



**Aktualisierung des
Verkehrswertgutachtens
vom 15. April 2026**
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
über

**1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und dem
Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet**

**Franzstraße 53 c
47475 Kamp-Lintfort**



Der **Verkehrswert/Marktwert des Wohnungseigentums Nr. 1** wurde zum
Stichtag **19. Januar 2026** ermittelt mit

rd. 102.000,- €

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (ALLGEMEINE ANGABEN)

- Bewertungsobjekt : 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der kataster-
technischen Bezeichnung
„Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-
geschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit
Nr. 1 bezeichnet
- Postalische Anschrift : Franzstraße 53 c
47475 Kamp-Lintfort
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rah-
men eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des
Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
20. November 2025
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen
Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der
schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des
Sachverständigen : 250026AR
- Aktenzeichen des
Auftraggebers : 3 K 8/25
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte
aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 15. April 2025 und 08. April 2026
→ schriftliche Auskunft vom 22. April 2025 der Stadt Kamp-
Lintfort, Planungsamt, über das zu berücksichtigende
Planungsrecht
→ schriftliche Auskunft vom 16. April 2025 der Stadt Kamp-
Lintfort, Amt für Soziales und Wohnen, bezüglich der In-
anspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohn-
ungs- und Mietbindungen
→ schriftliche Auskunft vom 17. April 2025 der Stadt Kamp-
Lintfort, Bauordnungsamt, bezüglich Eintragungen in
dem Baulastenverzeichnis
→ schriftliche Auskunft vom 16. April 2025 der Stadt Kamp-
Lintfort, Untere Denkmalbehörde, bezüglich des Denk-
malschutzes

- schriftliche Auskunft vom 28. April 2025 der Stadt Kamp-Lintfort, Tiefbau- und Grünflächenamt, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge
- Grundbuchauszug vom 21. November 2025 in unbeglaubigter Ablichtung
- Teilungserklärungen des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Moers vom 30. Oktober 1995 (UR.-Nr. 1930/95) und Ergänzung 10. Januar 1996 (UR.-Nr. 75/96)
- Energieverbrauchsausweis vom 16. Oktober 2023
- Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2026
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Kamp-Lintfort vom 01. Januar 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026
- etc.

Besichtigungstermin : 19. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **19. Januar 2026**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **19. Januar 2026**

Allgemeine Hinweise:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	12
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	16
3.9.	Erschließung.....	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Altlastenkataster	18
4.4.	Baulasten.....	18
4.5.	Denkmalschutz	20
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	21
6.	Objektbeschreibung	22
6.1.	Allgemein	22
6.2.	Vermarktungsfähigkeit.....	25
6.3.	Energetische Qualität	26
6.4.	Raumprogramm	27
6.5.	Baubeschreibung	27
6.5.1.	Zweifamilienwohnhaus	27
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	27
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	31
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	33
6.5.2.	PKW-Garage	33
6.5.3.	Überdachung	33
6.5.4.	Außenanlagen	33
6.5.5.	Baumängel und Bauschäden, Anmerkung	33

7.	Technische Berechnung	36
7.1.	Wohnflächenberechnung	36
7.2.	Wohnwertadäquate Nutzfläche	36
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	37
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	42
9.1.	Bodenrichtwert	42
9.2.	Bodenwertermittlung	43
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	44
9.4.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	45
10.	Ertragswertverfahren	46
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens	46
10.2.	Ertragswertermittlung	48
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	49
11.	Vergleichswertermittlung	54
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens	54
11.2.	Vergleichswert / Vergleichsfaktor	55
11.3.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	57
11.4.	Erläuterung zur Vergleichswertanpassung	57
11.5.	Vergleichswert	58
11.6.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	58
12.	Verkehrswertermittlung	60
13.	Schlussbestimmung	62
14.	Verzeichnis der Anlagen	63

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**Verkehrswert**

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

**1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung****„Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“****verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
und dem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet****Franzstraße 53 c****47475 Kamp-Lintfort**

zum Wertermittlungsstichtag

19. Januar 2026

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	32.100 €
--	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	102.000 €
------------------------------------	---	-----------

Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	105.000 €
---------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>102.000 €</u>
--------------------------------------	----------	-------------------------

(in Worten: EINHUNDERTZWEITAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der kataster-
technischen Bezeichnung
„Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-
geschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit
Nr. 1 bezeichnet

Postalische Anschrift : Franzstraße 53 c
47475 Kamp-Lintfort

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 21. November 2025 in unbeglau-
bigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Ros-
senray (Wohnungsgrundbuch), Blatt 483**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 1/2 (ein Halb) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rossenray</i>
<i>Flur</i>	:	<i>3</i>
<i>Flurstück</i>	:	<i>98</i>
<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
<i>Lage</i>	:	<i>Franzstraße 53 c</i>
<i>Fläche</i>	:	<i>347 m²</i>
anrechenbare Gesamtfläche	:	347 m²

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß
und dem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nummer 1 bezeich-
net.*

*Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Mitei-
gentumsanteil – eingetragen in Rossenray Blatt 0484 – gehörenden
Sondereigentumsrecht beschränkt.*

Es sind Sondernutzungsregelungen getroffen.

*Im übrigen wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sonderei-
gentums sowie der Sondernutzungsregelungen auf die Eintragungs-
bewilligungen vom 30. Oktober 1995 (UR.NR.: 1930/95 des Notars
[REDACTED] in Moers) und vom 10. Januar 1996 (UR.NR.: 75/96 des No-
tars [REDACTED] in Moers) Bezug genommen.*

Eingetragen am 28. Februar 1996.

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Kamp-Lintfort.</i>	
		<i>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Juni 1963 eingetragen am 10. Juni 1964 und nach hier umgeschrieben am 28. Februar 1996.</i>	
lfd. Nr. 2	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wohnungsrecht – für [REDACTED] geborene [REDACTED], Hausfrau in Kamp-Lintfort. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.</i>	
		<i>Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Oktober 1967 eingetragen am 17. Oktober 1968 und nach hier umgeschrieben am 28. Februar 1996.</i>	
lfd. Nr. 3	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	1
		<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 8/25).</i>	
		<i>Eingetragen am 22.01.2025.</i>	
Veränderung	:	<i>Es handelt sich um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.</i>	
		<i>Klarstellend vermerkt am 05.05.2025</i>	

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft des „Amts für Soziales und Wohnen“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 16. April 2025 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Rossenray	Flur	: 3
Flurstück	: 98	Lage	: Franzstraße 53 c
			47475 Kamp-Lintfort
Wohnungseigentum Nr. 1			

öffentliche Mittel in Form eines Darlehens in Anspruch genommen worden, dessen Rückzahlung jedoch bereits vollständig erfolgte, sodass die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ und die damit einhergehende Bindung bereits am 17. Juli 1985 endete.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 40.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2025) sowie einer Fläche von rd. 63 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 16,1 % (Quelle: Stadt Kamp-Lintfort, Hauptamt – Stabstelle Geoinformation, Datenbestand 31. Dezember 2025). Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,6 % (Stand Januar 2026) unterhalb des Landes- (8,0 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,6 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 01. April 2026).

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“ rd. 1,5 km südöstlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Busbahnhof) entfernt.

Im südöstlichen Kamp-Lintforter Stadtgebiet gelegen beherbergt der Stadtteil „Lintfort“ neben dem Zechengelände des ehemaligen Bergwerks West (ehemals: „Schacht Friedrich-Heinrich“) sowohl die dazugehörige „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ als auch ein sich diesen beiden Gebieten anschließendes Gewerbegebiet sowie im weiteren äußersten Süden gelegene Grünflächen. Während im Rahmen der im Jahre 2020 stattgefundenen Gartenschau des Landes NRW das gesamte ehemalige Zechenareal neugestaltet wurde (heute: „Zechenpark“), handelt es sich bei der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ um eine um 1930 vollendete Werksiedlung des ortsansässigen Bergwerks, welche aufgrund ihrer zeittypischen Merkmale mit 1½ und 2 -geschossiger, offener Bauweise auch als einer der Standorte der Route der Industriekultur des Kommunalverbandes Ruhrgebiet fungiert.

Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Rand der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“ und ist dem südöstlich angrenzenden öffentlichen Straßenraum „Franzstraße“ postalisch zugeordnet. Bei der „Franzstraße“ handelt es sich um eine rd. 1,5 km lange innerstädtische Erschließungsstraße, welche die vorgenannte Altsiedlung von Nordosten nach Südwesten durchquert. Sie verbindet die in nördlicher Richtung nach rd. 350 m erreichbare „Moerser Straße“, eine der Hauptverkehrsachsen im Kamp-Lintforter Stadtgebiet mit örtlicher als auch überörtlicher Anbindungsfunktion, mit der „Ringstraße“, welche unmittelbar entlang des neu entstandenen Zechenparks verläuft. Im Verlauf der Straßentrasse kreuzt sie diverse weitere Straßenzüge der Altsiedlung und wird zudem überwiegend von einer angrenzenden Wohnhausbebauung geprägt.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist überwiegend eine 2 bis 2 ½-geschossige Wohnhausbebauung mit vornehmlich Doppelhaushälften als auch vereinzelt Wohnblöcken auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist teilweise in der direkten Nachbarschaft in eingeschränktem Umfang, schwerpunktmäßig jedoch im rd. 1,5 km entfernten Zentrum von Kamp-Lintfort gelegen.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	39.998 (Stand 31.Dezember .2025)
Größe der Gemeinde	:	rd. 63,12 km ²
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lintfort“	:	8.713 (Stand 31. Dezember 2025)

(Quelle: sowie nicht anders benannt: Internetpräsenz der Stadt-Kamp-Lintfort, Abrufdatum: 01. April 2026, sowie Zahlenmaterial der Stadt Kamp-Lintfort, Hauptamt – Stabstelle Geoinformation, Datenbestand vom 31. Dezember 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. SB 30, 32) in Richtung des Zentrums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Kamp-Lintfort, Franzstraße“, welche sich in einer Entfernung von rd. 350 m befindet, erreichbar.

2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrt „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur BAB A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 700 m.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die BAB A 57 und A 44 in ca. 40 Minuten (rd. 45 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 50 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit möglich ist.

3.) ausgewählte Städte (/Gemeinden) in der Umgebung:

Moers	:	rd.	10 km
Duisburg	:	rd.	25 km
Wesel	:	rd.	25 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Oberhausen	:	rd.	25 km
Mülheim	:	rd.	35 km
Essen	:	rd.	40 km
Düsseldorf	:	rd.	45 km
Venlo (NL)	:	rd.	45 km
Köln	:	rd.	90 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im Zentrum von Kamp-Lintfort (rd. 1,5 km) mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone vorhanden.

Innerhalb des Ortsteils „Lintfort“ sind derartige Einrichtungen in eingeschränktem Umfang ebenfalls existent.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

In einem Umkreis von rd. 2 km und somit innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtteils „Lintfort“ bzw. in den angrenzenden Stadtteilen „Stadtkern“ und „Rossenray“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie der Teilstandort der Grundschule „Am Pappelsee“ und die Grundschule „Ebertschule“.

Das Schulzentrum (Gymnasium, Gesamtschule sowie Kindergarten) ist in einer Entfernung von rd. 2 km an der „Moerser Straße“ gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, am nordöstlichen Rand der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“ und weist eine Größe von 347 m² auf.

Es ist rechteckig zugeschnitten, grenzt südöstlich auf einer Länge von rd. 13,9 m an das öffentliche Straßengelände „Franzstraße“ an und vollständig für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um ein 2-geschossiges Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte sowie um eine PKW-Garage, welche nicht zusammenhängend errichtet wurden. Beide Gebäude verfügen über rechteckige Grundrisszuschnitte,



wobei hinsichtlich der Gebäudegeometrie keine außergewöhnlichen Besonderheiten festzustellen sind.

Während das Wohnhaus rd. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt liegt, wurde die PKW-Garage in einem Abstand von rd. 13,5 m zur Straßengrenze und parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Grenzabstand von rd. 0,3 m errichtet.

Zudem befindet sich rückwärtig der PKW-Garage eine ebenfalls rechteckig zugeschnittene Überdachung in massiver Bauweise, welcher in südlicher Richtung offen ausgeführt und bisher als überdachter Freisitz in Anspruch genommen worden ist.

Nach Auswertung der vorliegenden Liegenschaftskarte deutet sich an, dass die vorgenannte bauliche Anlage möglicherweise geringfügig die nordwestliche Grundstücksgrenze überschreiten könnte, wobei eine eindeutige Feststellung anhand der verfügbaren Kartenunterlagen nicht möglich ist. Zur abschließenden Klärung, ob tatsächlich eine Grenzüberschreitung des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bauwerks besteht, wären vermessungstechnische Untersuchungen erforderlich, welche jedoch nicht Gegenstand der Gutachtenbeauftragung sind und vom Unterzeichnenden nicht geleistet werden können.

Infolgedessen wird von der Betrachtung eines sogenannten Überbaus im Sinne des § 912 BGB abgesehen, um welchen es sich im Falle einer Bestätigung durch eine vermessungstechnische Untersuchung handeln würde. Die bestehende Unsicherheit hinsichtlich eines möglichen Überbaus wird innerhalb des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wertneutral behandelt und hat keinen Einfluss auf die durchgeführte Wertermittlung. Einem potentiellen Erwerber wird jedoch empfohlen, vor Abschluss eines Kaufvertrages eine entsprechende vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen vornehmen zu lassen und gegebenenfalls auf Grundlage des Ergebnisses eine daraus resultierende Wertanpassung ergänzend zu diesem Gutachten vorzunehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überdachung einen baufälligen Zustand aufweist und baugenehmigungsrelevante Unterlagen von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde nicht vorgelegt worden sind.

Weitere besondere Merkmale hinsichtlich der Grundstücksform oder -größe als auch der bestehenden baulichen Anlagen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt bzw. sind für die Wertermittlung nicht weiter von Bedeutung.

Das Gebäude beherbergt derzeit zwei Wohneinheiten, welche sich im Erd- und Obergeschoss befinden. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss ebenfalls ausgebaut und die dort entstandenen Räumlichkeiten in Form von Sondernutzungsrechten den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet.

Die Aufteilung der Liegenschaft in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) erfolgte auf Grundlage der Teilungserklärung des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Moers vom 30. Oktober 1995 (UR.-Nr.: 1930/95) und vom 10. Januar 1996 (UR.-Nr. 75/96).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Kellerraum, wie im Aufteilungsplan unter der **Nr. 1** bezeichnet, in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist über das zentrale als auch gemeinschaftliche Treppenhaus erschlossen. Zudem steht dem jeweiligen Eigentümer der **Einheit Nr. 1** das Recht (Sondernutzungsrecht) zu, unter Ausschluss der übrigen Eigentümer das Kinderzimmer im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan ebenfalls mit **Nr. 1** bezeichnet, allein zu nutzen.

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Wohnhausgrundstücks

Grundstück	Straßenfrontlänge	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 98	13,9 m	rd. 13,9 m	rd. 25,0 m	347 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

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

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind.

Bezüglich der möglichen Grenzüberschreitung der in massiver Bauweise erstellten Überdachung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird jedoch auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Überbau im Sinne des § 912 BGB innerhalb dieses Abschnitts verwiesen, welcher innerhalb der Wertermittlung eine wertneutrale Behandlung erfährt. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden im Übrigen als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine weiteren abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

3.6. Topografie

Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben und weist eine, zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist überwiegend mit einer Rasenfläche sowie vereinzelten Ziersträuchern

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

gärtnerisch gestaltet, während die Vorfläche der PKW-Garage vollständig mit Betonsteinpflaster befestigt ist und zugleich als Wohnhauszuwegung dient.

Rückwärtig des Wohngebäudes schließt sich zunächst eine mit Kiesbetonplatten befestigte Hoffläche an, bevor in weiterer nordwestlicher Richtung der Hausgarten des Grundstückes folgt. Dieser besteht überwiegend aus einer Rasenfläche mit vereinzelt Ziersträuchern, ergänzt durch ein an die PKW-Garage angrenzendes Hochbeet sowie punktuelle Betonplatten als Zuwegung zu der rückwärtig an dieser sich anschließenden gelegenen Überdachung.

Weitere außergewöhnliche und signifikante topographische Gegebenheiten wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es sich um einfache und nutzungsadäquate Außenanlagen handelt, welche einen durchschnittlichen Pflegezustand aufweisen.

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



Gebäudevorfläche/Garagenvorfläche



rückwärtiger Hausgarten



rückwärtiger Hausgarten

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der zu betrachtende Grundbesitz gemäß Internetrecherche (vgl. www.bid.rag.de) im Untersuchungsgebiet eines bereits stillgelegten Bergwerks gelegen ist, in dem zuletzt im Zeitraum von 2000 bis 2009 Abbaueinwirkungen registriert wurden, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jedoch kein sogenannter „Nachbergbau“ besteht.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

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

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche oder für Wohnlagen dieser Art untypische Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. Ä.), welche nicht bereits in die Ableitung des Bodenrichtwertes eingeflossen wären, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026 nicht festgestellt. Die örtlich wahrnehmbare Situation entspricht den üblichen Lagemerkmalen vergleichbarer wohnwirtschaftlich genutzter Grundstücke.

Gemäß der „Umgebungslärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen weist der zu betrachtende Bereich einen durch den Straßenverkehr bedingten Dauerschallpegel zwischen 55 dB und 59 dB auf.

Die Lärmeinwirkung ist dem südöstlich verlaufenden Straßengelände der „Franzstraße“ zuzuordnen. Diese Immissionswerte liegen im Rahmen der in stadt- und stadtrandtypischen Wohnlagen üblicherweise anzutreffenden Geräuschkulissen. Die südlich vorhandenen baulichen Anlagen bewirken zudem eine erkennbare Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionen und reduzieren die auf das Grundstück einwirkende Schallausbreitung.

Ferner war während der Ortsbesichtigung keine Geräuschbelastung festzustellen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen würde oder als marktuntypisch einzustufen wäre.

Immissionen zählen nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu den wertbeeinflussenden Lagemerkmalen. Da die vorliegende Geräuschkulisse dem üblichen Maß vergleichbarer Wohnstandorte entspricht und somit marktgängig ist, handelt es sich um ein allgemeines Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welches bereits in den Bodenrichtwert eingeschlossen ist.

Ein besonderer wertmindernder Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

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

Die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über die öffentliche Straßenfläche „Franzstraße“, bei der es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage handelt. Im Einzugsbereich des Bewertungsobjektes ist die Straße vollständig ausgebaut und verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit je einem Fahrstreifen pro Richtung. Beidseitig sind gepflasterte Gehwege vorhanden; auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Straßenseite befinden sich zudem längsseitige Parkbuchten für den ruhenden Verkehr. Die straßenseitige Beleuchtung ist im erforderlichen Umfang ebenfalls vorhanden.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Kamp-Lintfort, Abteilung „Tiefbau- und Grünflächenamt“, vom 28. April 2025 werden für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Franzstraße“ keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) mehr erhoben. Ein Kanalanschlussbeitrag für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes NRW (KAG NRW) ist ebenfalls nicht mehr zu entrichten. Straßenausbaubeiträge werden im Land Nordrhein-Westfalen seit dem 01.01.2024 nicht mehr erhoben. Der zu betrachtende Grundbesitz ist damit insgesamt beitragsfrei.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Planungsamt“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 22. April 2025 befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Rossenray	Flur	: 3
Flurstück	: 98	Lage	: Franzstraße 53 c 47475 Kamp-Lintfort

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
--

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

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

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

Die nachfolgend beschriebenen Abweichungen hinsichtlich der Dachgauben sowie der Lage der PKW-Garage sind von dieser Unterstellung ausdrücklich ausgenommen und werden im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wertneutral behandelt, da eine abschließende baurechtliche Beurteilung mangels vollständiger Unterlagen nicht möglich ist und dem Unterzeichnenden eine solche Beurteilung auch nicht obliegt.

Die vorgenannten Abweichungen betreffen im Einzelnen folgende Sachverhalte:

Die von der Stadt Kamp-Lintfort vorgelegten Auszüge aus der Bauakte weisen hinsichtlich der Darstellung der Dachgauben Abweichungen zum Bestand auf. Mangels vorgelegter Unterlagen konnte nicht abschließend geprüft werden, ob diesbezüglich weitere Vermerke oder vergleichbare Dokumente existieren, welche den Bestand entsprechend legalisieren würden. Auch die Bauzeichnungen der von der Stadt Kamp-Lintfort am 13. Juli 1995 ausgestellten Abgeschlossenheitserklärung bilden

den gegenwärtigen Zustand nicht ab, wenngleich die dort feststellbaren Abweichungen deutlich geringer ausfallen.

Hinsichtlich der Lage der PKW-Garage besteht ebenfalls eine Abweichung zwischen den vorgelegten Bauzeichnungen und der tatsächlichen Bauausführung. Auch in diesem Zusammenhang konnte keine vertiefende Untersuchung durchgeführt werden.

Bezüglich der rückwärtig der PKW-Garage gelegenen Überdachung wurden seitens der zuständigen Baugenehmigungsbehörde keine Unterlagen vorgelegt. Bedingt durch den festgestellten Zustand des Bauwerks und dem im Rahmen der Wertermittlung angesetzten Rückbau ist eine nachträgliche Legalisierung nicht erforderlich, sofern eine ergänzende Aktenrecherche zu einem derartigen Ergebnis führen sollte.

Etwasige Kosten für eine nachträgliche Legalisierung der festgestellten Abweichungen – insbesondere Gebühren für eine nachträgliche Baugenehmigung oder Aufwendungen für erforderliche Umbaumaßnahmen zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit – bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Die im Rahmen der Wertermittlung angesetzten Rückbaukosten der rückwärtig der PKW-Garage gelegenen Überdachung resultieren ausschließlich aus dem festgestellten baulichen Zustand des Bauwerks und sind nicht Folge seiner baurechtlichen Situation. Sollten behördliche Maßnahmen – insbesondere Beseitigungsanordnungen, Nutzungsuntersagungen oder vergleichbare Verfügungen – angeordnet werden, wäre der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu korrigieren. Sämtliche Feststellungen und Beurteilungen beziehen sich ausschließlich auf den Wertermittlungstichtag; spätere Änderungen der Sach- oder Rechtslage bleiben unberücksichtigt.

Der Unterzeichnende weist zudem ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Beurteilung ausschließlich auf Grundlage der im Rahmen der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowie der vorgelegten Unterlagen erfolgt ist. Für Folgen, die aus der Unvollständigkeit oder dem Fehlen relevanter Dokumente resultieren, wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abschließende baurechtliche sowie ggf. wohnungseigentumsrechtliche Beurteilung der festgestellten Abweichungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist und einer gesonderten rechtlichen Prüfung bedarf.

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.

Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Kamp-Lintfort, Bauordnungsamt, vom 17. April 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Rossenray	Flur	: 3
Flurstück	: 98	Lage	: Franzstraße 53 c 47475 Kamp-Lintfort

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

4.5. Denkmalschutz

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Kamp-Lintfort, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“ teilte am 16. April 2025 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde mit gleichem Schreiben die Auskunft erteilt, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück **nicht** in einem **eingetragenen Bodendenkmalbereich** im Sinne des § 3 DSchG NRW befindet oder es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** handelt. Es besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass denkmalrechtlich Belange nicht berührt werden.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist im Bereich der zur Bewertung anstehenden **Wohneinheit Nr. 1** nicht existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung im Bereich der **Wohneinheit Nr. 1** nicht festgestellt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.3. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Nach Auswertung der vorliegenden Liegenschaftskarte deutet sich an, dass die rückwärtig der PKW-Garage gelegene Überdachung möglicherweise geringfügig die nordwestliche Grundstücksgrenze überschreiten könnte, wobei eine eindeutige Feststellung anhand der verfügbaren Kartenunterlagen nicht möglich ist. Zur abschließenden Klärung, ob tatsächlich eine Grenzüberschreitung des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bauwerks besteht, wären vermessungstechnische Untersuchungen erforderlich, welche jedoch nicht Gegenstand der Gutachtenbeauftragung sind und vom Unterzeichnenden nicht geleistet werden können. Bedingt durch die nicht eindeutig feststellbare Sachlage bleibt ein möglicher Überbau innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt und wird wertneutral behandelt. Zudem wird für die betroffene bauliche Anlage aufgrund ihres Zustandes der Rückbau innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.

Mietverhältnis

Die verfahrensgegenständliche Wohneinheit ist ungenutzt, ein Mietverhältnis ist somit nicht existent.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist im Wesentlichen mit einem Wohngebäude und einer PKW-Garage wie folgt bebaut:

statistische und allgemeine Angaben

Wohnhaus:	• massive Bauweise • 2½ – geschossige Bauweise • Satteldachkonstruktion mit Dachgauben • Anzahl der Vollgeschosse: II • vollständig unterkellert • Bauvorhaben: „Neubau eines Wohnhauses“ • Baugenehmigung: 10. Juni 1953 (AZ: 167/1953) • Rohbauabnahme: 24. August 1954 • Gebrauchsabnahme: 15. April 1955 • Baujahr: 1955
PKW-Garage:	• massive Bauweise • 1 – geschossige Bauweise • Satteldachkonstruktion • Anzahl der Vollgeschosse: I • nicht unterkellert • Bauvorhaben: „Errichtung einer Garage, Änderung der Hinterfront des Wohnhauses“ • Baugenehmigung: 02. März 1955 (AZ: 721/1955) • Baujahr: 1955

Das zu betrachtende Grundstück befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Lintfort“, am nordöstlichen Rand der „Altsiedlung Friedrich-Heinrich“, und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“. Bei einer Größe von 347 m² und einem rechteckigen Zuschnitt ist das Verfahrensgrundstück im Wesentlichen mit einem als Doppelhaushälfte konzipierten Wohnhaus sowie einer PKW-Garage bebaut.

Das erstgenannte Bauwerk beherbergt insgesamt zwei Wohneinheiten, von denen eine im Erd- und eine im Obergeschoss gelegen ist, wobei beide Einheiten über das zentrale und gemeinschaftliche Treppenhaus erschlossen werden. Bedingt durch die vorgenannte Aufteilung handelt es sich im Hinblick auf die Erschließung der jeweiligen Einheiten um einen sogenannten „Einspänner“.

Darüber hinaus befinden sich im Dachgeschoss des Bauwerks weitere ausgebaute Räumlichkeiten, welche jedoch in ihrer Gesamtheit keine Wohnung im Sinne des § 47 BauO NRW darstellen, da die hierfür erforderlichen Mindestausstattungsmerkmale nicht vollständig erfüllt sind. Zwar sind eine Toilette sowie ein Waschbecken in einem separaten Raum vorhanden, jedoch fehlt es an einer Küche oder Kochnische gemäß § 47 Abs. 1 BauO NRW sowie an einem Bad mit Badewanne oder Dusche gemäß § 47 Abs. 4 BauO NRW.

Die Raumaufteilung des Allgemeineigentums ist normal gestaltet und verfügt über eine funktionelle und zweckmäßige Anordnung. Im Kellergeschoss des Wohngebäudes befinden sich überwiegend die allgemeinen Nutz- und Funktionsräume sowie die zugeordneten Kellerabstellräume der einzelnen Einheiten.

Während sich die Hauptgewerke der im Jahre 1955 errichteten baulichen Anlage im Wesentlichen

in einem bauzeittypischen Standard präsentieren, weisen die Ausbaugewerke infolge bereits erfolgter Modernisierungsmaßnahmen einen partiell erneuerten Zustand auf. Entsprechend den von den Eigentümern vorgelegten Informationen umfassten diese u. a. folgende Arbeiten:

- 11/1987: Austausch sämtlicher Fenster im Erdgeschoss gegen Kunststoff-Isolierfenster, teilweise mit innenliegenden Butzenscheiben; Austausch der Terrassentür gegen eine Meranti-Massivholztür mit innenliegenden Butzenscheiben sowie einem neuen elektrischen Rollladen; Einbau einer Wandverkleidung nebst Regal aus Eichenholz
- 03/1989: Austausch von zwei Fenstern sowie der Balkontür im Obergeschoss gegen Kunststoff-Isolierfenster
- 11/1993: Einbau von drei Kunststoff-Isolierfenstern im Obergeschoss
- 01/1995: Montage von Jalousien an den straßenseitigen Dachgaubenfenstern im Dachgeschoss
- 09/1995: Austausch des Treppenhaufensters im Obergeschoss sowie der straßenseitigen Dachgaubenfenster im Dachgeschoss gegen Kunststoff-Isolierfenster
- 10/2004: Einbau einer Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme „Paradigma Modula 2“)
- 09/2012: Neuinstallation eines Durchlauferhitzers im Kellergeschoss zur Warmwasserversorgung des Erd- und des Obergeschosses (beschränkt auf Waschbecken in Bad und Küche)
- 05/2017: Vollständige Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss einschließlich Einbau einer Dusche
- 03/2019: Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss sowie im Bereich des Erdgeschossbades
- 05/2019: Neuinstallation eines Durchlauferhitzers im Dachgeschoss (Waschecke)
- 07/2019: Einbau einer ECO-Heizungspumpe (Umwälzpumpe/Zirkulationspumpe)
- 01/2020 und 06/2020: Austausch des überwiegenden Teils der Steckdosen und Lichtschalter; Ausstattung der Zählertafel mit einem Zähler; Überprüfung der gesamten Elektroanlage durch einen Fachbetrieb

Darüber hinaus wurden nach Angaben der Eigentümer sowie den Feststellungen im Rahmen der am 19. Januar 2026 erfolgten Ortsbesichtigung allgemeine Renovierungsarbeiten an Wand-, Boden- und Deckenbelägen sowie erforderliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die vorstehende Auflistung beschränkt sich auf die für die nachfolgende Wertermittlung ausschlaggebenden Maßnahmen und ist demnach nicht abschließend.

Bedingt durch die vorgenannte Baumaßnahme ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden

bei Modernisierungen angewendet. Bei diesem Modell handelt es sich um eine sogenannte Punktrastermethode, bei welcher den einzelnen Modernisierungselementen – in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Maßnahme – Punkte zugewiesen werden, deren Summe in Verbindung mit dem Gebäudealter die modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt. Da ein Teil der vorliegenden und berücksichtigten Modernisierungsmaßnahmen bereits längere Zeit zurückliegt und nicht mehr in vollem Umfang den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, ist gemäß den Ausführungen der ImmoWertA nicht die jeweils maximal mögliche Punktzahl anzusetzen, sondern ein zeitlich bedingter Abzug vorzunehmen.

Obwohl das zu betrachtende Gebäude offensichtlich einer im erforderlichen Umfang durchgeführten Instandhaltung unterlag und die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, sind im Rahmen der am 19. Januar 2026 erfolgten Ortsbesichtigung dennoch Mängel und Schäden festgestellt worden. Diese betreffen sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum, werden durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und sind somit ergänzend in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Feuchtschäden, erneuerungsbedürftige Fenster, Sanierung des Balkons, etc.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Bei der auf dem zu betrachtenden Grundstück errichteten PKW-Garage handelt es sich um ein zeitgleich mit dem Wohngebäude errichtetes Bauwerk in massiver Bauweise, welches mit einem Satteldach ausgestattet ist. Dabei ist festzustellen, dass der tatsächliche Standort von den durch die Stadt Kamp-Lintfort vorgelegten genehmigten Unterlagen abweicht, da das Bauwerk rd. 6,0 m näher zur straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet worden ist. Inwieweit weitere Aktenvermerke und entsprechende [Unterlagen/Bescheide] in der Bauakte enthalten sind, konnte nicht vertiefend untersucht werden, da seitens der Stadtverwaltung keine weiterführenden Dokumente vorgelegt worden sind.

Rückwärtig der PKW-Garage befindet sich eine ebenfalls in massiver Bauweise errichtete Überdachung, für die keine Genehmigungsunterlagen vorgelegt wurden. Das Bauwerk weist einen stark überalterten Zustand auf und wird durch statische Defizite geprägt, so dass die Standsicherheit

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

in Teilbereichen nicht gewährleistet ist. Bedingt durch den festgestellten Zustand werden für diese bauliche Anlage die erforderlichen Rückbaukosten ermittelt und anteilig im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 (Sondereigentum) befindet sich im Erdgeschoss, ist mittels des zentralen Treppenhauses erschlossen und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 53,27 m². Darüber hinaus ist dem Wohnungseigentum Nr. 1 neben einem Kellerabstellraum das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 1 bezeichneten Kinderzimmer im Dachgeschoss zugehörig.

Das Raumprogramm des Sondereigentums (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen etc.) ist auf die Bedürfnisse der einfachen Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet und weist diesbezüglich keine Besonderheiten auf. Sämtliche Räume sind mittels einer innenliegenden Wohnungsdiele erschlossen und verfügen über eine normale natürliche Belichtung und Belüftung. Sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent.

Die Ausbaugewerke der Einheit Nr. 1 sind insgesamt als durchschnittlich zu klassifizieren und befinden sich überwiegend in einem angemessenen Zustand, besondere Ausstattungsmerkmale sind nicht existent.

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Flächen und gärtnerische Einrichtungen gebildet. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft (Wohneinheit Nr. 1) ist grundsätzlich gegeben, jedoch aufgrund mehrerer wertbeeinflussender Faktoren eingeschränkt.

Trotz der vorgenannten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weist das Gesamtgebäude und somit auch die Verfahrenseinheit einen Zustand auf, der weiterhin Defizite erkennen lässt und bei einem potenziellen Erwerber einen entsprechenden Investitionsbedarf begründet. Die energetische Situation der baulichen Anlage entspricht dem typischen Bestand vergleichbarer Wohngebäude aus der Baualtersklasse der 1950er Jahre. Ihre Gebäudehülle - insbesondere Außenwände, Dach, Kellerdecke und Bodenplatte - ist seit der Errichtung im Jahr 1955 in wesentlichen Teilen ohne energetische Ertüchtigung geblieben und entspricht damit nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Dieser Befund wird durch die im Energieverbrauchsausweis vom 16. Oktober 2023 enthaltenen Modernisierungsempfehlungen gemäß § 84 GEG bestätigt (siehe hierzu „6.3. Energetische Qualität“ dieses Verkehrswertgutachtens). Eine stufenweise energetische Modernisierung der Gebäudehülle sowie der Anlagentechnik ist daher geboten.

Wenngleich der Austausch der ursprünglich einfachverglasten Fenster gegen Fenster mit Zweischleibenisolierverglasung vorgenommen wurde, leistet diese Maßnahme lediglich einen geringfügigen Beitrag zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes, da die maßgeblichen Wärmeverluste vorrangig über die ungedämmten bzw. nicht zeitgemäß gedämmten Außenwände, das Dach und die Bodenplatte erfolgen. Das Fehlen einer zeitgemäßen Wärmedämmung bedingt einen erhöhten Energiebedarf und hat zur Einordnung in die Energieeffizienzklasse E geführt (siehe hierzu „6.3. Energetische Qualität“ dieses Verkehrswertgutachtens), die nach allgemeiner Marktbeobachtung zunehmend als wertmindernder Faktor in die Kaufentscheidung einfließt.

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

Im Ergebnis ist die Vermarktungsfähigkeit der Verfahrenseinheit durch die beschriebenen baulichen und energetischen Defizite nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Da die im Energieverbrauchsausweis vom 16. Oktober 2023 gemäß § 84 GEG ausgewiesenen Modernisierungsmaßnahmen stufenweise umgesetzt werden können, ist ihr Einfluss auf den erzielbaren Verkaufspreis sowie die Vermarktungsdauer als begrenzt anzusehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssatz, etc.).

6.3. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das zuletzt zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Gemäß § 80 GEG sind Verkäufer oder Vermieter bei einem geplanten Verkauf oder einer Vermietung verpflichtet, potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Dieser dokumentiert die energetische Qualität des Gebäudes.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Da die Zwangsversteigerung in § 80 GEG nicht als Ausweisanlass aufgeführt ist, ergibt sich die fehlende Vorlagepflicht unmittelbar aus dem Gesetz. Der Eigentumsübergang erfolgt in diesen Fällen nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren, sodass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 80 GEG nicht erfüllt sind.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden ein verbrauchsorientierter Energieausweis (Energieverbrauchsausweis) gemäß § 82 GEG für Wohngebäude vom 16. Oktober 2023 vorgelegt. Diesem Ausweis liegen die Verbrauchserfassungen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2023 zugrunde.

Bei einem Energieverbrauchsausweis handelt es sich um einen Energieausweis, dessen Angaben nicht rechnerisch auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten, sondern auf tatsächlichen Verbrauchswerten ermittelt werden.

Demnach ist für das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ein Endenergieverbrauch von

148,2 kWh/(m² x a)

und ein Primärenergieverbrauch von

163,1 kWh/(m² x a)

ermittelt worden. Mit einem Endenergieverbrauch von 148,2 kWh/(m² x a) ist das Gebäude gemäß Anlage 10 zu § 86 GEG der Energieeffizienzklasse „E“ (> 130 bis ≤ 160 kWh/(m² x a)) zuzuordnen.

Zudem enthält der Energieverbrauchsausweis vom 16. Oktober 2023 folgende Modernisierungsempfehlungen gemäß § 84 GEG:

- Außenwände: Dämmung der Fassade, $U_{\text{max}} = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Kellerdecke: Dämmung, $U_{\text{max}} = 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Fenster: neue Fenster: $U_{\text{max}} = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Heizungsanlage: Modernisierung der Heizungsanlage

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 1** ist wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum

- Wohnungsdiele (i)
- Schlafzimmer (s)
- Badezimmer (g)
- Küche/Esszimmer (g)
- Wohnzimmer (s)
- Balkon (Terrasse)^{1.)} (g)
- Kinderzimmer im Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht) (s)
- Abstellkeller im Kellergeschoss (Kellerbar)

Es bedeutet:	(i)	=	innenliegend
	(s)	=	straßenseitig orientiert
	(g)	=	gartenseitig orientiert
1.)	Bei dem als Balkon bezeichneten Bauteil handelt es sich bautechnisch um eine Dachterrasse, da diese auf der Decke des außenseitig angeordneten Kellerraums (Außen-WC) aufliegt und konstruktiv mit diesem verbunden ist.		

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Zweifamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

Kelleraußenwände : ▪ Ziegelsteinmauerwerk (Ringfensteine)

Abdichtung gegen Erdfeuchte : ▪ Die Existenz einer Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung wird unterstellt.

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.

- Kellerinnenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion
- Außenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion (Hohlblocksteine, etc.)
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : ▪ 12 cm Ziegel-Verblendmauerwerk
 ▪ 4 cm Luftschicht zum Kernmauerwerk
- Innenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion
 ▪ Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.).
- Dachkonstruktion : ▪ Satteldach in Holzkonstruktion
 ▪ Dachneigung: rd. 45°
- Dacheindeckung : ▪ Tonziegel
- Dachgaube : ▪ straßenseitige Dachgaube
 ▪ gartenseitige Dachgaube
 ▪ konstruktiv am Dachgebälk montiert und außenseitig verschiefert
 ▪ Eindeckung mit Bitumenbahnen
 ▪ Dachentwässerung mittels Rinnen und ggf. Fallrohren aus Zinkblech auf die Hauptdachfläche
- Dämmung der Dachflächen : Die Existenz eine Dämmung der Dachflächen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt. Innenseitig sind die Dachflächen sowohl im Dachgeschoss als auch im darüberliegenden Dachraum verkleidet.
- Dachentwässerung : ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Geschossdecken : ▪ Stahlbetondecken oberhalb des Kellergeschosses
 ▪ Holzbalkendecken
- Geschosstreppen : Eingangstreppe:
 ▪ Betontreppe
 ▪ Tritt- und Setzstufen aus Naturstein
 ▪ Treppenwange in Mauerwerkskonstruktion mit schmiedeeisernem Geländer und Handlauf

 Kelleraußentreppe:
 ▪ Betontreppe
 ▪ Tritt- und Setzstufen aus Naturstein
 ▪ Treppenwange in Mauerwerkskonstruktion

 Treppe zum Balkon im Erdgeschoss:
 ▪ Beton-Zweiholmtreppe
 ▪ aufgesattelte Beton-Fertigstufen
 ▪ schmiedeeisernes Geländer und Handlauf

 Kellertreppe:
 ▪ Betontreppe

- Tritt- und Setzstufen mit deckendem Schutzanstrich
- einseitiger Kordelhandlauf

Geschosstreppe (EG-DG):

- geschlossene Holzterrasse
- Tritt- und Setzstufen versiegelt
- Holzstabgeländer und Holzhandlauf

Treppe zum Dachraum:

- Holzwangentreppe
- Holztreppe ohne
- einseitiger Kordelhandlauf

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in weitgehend bereits erneuerter Qualität und Ausführung.
 - Feuchtrauminstallation teilweise im Kellergeschoss
- Heizungsanlage :
 - Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme „Paradigma Modula 2“)
 - Baujahr: 2004
 - Radiatoren und teilweise Flachheizkörper
 - Thermostatventile
 - Elektro-Heizlüfter im Spitzboden
 - offener Kamin im Bereich der Kellerbar (zugehörig zur Wohneinheit Nr. 1)

In diesem Zusammenhang wird bezüglich des offenen Kamins auf folgendes hingewiesen:

- Die Filterpflicht für Kaminöfen und andere Festbrennstofffeuerungen ist in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) geregelt. Diese Verordnung enthält die Vorschriften zur Begrenzung von Emissionen aus kleinen und mittleren Feuerungsanlagen.
- Die Verordnung legt Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid (CO) fest, welche Feuerungsanlagen wie Kaminöfen einhalten müssen. Für Anlagen, die diese Grenzwerte nicht ohne zusätzliche Maßnahmen (z. B. Filter) einhalten können, besteht eine Nachrüstpflicht.
- Ältere Öfen, welche vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wurden, dürfen nur weiter betrieben werden, wenn sie die Grenzwerte einhalten. Falls diese Grenzwerte ohne Nachrüstung nicht erreicht werden, müssen die Anlagen stillgelegt oder mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet werden.

Ergänzend wurde der Unterzeichnende darüber in Kenntnis gesetzt, dass aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes der offene Kamin nicht mehr betrieben werden darf und somit keinen Zeitwert mehr aufweist.

- ehemaliger Heizöltank : Entsprechend vorliegenden Informationen des Eigentümers befindet

sich im Vorgarten ein Heizöl-Unterflurtank:

- Baugenehmigung für Ölheizungsanlage inkl. Unterflurtank: 1971, erteilt durch die Stadt Kamp-Lintfort
- Tankart: Erd-Heizöl-Sicherheitstank, Fabrikat REXOPLST
- Fassungsvermögen: 7.000 Liter
- Inbetriebnahme: 1974
- Außerbetriebnahme: 1980
- Verfüllung des Tanks mit Lehm nach Außerbetriebnahme
- Februar 2025: Erneuerung des oberen Betondeckels des Tankraumes sowie Überdeckung mit Mutterboden

Anmerkung:

Eine abschließende Beurteilung etwaiger Altlastenrisiken ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Sofern eine Bodenverunreinigung festgestellt werden sollte, wären hieraus resultierende Sanierungskosten wertmindernd zu berücksichtigen.

Im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass keine Bodenverunreinigungen vorliegen.

- Warmwasseraufbereitung : ▪ dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Küchen : ▪ übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist insgesamt möglich, jedoch aufwendig.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der

Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertmittlung berücksichtigt werden muss.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Bodenbeläge : Allgemeineigentum:
- einfacher Fliesenbelag im Kellergeschoss
 - Holzdielen im Treppenhaus
 - Fliesenbelag im Eingangsbereich und im kellergeschossigen Außen-WC
 - teilweise Holzdielen im Spitzboden
 - teilweise PVC-Belag im Spitzboden
 - etc.

Wohnungseigentum Nr. 1:

- Fliesenbelag im Kellerabstellraum (Kellerbar)
- Eiche-Parkett in den Wohnräumen
- Fliesenbelag im Badezimmer
- Teppichbelag im dachgeschossigen Kinderzimmer (Sondernutzungsrecht)
- etc.

- Wandbeläge : Allgemeineigentum:
- Putz mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - teilweise Fliesenbelag im Waschkellerraum und im Kellerflur
 - Fliesenbelag im kellergeschossigen Außen-WC
 - teilweise Riemchenklinker im Eingangsbereich
 - Profilholzbretter im Spitzboden
 - etc.

Wohnungseigentum Nr. 1:

- teilweise Holzverkleidung im Kellerabstellraum (Kellerbar)
- teilweise Klinker im Kellerabstellraum (Kellerbar)
- teilweise Reibputz mit Farbanstrich im Kellerabstellraum (Kellerbar)
- teilweise Riemchenklinker in der Eingangsdielen
- individuelle Tapetenbeläge in den Wohnräumen
- Fliesenspiegel in der Küche
- deckenhoher Wandfliesenbelag im Badezimmer
- Raufasertapeten mit Farbanstrich im dachgeschossigen Kinderzimmer (Sondernutzungsrecht)
- etc.

- Deckenbeläge : Allgemeineigentum:
- Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - Holzverkleidung im Eingangsbereich
 - Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - Holzverkleidung im Spitzboden und im kellergeschossigen Außen-WC
 - etc.

Wohnungseigentum Nr. 1:

- Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellerabstellraum (Kellerbar)
- Raufasertapeten mit Farbanstrich in den Wohnräumen und im Dachgeschoss

- teilweise Holzverkleidung in der Küche (Esszimmer)
 - etc.
- Fenster :
- Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Keller-geschoss
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung im Wasch-kellerraum
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung in den Wohn-räumen
 - teilweise erneuerungsbedürftige Holzfenster mit Einfachvergla-sung im Dachgeschoss und im Spitzboden
 - Kunststoff-Dachflächenfenster mit Zweischeibenisolierverglasung im Treppenhaus
 - erneuerungsbedürftige Holz-Dachflächenfenster im Dachge-schoss und im Spitzboden
 - Balkon-/Terrassentüre der Wohneinheit Nr. 1 aus Holz mit Bleiver-glasung
 - Strukturglasfüllung in den Bädern
- Rollladen :
- Rollladen mit Handgurt und Gurtwickler teilweise vorhanden
 - elektrischer Röhrenmotor im Bereich der Balkontüre im Dachge-schoss
- Türen :
- Kelleraußentüre:
- furnierte Röhrenspantüren
 - Holzzargen
 - eloxierte Drückergarnitur
- Kellerinnentüren:
- Röhrenspantüren
 - Holzzargen
 - eloxierte Drückergarnitur
 - Holzbrettertüre zum Waschkellerraum
- Türe zum Außen-WC:
- Blechtüre
 - Stahlumfassungszarge
 - Kunststoffdrückergarnitur
- Hauseingangstüre:
- massiv Holzblocktüre (Eiche) mit einfachverglasten Lichtaus-schnitten
 - Holzzarge
- Wohnungseingangstüren:
- Röhrenspantüren mit Lichtausschnitt
 - Holzzargen
 - eloxierte Drückergarnitur
- Innentüren:
- Röhrenspantüren
 - Holzzargen
 - eloxierte Drückergarnitur
 - teilweise mit Lichtausschnitt
- Sanitärinstallation :
- Waschkellerraum:
- Anschluss für einen Waschvollautomaten

- Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie

Außen-WC:

- Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
- Waschtisch mit Eingriffarmatur

Badezimmer der Wohneinheit Nr. 1:

- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
- Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie
- Waschtisch mit Einhebelsmischbatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile :
 - Balkon (Dach-)Terrasse) gartenseitig im Erdgeschoss mit Treppe zum Gartenbereich
 - Eingangstreppe
 - Eingangsüberdachung
 - Dachgaube straßenseitig
 - Dachgaube gartenseitig

- besondere Einrichtungen :
 - nicht existent

6.5.2. PKW-Garage

Die PKW-Garage ist der Wohneinheit Nr. 2 zugeordnet und wird im Rahmen des zugehörigen Verkehrswertgutachtens gesondert beschrieben; auf eine Baubeschreibung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

6.5.3. Überdachung

Die rückwärtig der Garage angeordnete Überdachung befindet sich in einem stark überalterten Zustand und weist statische Defizite auf, durch welche die Standsicherheit in Teilbereichen nicht gewährleistet ist. Die erforderlichen Rückbaukosten werden im Rahmen der Wertermittlung anteilig in Ansatz gebracht. Auf eine gesonderte Baubeschreibung dieser baulichen Anlage wird daher verzichtet.

6.5.4. Außenanlagen

- Außenanlagen :
 - versiegelte Flächen (Plattierungen, etc.)
 - gärtnerische Einrichtungen
 - Einfriedungen
 - Außenbeleuchtungseinrichtungen
 - Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
 - etc.

6.5.5. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung

- Vorbemerkung : Anlässlich der Ortsbesichtigungen wurden an der baulichen Anlage Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21

berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

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

Die nachfolgenden Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in den Wertermittlungsverfahren gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

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

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Bauschäden/Baumängel
am gemeinschaftlichen Eigentum (Allgemeineigentum):

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Herstellung der Raumanordnung im Bereich der Abstellräume der Wohnungseigentumseinheiten entsprechend den zugrundeliegenden Grundrisszeichnungen der Teilungserklärung:
 - Rückbau der Trennwand im Bereich des Kellerabstellraumes zur Wohneinheit Nr. 2
 - Schließung der Türe zwischen den Kellerabstellräumen
 - Einbau einer Türe vom Kellerflur zum Kellerabstellraum der Wohneinheit Nr. 1
- Einbau von Wohnungseingangstüren, welche den gesetzlichen Erfordernissen gerecht werden (Sicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, etc.)
- Installation eines zweiten Wechselstromzählers
- Erneuerung von 3 maroden Holzfenstern
- Erneuerung von 2 Holz-Dachflächenfenstern
- Herstellung der Raumanordnung im Bereich des Dachgeschosses entsprechend den zugrundeliegenden Grundrisszeichnungen der Teilungserklärung:
 - Schließung der Türe zwischen Flur und Kinderzimmer der Wohneinheit Nr. 1
 - Einbau einer Türe vom Treppenhaus zum Kinderzimmer der Wohneinheit Nr. 1
- Beseitigung von Feuchtschäden an der Deckenfläche des Außen-WC's einschließlich Erneuerung der Deckenverkleidung
- Beseitigung von Feuchtschäden an den Außenwänden des kellergeschossigen Außen-WC's
- Sanierungsbedarf im Bereich der Kelleraußentreppe

- Rückbau der Überdachung rückwärtig der PKW-Garage
- Kleinreparaturen
- etc.

Bauschäden/Baumängel
am Sondereigentum

- :
- Erneuerungsbedarf des Parkettbodens im Bereich der Kochnische
 - Beseitigung von Korrosionserscheinungen im Bereich des Balkongeländers
 - Kleinreparaturen
 - etc.

Anmerkung zu den
Baubeschreibungen

- :
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

7.1. Wohnflächenberechnung

Wohneinheit Nr. 1

1.)	Wohnungsdiele:	2,89 m	x	1,18 m	=	3,41 m ²	x	1,00	=	3,41 m ²
2.)	Schlafzimmer:	3,94 m	x	3,62 m	=	14,26 m ²	x	1,00	=	14,26 m ²
3.)	Badezimmer:	1,52 m	x	2,51 m						
	-	0,71 m	x	0,34 m	=	3,57 m ²	x	1,00	=	3,57 m ²
4.)	Küche/Esszimmer:	2,67 m	x	3,87 m						
	+	1,35 m	x	2,28 m	=	13,41 m ²	x	1,00	=	13,41 m ²
5.)	Wohnzimmer:	3,80 m	x	4,37 m	=	16,61 m ²	x	1,00	=	16,61 m ²
Wohnfläche ohne Balkon (Terrasse)										= 51,26 m²
6.)	Balkon (Terrasse):	3,04 m	x	2,65 m	=	8,06 m ²	x	0,25	=	2,01 m ²
Wohnfläche insgesamt										= 53,27 m²

7.2. Wohnwertadäquate Nutzfläche

Ergänzend zur Wohnfläche ist dem Wohnungseigentum Nr. 1 gemäß der Teilungserklärung des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Moers vom 30. Oktober 1995 (UR.-Nr. 1930/95) sowie der Ergänzung vom 10. Januar 1996 (UR.-Nr. 75/96) das Sondernutzungsrecht an einem Kinderzimmer im Dachgeschoss zugeordnet.

Der Raum ist wohnwirtschaftlich ausgebaut und grundsätzlich zu Wohnzwecken geeignet. Eine Anrechnung auf die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 1 scheidet gleichwohl aus, da der Bereich nicht im räumlichen Zusammenhang mit der Hauptwohnfläche steht. Die Erreichbarkeit ist ausschließlich über das gemeinschaftliche Treppenhaus möglich, sodass der Raum funktional außerhalb der Wohnung liegt. Gemäß § 2 Abs. 1 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) umfasst die Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Räume, die nur über Gemeinschaftsflächen erreichbar sind, erfüllen dieses Kriterium nicht; sie gelten als Räume außerhalb der Wohnung im Sinne des § 2 Abs. 3 WoFIV und bleiben bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt.

Der Bereich wird daher im vorliegenden Gutachten als wohnwertadäquate Nutzfläche mit Sondernutzungsrecht geführt und bei der Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 1 mit einem gegenüber der Wohnfläche angemessen reduzierten Ansatz berücksichtigt.

Wohneinheit Nr. 1

1.)	Kinderzimmer:	3,60 m	x	3,58 m						
	-	0,89 m	x	2,22 m	=	10,91 m ²	x	1,00	=	10,91 m ²
wohnwertadäquate Nutzfläche im Dachgeschoss										= 10,91 m²

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den **1/2 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98**“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 1** bezeichnet.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte zu einem Anteil aus individuellen Gründen gekauft werden und schwerpunktmäßig der Ertragserzielung dienen. Hinsichtlich der vorgenannten Gepflogenheit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die hier zu bewertende Objektart sowie aufgrund des Umstandes, dass die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten lediglich für das Ertragswertverfahren in hinreichender Güte durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert durch den Ertragswert bestimmt.

Der Vergleichswert, welcher ebenfalls auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten basiert, jedoch mit einer geringeren Zuverlässigkeit behaftet ist, stützt somit lediglich den aus dem Ertragswert abzuleitenden Verkehrswert bzw. wird zur Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Verkehrswertableitung hinzugezogen.

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 4294**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

185 €/m²

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des **Kreises Wesel** ermittelt und über „BORIS-NRW“ zur Verfügung gestellt.

Bodenrichtwertdefinition

Ein Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, welche Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sodass es sich im vorliegenden Fall um einen zonalen Bodenrichtwert handelt.

Bodenrichtwertkriterien

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Kamp-Lintfort
Postleitzahl:	47475
Gemarkungsname:	Rossenray
Ortsteil:	Lintfort
Bodenrichtwertnummer:	4294
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet, Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II-III
Grundstückstiefe:	bis 35,0 m
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 4294** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelte Bodenrichtwert von **185 €/m²** wird vom Sachverständigen aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.2. Bodenwertermittlung**Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück**

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	347 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25,0 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag (Übertrag)			= 185,00 €/m ²	E2

Übertrag			=	185,00 €/m²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	347	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	2-3	2	×	1,000	
Tiefe (m)	35,0	25,0	×	1,000	E3
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	×	1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	185,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	185,00 €/m²
Fläche			×	347 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	64.195,00 € <u>rd. 64.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **19.01.2026** insgesamt

64.200,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

E3

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

Anmerkung

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen.

Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

**9.4. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts
des Wohnungseigentums**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	64.200,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	64.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.100,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 32.100,00 € <u>rd. 32.100,00 €</u>	

Der **anteilige** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **19.01.2026**

32.100,00 €

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

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.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom 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).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnhaus)	1	Wohnen / EG	53,27		8,75	466,11	5.593,32
	2	wohnwertadäquate Nebenfläche / DG	10,91		5,00	54,55	654,60
Summe			64,18	-		520,66	6.247,92

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

6.247,92 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1+2 (siehe oben): pauschal = 439,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 439,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 53,27 m² x 14,40 €/m² = 767,09 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 10,91 m² x 6,50 €/m² = 70,92 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 838,01 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 5.593,32 € = 111,87 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00% x 654,60 € = 13,09 €

Mietausfallwagnis insgesamt: 124,96 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **1.401,97 €**

jährlicher Reinertrag

= **4.845,95 €**

Reinertragsanteil des Bodens

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

1,75 % von 32.100,00 €

– **561,75 €**

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **4.284,20 €**

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

bei LZ = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **24** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **19,461**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **83.374,82 €**

Übertrag

= **83.374,82 €**

Übertrag	=	83.374,82 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	115.474,82 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	115.474,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	13.437,30 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 19. Januar 2026	=	102.037,52 €
	rd.	102.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

Für den dem Wohnungseigentum Nr. 1 über das Sondernutzungsrecht zugeordneten Bereich im Dachgeschoss ist die marktüblich erzielbare Miete gegenüber der Hauptwohnfläche gesondert zu betrachten. Da der Bereich, wie vorstehend dargelegt, nicht im räumlichen Zusammenhang mit der Hauptwohnfläche steht und als wohnwertadäquate Nutzfläche zu klassifizieren ist, kann die für die Hauptwohnung angesetzte Miete von 8,75 €/m² nicht unverändert übernommen werden.

Gegenüber der für die Hauptwohnfläche angesetzten Miete sind erhebliche Abschläge vorzunehmen, da der Bereich ausschließlich über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar ist, keine unmittelbare funktionale Einheit mit der Hauptwohnfläche bildet und damit einen deutlich eingeschränkten Nutzwert aufweist.

Unter Berücksichtigung dieser mietwertmindernden Eigenschaften erachtet der Unterzeichner einen Abschlag zwischen 40 und 45 %, im Mittel rd. 42,5 %, gegenüber der für die Hauptwohnfläche angesetzten Miete als sachgerecht. Ausgehend von einem Mietansatz von 8,75 €/m² ergibt sich hieraus ein rechnerischer Mietansatz von 5,03 €/m². Dieser wird aus Gründen der kaufmännischen Vereinfachung auf rd. 5,00 €/m² abgerundet, was einer geringfügigen konservativen Korrektur von 0,03 €/m² entspricht und das Ergebnis der Wertermittlung nicht nennenswert beeinflusst.

Der angesetzte Wert spiegelt die wohnwertadäquate Nutzungsqualität des Bereichs angemessen wider und ist innerhalb der für vergleichbare Nebenflächen mit Sondernutzungsrecht marktüblich erzielbaren Mieten plausibel verortet.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 22,4 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert abzuleiten. Er stellt keine Renditekennzahl eines konkreten Objekts dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitete Rechengröße, die auf den Kaufpreisen und den korrespondierenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert. Damit stellt er die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt her.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel weist im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Teilmarkt des Wohnungseigentums Liegenschaftszinssätze für zwei Nutzungsszenarien aus: für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Mittelwert von 1,5 % sowie für vermietetes Wohnungseigentum einen Mittelwert von 1,9 %, jeweils bei einer Standardabweichung von $\pm 1,2$ %. Die Stichprobe des selbstgenutzten Segments umfasst 197 Kaufpreisauswertungen, die des vermieteten Segments 56 Kaufpreisauswertungen, sodass ersteres eine deutlich breitere empirische Basis aufweist.

Beide Segmente weisen strukturell vergleichbare Kennzahlen auf. Die wesentlichen Unterschiede beschränken sich auf die durchschnittliche Wohnfläche (81 m² gegenüber 70 m²) sowie die Nettokaltmiete (6,89 €/m² gegenüber 7,02 €/m²). Der um 0,4 Prozentpunkte höhere Liegenschaftszinssatz im vermieteten Segment ist Ausdruck des unterschiedlichen Nachfrageverhaltens beider Marktteilnehmergruppen. Eigennutzer beurteilen eine Immobilie nicht ausschließlich nach ihrer Renditeerwartung, sondern messen dem subjektiven Gebrauchswert, insbesondere der dauerhaften Wohnraumsicherung, eine eigenständige Bedeutung bei, die sich in einer erhöhten Zahlungsbereitschaft und damit in einem gegenüber der erzielbaren Marktmiete überproportional hohen Kaufpreis niederschlägt. Kapitalanleger hingegen orientieren sich primär am erzielbaren Reinertrag und fordern eine marktgerechte Verzinsung des eingesetzten Kapitals, was zu einem höheren Liegenschaftszinssatz führt. Die Standardabweichung von jeweils $\pm 1,2$ % verdeutlicht die erhebliche Streubreite innerhalb des Marktes und unterstreicht die Notwendigkeit einer objektbezogenen Einordnung.

Das Bewertungsobjekt ist zwar erstrangig für eine Vermietung konzipiert, was eine Orientierung am Mittelwert des vermieteten Segments nahelegt. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verfahrenswohnung um Wohnungseigentum in einer Doppelhaushälfte handelt, dessen hausähnlicher Charakter erfahrungsgemäß sowohl Kapitalanleger als auch potenzielle Eigennutzer anspricht. Diese breitere Nachfragebasis führt typischerweise zu einer gegenüber dem reinen

Investmentmarkt moderat erhöhten Zahlungsbereitschaft und rechtfertigt eine Positionierung unterhalb des Mittelwerts des vermieteten Segments.

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Marktparameter sowie der objektspezifischen Nutzungsstruktur erachtet der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als sachgerecht. Dieser Wert liegt innerhalb der empirischen Spannbreite beider Marktsegmente, trägt der primären Vermietungsausrichtung des Bewertungsobjekts angemessenen Rechnung und bildet zugleich dessen hausähnlichen Charakter und die damit verbundene erweiterte Nachfragebasis sachgerecht ab.

6.) Restnutzungsdauer

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. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (gemäß Gebrauchsabnahme) ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,5	0,0		

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1955 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} =$) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung zum Wertermittlungsstichtag insgesamt
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Keller- außenwänden (rd. $3 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2$)	-900,00 €	
▪ Herstellung der Raumanordnung im Bereich der Ab- stellräume, siehe Baubeschreibung (Pauschalansatz)	-1.000,00 €	
▪ Einbau von Wohnungseingangstüren (2 Stck. $\times 600 \text{ €/Stck.}$)	-1.200,00 €	
▪ Installation eines zweiten Wechselstromzählers (Pauschalansatz)	-300,00 €	
▪ Erneuerung von 3 maroden Holzfenstern (rd. $5 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2$)	-1.500,00 €	
▪ Erneuerung von 2 Holz-Dachflächenfenstern (2 Stck. $\times 250 \text{ €/Stck.}$)	-500,00 €	
Übertrag	5.400,00 €	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung zum Wertermittlungsstichtag insgesamt
Übertrag	5.400,00 €	
Herstellung der Raumanordnung im Bereich des Dachgeschosses, siehe Baubeschreibung (Pauschalansatz)	-750,00 €	
Beseitigung von Feuchtschäden an der Deckenfläche des Außen-WC's einschließlich Erneuerung der Decke (rd. 1,0 m² x 450 €/m²)	-450,00 €	
Beseitigung von Feuchtschäden an den Außenwänden des kellergeschossigen Außen-WC's (rd. 1,5 m² x 300 €/m²)	-450,00 €	
Sanierungsbedarf im Bereich der Kelleraußentreppe (Pauschalansatz)	-500,00 €	
Rückbau der Überdachung rückwärtig der PKW-Garage (rd. 45 m³ x 40 €/m³)	-1.800,00 €	
Kleinreparaturen (Pauschalansatz)	-2.000,00 €	
Summe	-11.350,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x	190,6/100
Summe zum Wertermittlungsstichtag	-21.633,10 €	
anrechenbarer Anteil (-21.633,10 € x 1,00 / 2,00 (MEA))		-10.816,55 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung zum Wertermittlungsstichtag insgesamt
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
Erneuerungsbedarf des Parkettbodens im Bereich der Kochnische (rd. 3 m² x 125 €/m²)	-375,00 €	
Beseitigung von Korrosionserscheinungen im Bereich des Balkongeländers (Pauschalansatz)	-500,00 €	
Kleinreparaturen (Pauschalansatz)	-500,00 €	
Summe	-1.375,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x	190,6/100
Summe zum Wertermittlungsstichtag	-2.620,75 €	
anrechenbarer Anteil		-2.620,75 €
Summe		-2.620,75 €
Summe insgesamt		-13.437,30 €

11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens

Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden.

Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

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.

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 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.

11.2. Vergleichswert / Vergleichsfaktor

Vorbemerkungen

Beim Vergleichswertverfahren werden durch Zu- oder Abschläge die Ausstattung und der Zustand der Einzelwohnung gegenüber den vorhandenen Vergleichswerten berücksichtigt.

Für die Streuung der Kaufpreise ist, neben der subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer, eine Vielzahl von objektiven Qualitätsmerkmalen von Bedeutung, welche bei der Wertermittlung jeweils im konkreten Einzelfall gewürdigt werden müssen.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben

- Lage,
- Alter und
- Zustand der Wohnung bzw. des Objektes.

Darüber hinaus sind

- Grundriss,
- Geschosslage,
- allgemeiner Unterhaltungszustand,
- Himmelsrichtung / Besonnung
- Zahl der Wohneinheiten und Wohnungsgröße,
- Vorhandensein von Balkonen und
- mannigfaltige andere Einflussfaktoren

von Bedeutung.

Als Vergleichsmaßstab für Eigentumswohnungen hat sich in der Praxis der Wert je Quadratmeter Wohnfläche gefestigt. Dieser Wert beinhaltet neben dem Gebäude- und Bodenwert auch den üblicherweise vorhandenen Abstellraum im Keller bzw. Dachgeschoß.

Innerhalb dieses Gutachtens soll durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens der ermittelte Ertragswert gestützt bzw. zu einem Anteil bei der Verkehrswertableitung berücksichtigt werden.

Vergleichswert des Wohnungseigentums

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat auf Basis der Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2025 Immobilienrichtwerte ermittelt und diese in verschiedene Immobilienrichtwertzonen unterteilt. Für jede Gemeinde oder Stadt wurde eine entsprechende Immobilienrichtwertzone festgelegt und ein zugehöriger Immobilienrichtwert bestimmt.

Das Normobjekt einer Immobilienrichtwertzone (Immobilienrichtwert) ist mit seinen spezifischen Merkmalen detailliert beschrieben. Abweichungen von individuellen Merkmalen einer zu bewertenden Immobilie im Vergleich zur Richtwertnorm können unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten fachgerecht bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts sind durch die Anwendung entsprechender Umrechnungskoeffizienten sachgerecht anzupassen.

Diese Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Abweichungen in den relevanten Merkmalen der verfahrensgegenständigen Immobilie – wie z. B. Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Kaufzeitpunkt, Ausstattungsklasse, Geschosslage, Mietsituation oder Modernisierungsstand – vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert zu berücksichtigen. Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel zum Stichtag 01. Januar 2026 ermittelte Immobilienrichtwert beträgt

1.760 € / m²

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Gemeinde/Stadt	• Kamp-Lintfort
Gebietsgliederung:	• Kamp-Lintfort
Stichtag des Immobilienrichtwertes:	• 01.01.2026
Teilmarkt:	• Eigentumswohnungen
Objektgruppe:	• Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp:	• Immobilienrichtwert
Gebäudestandard:	• einfach
Modernisierungsgrad:	• kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Baujahr:	• 1973
Wohnfläche:	• 73 m ²
Geschosslage:	• 1
Balkon:	• vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage:	• 23
Mietsituation:	• unvermietet

11.3. Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 1.760,00 €/m ²	E1
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.760,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.01.2026	× 1,000	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Geschosslage	1. OG	EG	× 0,990	E3
Baujahr	1973	1955	× 0,960	E3
Ausstattung	einfach	mittel	× 1,050	E3
Wohnfläche [m ²]	73,00	53,27	× 0,960	E3
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	23	2	× 1,150	E3
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Modernisierung	geringfügig	mittel	× 1,087	E3
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.107,69 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.107,69 €/m²	

11.4. Erläuterung zur Vergleichswertanpassung**E1**

Immobilienrichtwert für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ gemäß Angaben der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel.

E2

Eine Umrechnung des Immobilienrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen

Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Preisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Anpassungsfaktor gemäß dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel veröffentlichten Modell.

11.5. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.107,69 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.107,69 €/m ²	
Wohnfläche	× 53,27 m ²	
Zwischenwert	= 112.276,65 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 5.700,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 117.976,65 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 117.976,65 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 13.437,30 €	E2
Vergleichswert	= 104.539,35 € rd. <u>105.000,00 €</u>	

Der Vergleichswert des **Wohnungseigentums Nr. 1** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **19.01.2026**

105.000,00 €

11.6. Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**E1**

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ist der dem Wohnungseigentum Nr. 1 über das Sondernutzungsrecht zugeordnete Bereich im Dachgeschoss gesondert zu berücksichtigen. Da dieser Bereich, wie vorstehend dargelegt, nicht im räumlichen Zusammenhang mit der Hauptwohnfläche steht und als wohnwertadäquate Nutzfläche zu klassifizieren ist, kann der für die Hauptwohnfläche abgeleitete Vergleichswert von 2.107,69 €/m² nicht unverändert übernommen werden.

Der im Vergleichswertverfahren anzusetzende Abschlag fällt dabei deutlich höher aus als der im Ertragswertverfahren angesetzte Mietabschlag von rd. 42,5 %, was methodisch begründet ist. Im Ertragswertverfahren wird die marktüblich erzielbare Miete aus der Nutzerperspektive betrachtet. Ein Mieter, der die Hauptwohnung anmietet, nimmt den räumlich getrennten Bereich als ergänzende Nutzfläche wahr und akzeptiert hierfür eine reduzierte Mietzahlung, sodass der Abschlag moderat ausfällt. Im Vergleichswertverfahren hingegen steht die Perspektive des Käufers im Vordergrund. Dieser bewertet nicht allein den Nutzwert, sondern maßgeblich auch die Marktgängigkeit und die selbstständige Verwertbarkeit des Bereichs. Da das Sondernutzungsrecht untrennbar mit dem

Wohnungseigentum Nr. 1 verbunden und nicht eigenständig veräußerbar ist, ist die Veräußerbarkeit des Bereichs erheblich eingeschränkt, was die Zahlungsbereitschaft am Kapitalmarkt deutlich stärker mindert als im Mietmarkt.

Unter Berücksichtigung des eingeschränkten Nutzwerts, der fehlenden räumlichen Anbindung an die Hauptwohnfläche sowie der damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit erachtet der Unterzeichner einen Ansatz von rd. 25 % des für die Hauptwohnfläche maßgeblichen Vergleichswerts als sachgerecht. Dies entspricht einem Wertansatz von rd. 527,00 €/m² ($2.107,69 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 526,92 \text{ €/m}^2$). Ausgehend von diesem Wertansatz ergibt sich für die wohnwertadäquate Nutzfläche im Dachgeschoss ein Wertanteil von rd. 5.700,00 €.

E2

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.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei dem bewerteten Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss zuzüglich des gleichnummerierten Kellerabstellraums innerhalb des Zweifamilienwohnhauses „Franzstraße 53 c in 47475 Kamp-Lintfort“. Das Sondereigentum ist mit einem Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“ verbunden.

Die zugehörige bauliche Anlage wurde im Jahre 1955 in konventioneller Massivbauweise als 2½-geschossige, vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte errichtet. Ab dem Jahr 1987 erfuhr das Gebäude zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, die im Ergebnis zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt haben. Das Gebäude beherbergt zwei Wohneinheiten, von denen eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss angeordnet ist, wobei die Erschließung bei der Einheiten über das gemeinschaftliche Treppenhaus erfolgt. Das Dachgeschoss ist wohnwirtschaftlich ausgebaut, wobei dem verfahrensgegenständigen Wohnungseigentum Nr. 1 ein Teilbereich hiervon über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet wird.

Hinsichtlich des baulichen Zustands präsentieren sich die Hauptgewerke überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Standard, während die Ausbaugewerke infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen einen an heutigen Anforderungen leicht angeglichenen Zustand aufweisen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 19. Januar 2026 wurden gleichwohl Mängel und Schäden festgestellt, für deren Beseitigung in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein entsprechender Abschlag berücksichtigt worden ist.

Ferner wird bezüglich der Baubeschreibung auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2. und 11.5. wurde der Wert des bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 1** zum Wertermittlungsstichtag **19. Januar 2026** ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	102.000 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	105.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden zu einem Anteil aus individuellen Gründen gekauft werden und schwerpunktmäßig als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Ergänzend wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens das Vergleichswertverfahren auf Basis des zonalen Immobilienrichtwertes für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ angewendet, welcher zusammen mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel veröffentlicht wurde.

Da der veröffentlichte Immobilienrichtwert eine geringere Zuverlässigkeit aufweist, wird der daraus abgeleitete Vergleichswert ausschließlich zur Plausibilitätsprüfung herangezogen.

Der Vergleichswert weicht lediglich um rund 3 % vom Ertragswert ab, wodurch der Ertragswert als sachgerecht und nachvollziehbar bzw. plausibel eingestuft werden kann.

Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rossenray, Flur 3, Flurstück 98“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 19. Januar 2026 auf:

102.000 €

(in Worten: EINHUNDERTZWEITAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 22. Mai 2026



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

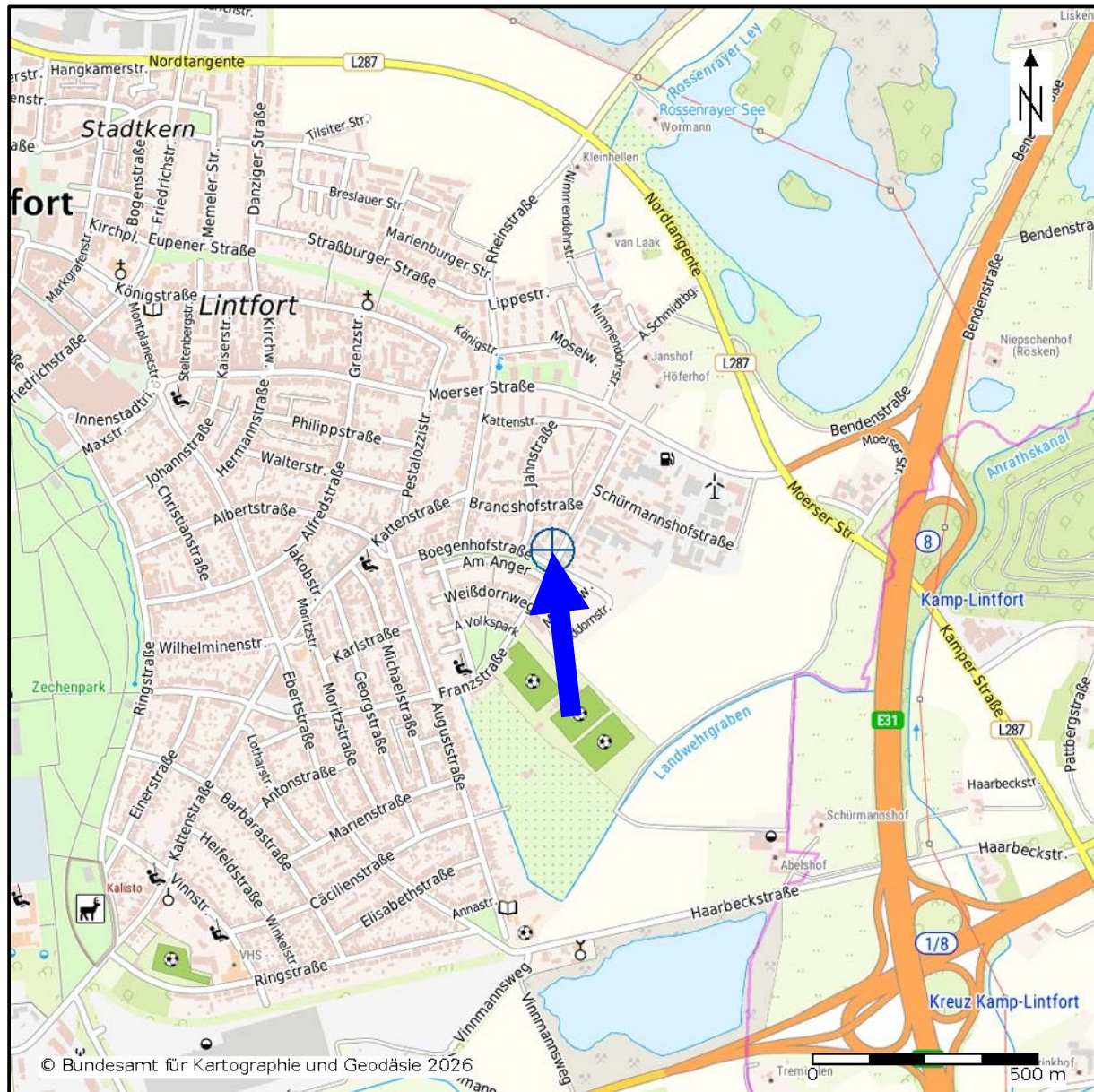
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	64
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	66
Anlage 3: Bauzeichnungen	67
Anlage 4: Fotonachweis	70
Anlage 5: Literaturverzeichnis	76

Anlage 1: Übersichtskarten



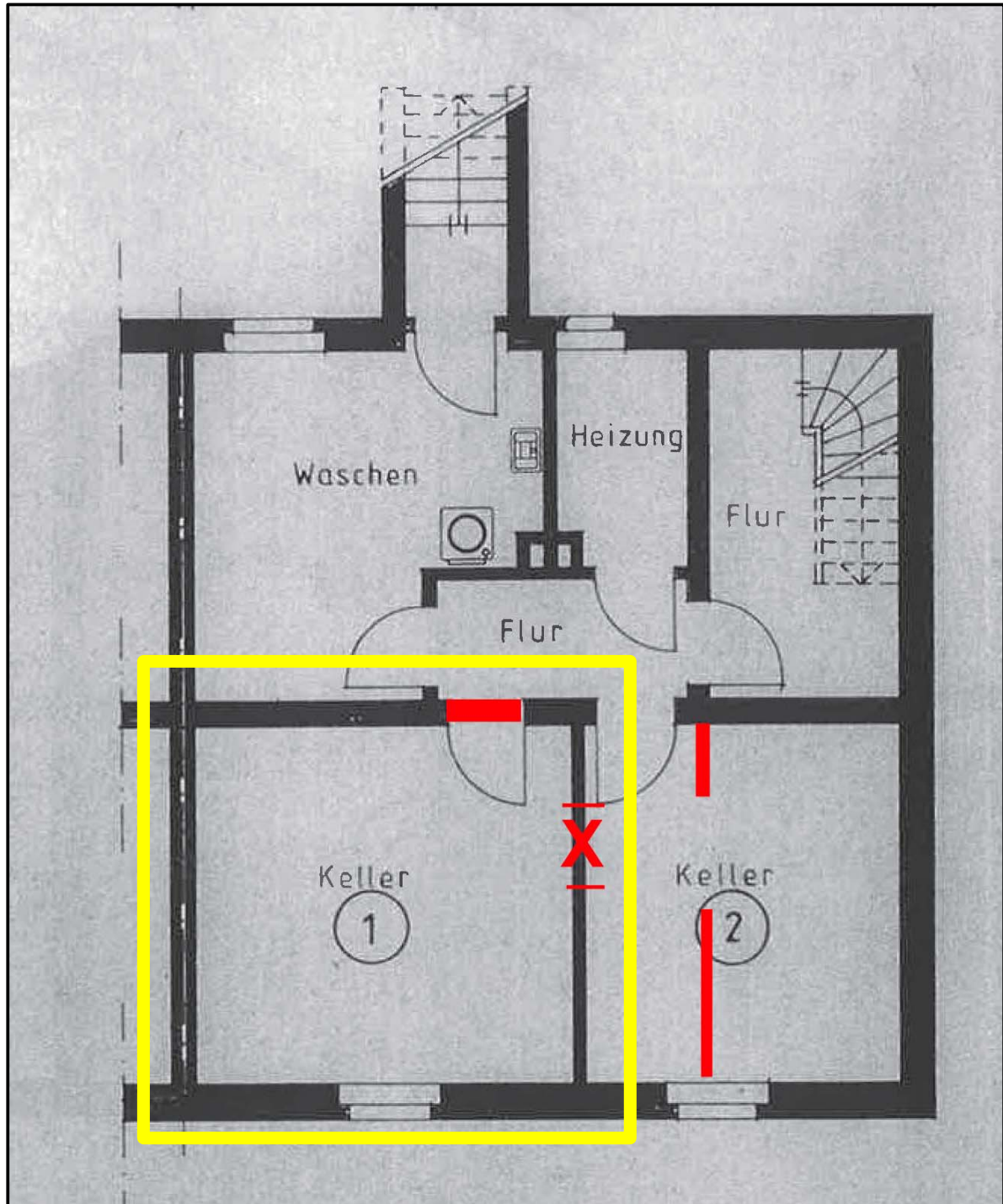


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

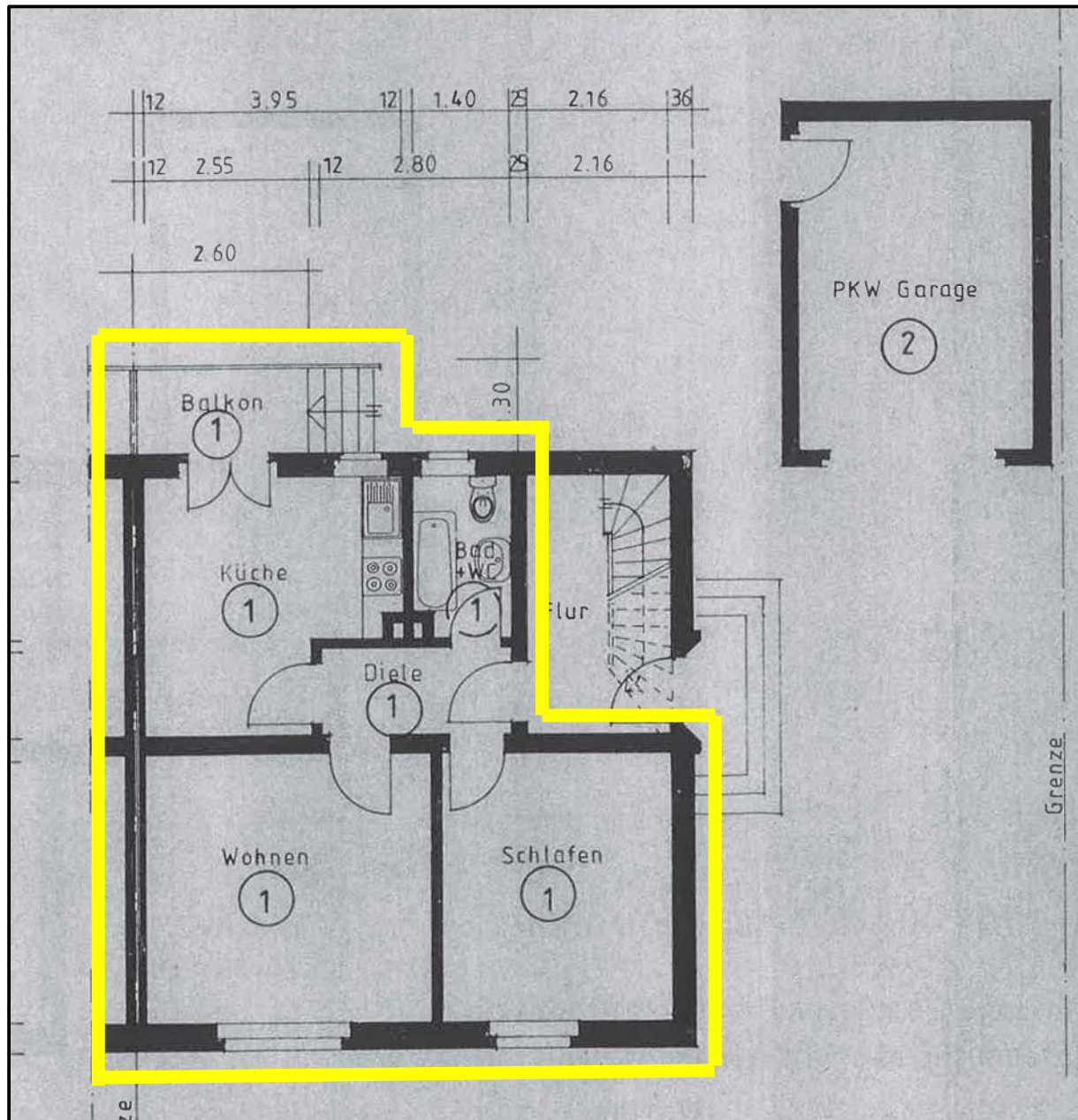
Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Bauzeichnungen

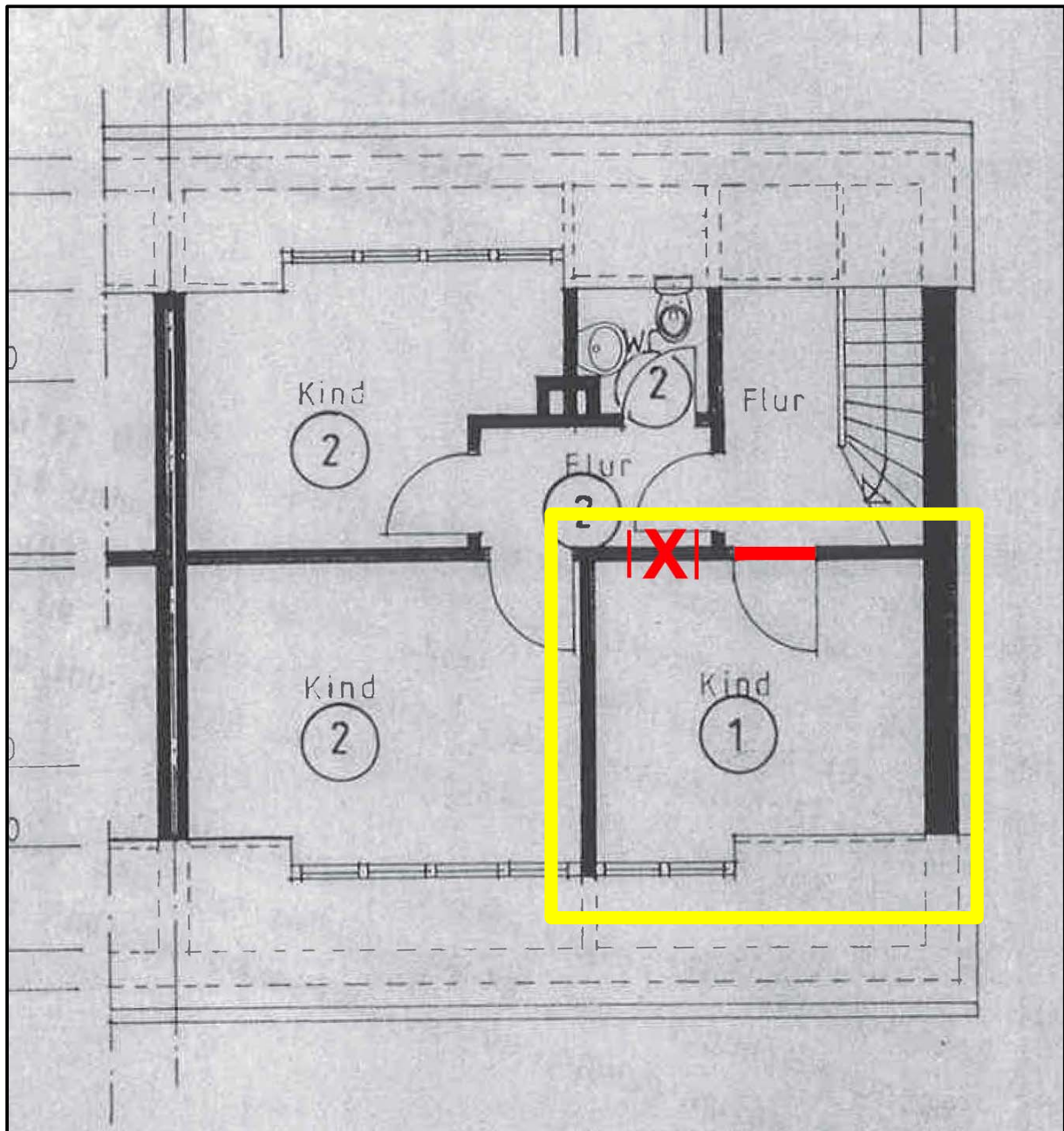
Anmerkung: Die rot skizzierten Ergänzungen stellen den gegenwärtigen Zustand dar und sind entsprechend zurück zu bauen. Die gelben Umrandungen markiert den zum Bewertungsobjekt zugehörigen Bereich.



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht



Gartenansicht



Waschkellerraum



Heizungskellerraum



Wohneinheit Nr. 1: Kellerraum



Wohneinheit Nr. 1: Wohnungsdiele



Wohneinheit Nr. 1: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 1: Küche



Wohneinheit Nr. 1: Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 1: Schlafzimmer



Wohneinheit Nr. 1: Kinderzimmer im Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht)



Hausgarten mit Nebenanlagen

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

MHG:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.