 ist **negativ** (siehe Anlage 6).

2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Auskünfte zur Nutzungs- bzw. Vermietungssituation wurden trotz schriftlicher Bitte seitens des Sachverständigen durch die Schuldneigentümer nicht erteilt.

Ein WEG-Verwalter ist ebenfalls nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, ob Zahlungsrückstände gegenüber einem evtl. bestehenden Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft bestehen.

Innerhalb des Verfahrens wird deshalb ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der marktüblich angesetzte Mietzins oberhalb des tatsächlich gezahlten Mietzinses liegen und aufgrund der Bestimmung § 558 BGB eine Mieterhöhung nicht durchgeführt werden kann. Ein verständiger Erwerber muss also damit rechnen, über einen gewissen Zeitraum, eine Mindermiete in Kauf nehmen zu müssen.

Liegt der gezahlte Mietzins oberhalb des marktüblichen Mietzinses, bleibt dies unberücksichtigt, da nicht bekannt ist, über welchen Zeitraum die Mehrmiete gezahlt wird.



2.9 Bauleitplanung

2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein sowie Auskunft per Mail vom 21.05.2025 durch eine Mitarbeiterin der Stadt Nettetal liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches als **Wohnbaufläche** dargestellt ist.

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein sowie Auskunft per Mail vom 21.05.2025 durch eine Mitarbeiterin der Stadt Nettetal besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Planungsrechtlich fällt das Gebiet unter die „Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB“ und ist somit zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.

2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für das Bewertungsobjekt wurde am 21.11.2024 per Mail im Bauarchiv der Stadt Nettetal angefordert.

Mit Datum vom 22.11.2024 wurde durch die zuständige Mitarbeiterin per Mail ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt, so dass Zugriff auf die hinterlegten Unterlagen bestand.

Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Akten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden; hiernach ist der Baukörper baurechtlich genehmigt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden (s. hierzu Pkt. 3.3), errichtet wurde und genutzt wird.



3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung, sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien, hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden, sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus, wird im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Sollte eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden können, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, hierzu wären ebenfalls weitergehende Untersuchungen erforderlich.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum innerhalb eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses, das gemäß den vorliegenden Unterlagen insgesamt 16 Wohneinheiten mit Kellerräumen, ein nicht zu Wohnzwecken geeignetes Sondereigentum im Kellergeschoss sowie 8 Garagen und PKW-Stellplätze (an denen Sondernutzungsrechte bestehen) umfasst.



3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online – nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig ist.

Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß den online zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde

- mit Datum vom 28.10.1966 wurde eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Bewertungsgrundstücks mit einem „viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit vorgelagertem Ausstellungsraum und Errichtung von 10 PKW-Garagen“ beim Bauamt eingereicht. Diese wurde mit Datum vom 17.01.1967 genehmigt. Weiteren Unterlagen hierzu liegen nicht vor.
- Mit Datum vom 01.08.1967 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (16 WE) mit einer Feuerstätte zur zentralen Beheizung, eines Ladentraktes, Errichtung von 8 PKW-Garagen und von 9 PKW-Einstellplätzen sowie einer Haus- und Grundstücksentwässerungsanlage beim Bauamt eingereicht. Dieser wurde mit Datum vom 04.04.1968 genehmigt (Nr. 671-3250/67).
Am 08.10.1968 erfolgte ein Nachtrag zum „Wegfall des Ladentraktes und zur veränderten Lage der 8 PKW-Garagen sowie von 4 PKW-Stellplätzen“. Dieser wurde mit Datum vom 02.05.1969 genehmigt. Die Schlussabnahme fand am 25.04.1969 statt die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 28.04.1969.
- Weiterhin liegen Unterlagen zur Genehmigung einer Ölfeuerungsanlage aus 1968 und 1969 vor (Nr.671-774/68). Die Schlussabnahmeunterlagen datieren vom 03.07.1969.
- Mit Datum vom 15.03.1994 wurde der Antrag zur Errichtung von 14 Stellplätzen beim Bauamt eingereicht; dieser wurde mit Datum vom 14.04.1994 genehmigt (Nr. 00117/94); die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 14.06.1995.



3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den Baugenehmigungsunterlagen/Teilungsplänen entnommen, sofern kein Zugang bestand, bzw. beim Ortstermin festgestellt worden.

Gemäß den vorliegenden genehmigten Planunterlagen handelt es sich bei dem **Bewertungsobjekt** um ein in viergeschossiger Bauweise errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 16 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unterkellert und hat ein Flachdach. In jedem der vier Wohngeschosse befinden sich 4 Wohneinheiten, die von einem zentralen Treppenhaus aus erschlossen werden.

Das hier zu bewertende **Wohnungseigentum** ist mit der Nr. 15 bezeichnet und liegt im 3. Obergeschoss hinten rechts und besteht aus 4 Wohnräumen (Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer), einer Diele, einem WC, einer Küche, einem Essplatz, einem Flur, einem Badezimmer und einer Loggia.

3.5 Gebäudeausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

3.5.1 Rohbau / Ausbau / Ausstattung

Gemäß den der Baugenehmigung zugehörigen Unterlagen ist das Gebäude als viergeschossiger Vierspänner in massiver Bauweise errichtet und verfügt über Stahlbetondecken. Die Geschosstreppen bestehen hiernach ebenfalls aus Stahlbeton. Das Gebäude ist verklankert.

Aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung kann jedoch weder die bauliche Ausführung des Gebäudes beschrieben/bestätigt werden noch können Ausbau und Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums beschrieben werden.



3.5.2 Haustechnik

Heizung	:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	:	nicht bekannt
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt
Strom	:	normale Installation - unterstellt

3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Besonders zu veranschlagende Bauteile konnten aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

3.7 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen usw.; bei öffentlichen Bauten z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

3.8 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

Baumängel, Bauschäden sowie ein Reparaturstau und/oder Restfertigstellungsbedarf konnten aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Von außen betrachtet weist das Gebäude insgesamt einen durchschnittlichen Eindruck auf.



3.9 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt über einen befestigten Weg und Differenzstufen. Die Außenanlagen sind begrünt bzw. in Teilbereichen zu befestigten PKW-Stellplätzen ausgebaut.

3.10 Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

**4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß den vorliegenden Plangenehmigungsunterlagen um ein unterkellertes, 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten.
Grundriss	Die Grundrisse des Gebäudes sowie des zu bewertenden Wohnungseigentums liegen vor. Hiernach ist der Grundriss der Wohneinheit Nr. 15 als zweckmäßig und durchaus heutigen Wohnansprüchen genügend zu bewerten.
Ausstattung	Die Ausstattung des Objektes kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beschrieben werden.
Unterhaltungszustand	Der Unterhaltungszustand der Wohneinheit kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beschrieben werden.
Grundstück	Das Grundstück liegt am Ortsrand des Nettetaler Stadtteils Kaldenkirchen.
Lage	Die Lage ist als durchschnittliche Wohnlage einzuordnen.



5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungsstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.



Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Ertragswertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Ertragswert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum innerhalb eines Mehrfamilienhauses.

Von wesentlicher Bedeutung für den Markt von Eigentumswohnungen ist das **Vergleichswertverfahren**, dieses ist - wenn eine entsprechend ausreichende Anzahl von Vergleichswohnungen zur Verfügung steht - primär heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall stehen jedoch keine aussagekräftigen Vergleichswohnungen und Vergleichsgewerbeinheiten mit gleichen wertbestimmenden Merkmalen zur Verfügung, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Deshalb wird das **Ertragswertverfahren** hier herangezogen. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass ein verständiger Erwerber das Objekt nicht ausschließlich zur Eigennutzung, sondern auch zu Vermietungszwecken, also aus Ertragsgesichtspunkten betrachtet.



6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen zum 01.01.2025 spezifiziert angegeben (Bodenrichtwertnummer 856).

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **235,00 €/m²** zu bewerten.



Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	: Wohnbaufläche
Geschosszahl	: II
Geschossflächenzahl	: 0,8
Grundstücksgröße	: 200-350-500 m ²
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen Wert bestimmenden Eigenschaften ab:

Lage	: Die äußere Lage des Grundstückes entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	: Die Größe des Richtwertgrundstück ist für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus nur über die GFZ definiert. Eine ggf. erforderlich Anpassung erfolgt im Bereich der Ausnutzung.
Ausnutzung	: Das Richtwertgrundstück ist mit einer GFZ von 0,8 definiert. Gemäß den örtlichen Fachinformationen umfasst der Bodenrichtwert alle GFZ von 0,0 bis zum angegebenen Wert. Die GFZ des Bewertungsgrundstücks wurde überschlägig mit 0,72 berechnet. Ein Anpassungserfordernis besteht somit nicht.
Zuschnitt	: Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist jedoch nicht eingeschränkt.
Erschließungsbeitragsituation	: Das Grundstück ist im Wesentlichen als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht jedoch für die Erschließungsanlage Akazienweg (s. Pkt. 8.2.3).

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

6.2 Bodenwert Flur 22, Flurstück 835

Grundstücksgröße	2.384,00 m ²	
davon:		
Bauland	2.384,00 m ²	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		235,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		235,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		<u>235,00 €/m²</u>
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		235,00 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		235,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
	2.384,00 m ² zu 235,00 €/m ²	560.240 €
für den Miteigentumsanteil von	704,54 / 10.000 MEA	39.471,15 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, anteilig rund		<u><u>39.500,00 €</u></u>



7. Ertragswertverfahren

7.1 Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen; insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund erzielbarer Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind; ansonsten aber marktüblich veranschlagte Erträge.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungsstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wird der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte Rohertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Der hierzu heranzuziehende Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjektes (Lage des Grundstücks, Gebäudeart, Miethöhe) mit einem durchschnittlichen Wert angesetzt.

Weitere Einflüsse gehen in die Markt Betrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

Der hier angesetzte Rohertrag gilt für vergleichbare Objekte in mangelfreiem Zustand. Sollte sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in einem mangelfreien Zustand befinden, so wird jedoch unterstellt, dass es in einen mangelfreien Zustand versetzt werden kann, so dass nach der Mangelbeseitigung der angesetzte Ertrag erzielbar ist. Daher sind stets die Aufwendungen für Restfertigstellung, Instandsetzung sowie die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die notwendig werden, um einen baualtersgerechten Zustand zu erreichen, im Ertragswertverfahren gesondert (als Zeitwert) in Abzug zu bringen.

Eventuelle wesentliche Mietabweichungen sind ggf. kapitalisiert in Ansatz zu bringen.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das Standardverfahren (das sogenannte „zweigleisige Verfahren“) zur Anwendung.



7.2 Gebäudedaten

7.2.1 Gebäudedaten Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Baujahr	:	1969
Tatsächliches Alter zum Stichtag	:	56
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	:	80
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund		
- der Art des Gebäudes		
- des Zustandes		
- sowie der Ausstattung		
der ausschl. Außenbesichtigung - in Jahren rund	:	24
somit		
○ kalkulatorische Veränderung in Jahren	:	0
○ theoretisches Alter in Jahren	:	56
○ theoretisches Baujahr	:	1969
Wohnfläche (WF) ca.	:	93,00 m ²



7.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Wohnung	93,00 m ²	5,30 €/m ²	493 €
---------	----------------------	-----------------------	-------

monatlicher Rohertrag gesamt			<u>493 €</u>
------------------------------	--	--	--------------

Jahresrohertrag			5.916 €
------------------------	--	--	----------------

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	93,00 m ²	x	12 €/m ²	1.116,00
- Verwaltung	1 Einh.	x	300 €/Einh.	300,00
- Mietausfallwagnis	5.916 €	x	4,0%	<u>236,00</u>

somit rund	28 %		1.652,00	<u>-1.652 €</u>
------------	------	--	----------	-----------------

Jahresreinertrag				4.264 €
-------------------------	--	--	--	---------

abzüglich Bodenertragsanteil	3,00%	von	39.500 €	<u>-1.185 €</u>
-------------------------------------	-------	-----	----------	-----------------

Reinertrag der baulichen Anlage				3.079 €
--	--	--	--	---------

Bei einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren
bei einem Zinssatz von 3,00 %

beträgt der Barwertfaktor		16,936		
	3.079 €	x	16,936	52.146 €

Gebäudeertragswert rund				52.200 €
--------------------------------	--	--	--	-----------------

zuzüglich Bodenwert				39.500 €
----------------------------	--	--	--	----------

zuzüglich Wert des Sondernutzungsrechtes

Jahresrohertrag	./.	Bewirtschaftungskosten	X	Barwertfaktor	
0 €	./.	0,00 €	X	16,936	<u>0 €</u>

Vorläufiger Ertragswert

(noch ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

91.700 €



7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Nettetal, Stand 2025, entnommen.

Gemäß Tabelle Pkt. 7.2 wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren zugemessen. Dies entspricht bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einem theoretischen Baujahr von 1969. Der Mietpreisspiegel weist für die Baujahresklasse 1958 bis 1969 eine Mietzinsspanne von 5,00 €/m² bis 6,05 €/m² bei einem Mittelwert von 5,60 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Lage der Wohnung sowie der Wohnungsgröße sind Zu- und Abschläge erforderlich. Die Wohnung ist über 90 m² groß, daher erfolgt ein Abschlag von -5%.

Unter sachverständiger Anwendung ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von 5,30 €/m². Dieser Mietzins wird innerhalb des Verfahrens in Ansatz gebracht.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen werden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Diese können nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen wird für selbst genutztes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 1,1% mit einer Standardabweichung von 1,1 Punkten angegeben und für vermietetes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 2,2% mit einer Standardabweichung von 1,4 Punkten.

Der im folgenden angewendete Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.

Aus sachverständiger Sicht wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % in Ansatz gebracht.



8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Ertragswert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben.

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da diese bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt ist.

Vorläufiger Ertragswert	91.700,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>91.700,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>92.000,00 €</u></u>



8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **92.000 €**

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert - **nicht bekannt, da Außenbesichtigung**

0,00 € x 704,54/10.000 MEA 0 €

verbleibt 92.000 €

baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung) **am Sondereigentum** als Zeitwert - **nicht bekannt, da Außenbesichtigung**

rund 0,00 % von 92.000 € 0 €

verbleibt 92.000 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **am gemeinschaftlichen Eigentum** als Zeitwert - **nicht bekannt, da Außenbesichtigung**

0,00 € x 704,54/10.000 MEA 0 €

verbleibt 92.000 €

strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand **am Sondereigentum** - **nicht bekannt, da Außenbesichtigung**

rund 0,00 % von 92.000 € 0 €

verbleibt 92.000 €

wirtschaftliche Einflüsse

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge **am Sondereigentum** - **nicht bekannt**

rund 0,00 % von 92.000 € 0 €

somit 92.000 €

somit rund 92.000 €



8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung)

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass dem Sachverständigen nicht die Möglichkeit zu einer Innenbesichtigung des Objektes gegeben wurde.

Innerhalb der Wertermittlung wurde zunächst von einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand ausgegangen. Es muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass erhebliche Abweichungen von dieser Annahme bestehen.

Ebenso ist nicht bekannt, ob Rückstände zu einem evtl. bestehenden Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft bestehen.

Weiterhin muss jeder verständige Erwerber berücksichtigen, dass in zunächst nicht absehbarer Zeit Erschließungsbeiträge für den Akazienweg anfallen.

Daher ergibt sich eine notwendige Anpassung in Höhe von

- 35 %.

8.3 Zusammenfassung

Aus der Summe der Wert beeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Ertragswert von	92.000,00 € aufgrund	
- sonstiger Einflüsse von	-35%	<u>-32.200,00 €</u>
somit rund		<u><u>-32.200,00 €</u></u>
insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von		
Ertragswert		92.000,00 €
- Marktanpassung		<u>-32.200,00 €</u>
somit		<u><u>59.800,00 €</u></u>
Verkehrswert / Marktwert rund		<u><u>60.000,00 €</u></u>

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 36 von 37**des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das Wohnungseigentum Kaldenkirchen, Blatt 2544 – 704,54 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der im dritten Obergeschoss hinten rechts gelegenen Wohnung nebst einem Raum im Kellergeschoss- im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 15 bezeichnet:

Grundstück : **Ringstraße 20, 28**
41334 Nettetal

Gemarkung : Kaldenkirchen
Flur : 22
Flurstück : 835

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte dieser Art zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.02.2025 festgestellt mit

60.000,00 €

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt trotz der getätigten Abschläge um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 04.06.2025

DR. DETLEF GIEBELEN



10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

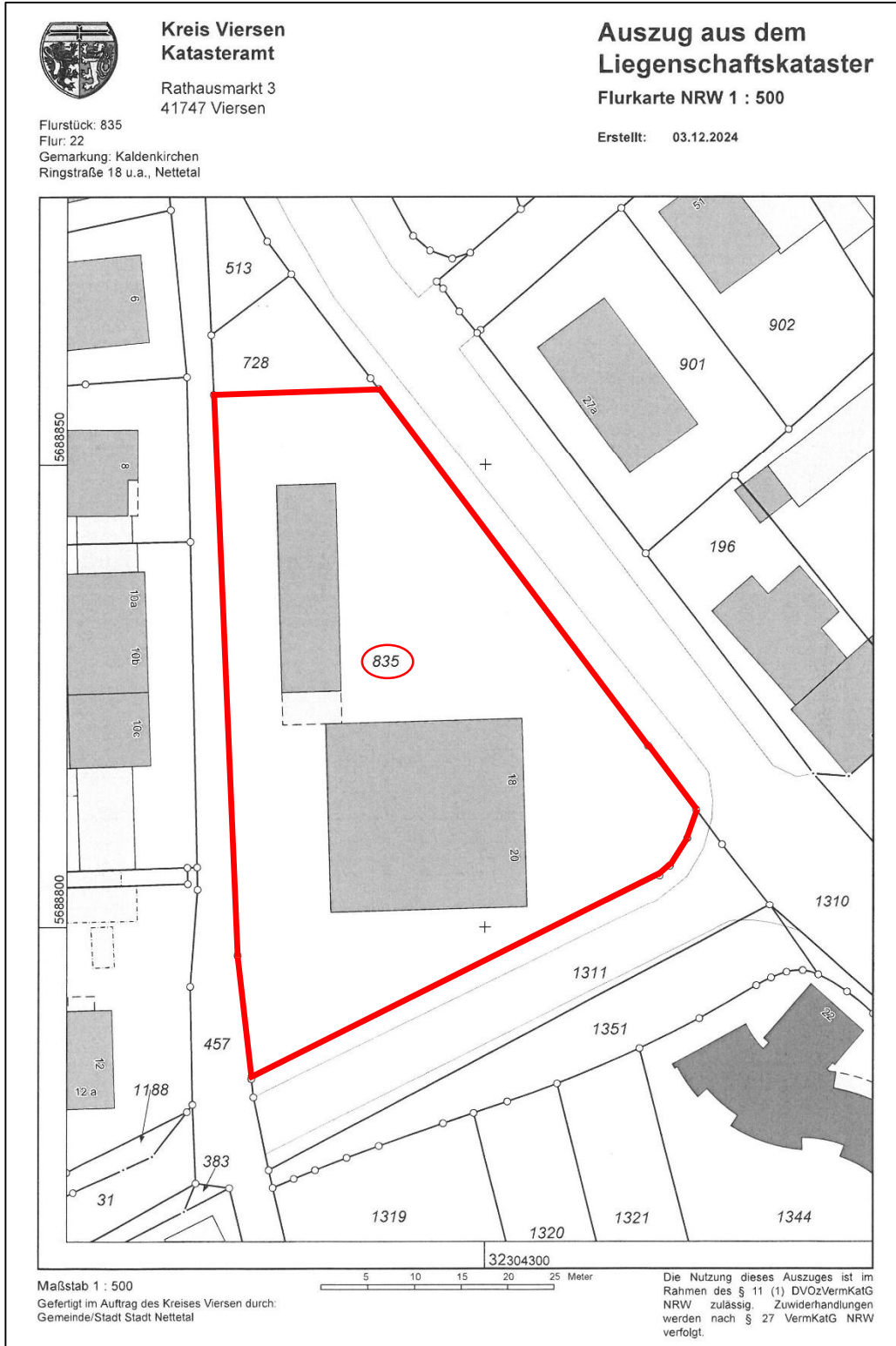
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2025.

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte

Das Nutzungsrecht dieser Daten kann bei der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Vermessung und Kataster, 41050 Mönchengladbach erworben werden.





Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt.

Gutachten über den Verkehrswert

des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3. Obergeschoss des Hauses Ringstraße 20, 18 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

Anlage 9 – Fotos



Außenansicht Zugangsbereich /Nordseite



Außenansicht Nord-/Ostseite



Eingangsbereich