

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 26.02.2025
Az.: 24092425

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus einem
Einfamilienhaus und diversen Nebengebäuden, bebaute Grund-
stück**
in 46519 Alpen Menzelen-West, Mooßweg 7

!!!KEINE INNENBESICHTIGUNG!!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 2/24

Der **Verkehrswert** des v. g. Grundstücks wurde zum **Stichtag
19.11.2024** ermittelt mit

rd. € 831.000,00.

Internetgutachten:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Einfamilienhaus und Anbau	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.5.1	Wohnhaus mit Anbau	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.3	Garage/Einliegerwohnung	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.4	Pferdestall.....	22
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	23
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.5	Remise	23

3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.5.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
3.6	Außenanlagen	24
3.7	Stärken und Schwächen der Immobilie	24
4	Abschließende Zusammenfassung.....	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	27
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“	29
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“	31
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3	Ertragswertberechnung	35
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“	39
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	40
5.5.3	Sachwertberechnung	44
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	45
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	54
5.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	55
5.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	56
5.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	57
5.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	58
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	59
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	59
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	60
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	60
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	60
5.8.5	Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung	61
5.8.6	Verkehrswert.....	61
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	65
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	65
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	66
6.3	Verwendete fachspezifische Software	66
7	Verzeichnis der Anlagen	67

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus einem Einfamilienhaus und verschiedenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude.
Objektadresse:	Mooßweg 7 46519 Alpen Das Objekt befindet sich im Ortsteil Alpen Menzelen-West.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Menzelen, Blatt 1715, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 42, zu bewertende Fläche 6.263 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 28.08.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht bekannt.
Wertermittlungstichtag:	19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	19.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.11.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer zum Ortstermin nicht erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Lediglich der Sachverständige war vor Ort. Der Eigentümer ist nicht erschienen.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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

Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. I.d.R. erhält der Ersterer deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

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

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt daher allein auf der Grundlage der Außenbesichtigung sowie nach Aktenlage.
- Es existiert ein Überbau; siehe Abschnitt 2.3.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.7.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Alpen (ca. 12.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wesel / Geldern / Kleve / Duisburg (ca. 12 km / 23 km / 36 km / 41 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 61 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 57 (ca. 1.5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Alpen (ca. 9.5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 13 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 32 km entfernt)
Demografische Struktur:	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> Kaufkraftkennziffer: 104,7 (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 100) Kaufkraft pro Einwohner: 28.432 € (2024) Kaufkraftvolumen: 548 Mio. € (2024) Kaufkraftanteil am Kreis Wesel: 0,212

Die Kaufkraft in Alpen liegt über dem Bundesdurchschnitt, was auf ein überdurchschnittliches Einkommensniveau der Bevölkerung hindeutet. Mit einer Kaufkraft von 28.432 € pro Einwohner ist Alpen in einer guten wirtschaftlichen Lage, was sich positiv auf die lokale Wirtschaft auswirkt. Die Kaufkraftvolumen von rund 548 Millionen Euro unterstreicht die Bedeutung des Konsumverhaltens in der Region und zeigt,

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

dass die Haushalte in Alpen im Durchschnitt über ein solides Budget für Konsumausgaben verfügen.

In Verbindung mit der stabilen Bevölkerungszahl und dem relativ hohen Anteil an Menschen im erwerbsfähigen Alter ist zu erwarten, dass das wirtschaftliche Wachstum in der Region weiterhin auf einem soliden Fundament steht.

Bevölkerungsstruktur und indirekte Hinweise auf Haushaltsgrößen

In der Altersstruktur von Alpen lassen sich einige Rückschlüsse auf die Haushaltsgrößen und die Zusammensetzung der Bevölkerung ziehen:

Unter 6 Jahre: 5,2%
6 bis unter 18 Jahre: 13,4%
18 bis unter 25 Jahre: 9,6%
25 bis unter 30 Jahre: 5,1%
30 bis unter 40 Jahre: 10,2%
40 bis unter 50 Jahre: 14,8%
50 bis unter 60 Jahre: 15,3%
60 bis unter 65 Jahre: 6,8%
65 Jahre und älter: 19,6%

Der Anteil an Personen im Alter von 30 bis 60 Jahren (39,6%) weist auf eine stabile erwerbsfähige Bevölkerung hin, was oft mit Familienhaushalten und einer soliden wirtschaftlichen Basis korreliert. Besonders der Anteil von 65 Jahren und älter (19,6%) deutet auf einen bedeutenden Anteil von älteren Menschen hin, was mit einer wachsenden Zahl von Ein- oder Zweipersonenhaushalten in Verbindung stehen könnte.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand, im planerischen Außenbereich gelegen,
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km (Menzelen West) entfernt;
Schulen ca. 1 km (Grundschule) / 6 km (weiterführende Schule) entfernt;
Ärzte ca. 700 m entfernt;

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen;
Beeinträchtigungen: keine
Topografie: weitgehend ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 45 m;
mittlere Tiefe:
ca. 95 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 6263,00 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße;
Straße mit gebietstypischem Anwohnerverkehr
Straßenausbau: zweckmäßig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Grundstück ist (zumindest weitgehend) eingefriedet durch Mauer, Hecken, etc.
Hinweis Überbau
Das Wohnhaus wurde über die Grundstücksgrenze gebaut.
Grundsätzliches zur Überbauproblematik
Es ist zu differenzieren zwischen dem rechtswidrigen, aber **entschuldbaren** und dem rechtswidrigen **unentschuldbaren** Überbau. Die §§ 912 ff. behandeln den Fall des entschuldbaren Überbaus und bezwecken einen Ausgleich der widerstreitenden Interessen der

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

Nachbarn. Zugleich wird mit der Regelung eine im öffentlichen Interesse liegende Verhütung einer Zerstörung volkswirtschaftlicher Werte bezweckt.

Da aufgrund des Gebäudebaujahres (ca. 1840) davon ausgegangen werden kann, dass allen Beteiligten der Überbau bekannt ist und der Eigentümer des überbauten Grundstücks offenkundig nicht unmittelbar widersprochen hat, wird in diesem Gutachten von einem rechtswidrigen aber entschuldbaren Überbau ausgegangen. Der Eigentümer des entschuldbar überbauten Grundstücks hat den Überbau zu dulden. Er kann nicht die Beseitigung nach § 1004 BGB verlangen.

Als Entschädigung für diese Duldungspflicht kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks die Zahlung einer Geldrente von dem Eigentümer verlangen, von dessen Grundstück aus der Überbau erfolgt. Darüber hinaus hat er die Möglichkeit den Abkauf des betroffenen Grundstücksteil vom Rentenpflichtigen zu verlangen.

Die Rentenpflicht des Überbauenden

Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbauten Grundstücksteil zu entschädigen. Der Rentenanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung, auch wenn dieser erst später entdeckt wird. Auch für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend. Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

Einfluss des Überbaus auf den Verkehrswert:

Es ist davon auszugehen, dass die Überbauung bereits seit mindestens dem Jahr 1840 besteht. Die der Entschädigung zu Grunde zu legenden Grundstückspreise zu dem Zeitpunkt betrugen einen Bruchteil heutiger Bodenpreise. Somit kann der Wertnachteil aufgrund einer möglichen Überbaurente durch den Überbauenden für die vorliegende Wertermittlung aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden. Für eine wertmäßige Erfassung in dem Zusammenhang erfolgt der Ansatz einer Wertminderungspauschale von € 100,00.

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

Demgegenüber steht der Mehrwert der in Anspruch genommenen Fläche. Dem Überbauenden steht somit mehr Grundstücksfläche für die Dauer des Überbaus zur Verfügung. Bei einem aktuellen Bodenpreis von € 76,30/m² entspricht das bei einer Fläche von 9,00m² einem Mehrwert von rd. € 750,00.

Unter Berücksichtigung der o. g. Wertminderung und der Tatsache, dass die Nutzung der In Anspruch genommenen Fläche grundsätzlich auf die Lebensdauer des betroffenen Bauwerks begrenzt ist, wird der Wertvorteil durch den Überbau mit € 500,00 (gedämpft) geschätzt.

Bestimmung des Stammgrundstücks

Zur Bestimmung eines Stammgrundstücks sind grds. die objektiven Gegebenheiten entscheidend (Umfang, Lage, wirtschaftliche Bedeutung der jeweiligen Gebäudeteile). Das Gebäude auf dem Versteigerungsgrundstück sowie der Restüberhang auf dem Nachbargrundstück gelegen, werden lediglich vom Versteigerungsgrundstück aus genutzt (also losgelöst vom Nachbargrundstück). Es wird infolgedessen davon ausgegangen, dass es sich bei dem Versteigerungsgrundstück (Flurstück 42) um das „Stammgrundstück“ handelt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel¹ ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung:

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

¹ vom 07.11.2024

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Menzelen, Blatt 1715, keine wertbeeinflussende Eintragung.

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

Herrschervermerke: nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Recherchen des Sachverständigen nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen² nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen per Mail erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz³. Gem. vorliegenden Unterlagen (Schreiben des Kreises Wesel vom 15.08.2003) handelt es sich jedoch um ein die Kulturlandschaft prägendes Gebäude gem. §35 4 (4) BauGB.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft (LW) dargestellt.

² nach Auskunft des Kreises Wesel vom 25.09.2024

³ laut Auskunft über geoportal-niederrhein.de vom 20.09.2024

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Folgende Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Umbau- und Erweiterung des Wohnhauses vom 30.08.1965 (Schlussabnahme am 28.02.1966)
- Umbau und Wohnflächenerweiterung des Wohnhauses (vom 12.12.2003; Teil- Schlussabnahme vom 12.09.2007)
- Umbau der Scheune in einen Pferdestall (vom 12.12.2003; Teil- Schlussabnahme vom 12.09.2007)
- Umbau des Schuppens in Garage und Einrichtung einer 2. Wohnung (vom 12.12.2003; Teil- Schlussabnahme vom 12.09.2007)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Offensichtliche Widersprüche, bis auf die im Folgenden genannten, waren jedoch nicht ersichtlich. Es wird von einem genehmigten Bestand und einer rechtmäßigen Nutzung ausgegangen.

Hinweis:

Der Bereich des Dachgeschosses über dem Anbau wurde offenbar ausgebaut. Die derzeitige Nutzung ist nicht bekannt. Für einen Ausbau liegen jedoch weder Planunterlagen noch Genehmigungen vor. Ein Ausbau zu zwei Wohnungen war zwar in der Vergangenheit geplant und auch genehmigt, jedoch wurde das Vorhaben nie umgesetzt, die Genehmigung ist zwischenzeitlich erloschen.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land⁴

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁵.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist offenbar eigen genutzt.

⁴ vgl. § 4 Abs. 4 ImmoWertV

⁵ laut schriftlicher Aussage der Gemeinde Alpen vom 25.09.2024

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus und Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; ein- sowie zweigeschossig; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau, eingeschossig, vermutlich ausgebautes Dachgeschoß, hierzu liegen jedoch weder Pläne noch Genehmigungen vor.
Baujahr:	um das Jahr 1840 (gem. vorliegender Unterlagen)
Modernisierung:	Das Objekt wurde nach den vorliegenden Unterlagen in dem Zeitraum 2004 bis 2007 saniert und moderni- siert. Der genaue Umfang ist jedoch nicht bekannt.
Flächen	• Die Wohnfläche im Haupthaus beträgt etwa 201 m². • Im Wohnhausanbau steht im Erdgeschoss eine Flä- che von etwa 175m² zur Verfügung.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnhaus

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

Anbau

- Abstellraum
- Heizungsraum
- Flur
- Individualraum

Ober-/Dachgeschoss:

Wohnhaus

- Schlafzimmer
- Abstellraum 1
- Abstellraum 2
- Galerie
- Badezimmer

Anbau

- gem. Planunterlagen nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Wärmedämmverbundsystem im Bereich des Haupt- hauses, einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung am Anbau
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach sowie Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	--

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

Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus mit Anbau

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

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, darüber hinaus keine bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	<u>siehe Originalgutachten</u>

Allgemeinbeurteilung:	Die vorliegende Wertbeurteilung des Wohnhauses basiert auf einer reinen Außenbesichtigung und der Auswertung vorhandener Akten. Aufgrund dieser eingeschränkten Datengrundlage wird abschließend darauf hingewiesen, dass Abweichungen zu dem hier
-----------------------	--

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

angenommenen Zustand wahrscheinlich sind. Die äußerliche Betrachtung deutet zwar auf einen guten und gepflegten Zustand des Gebäudes hin, jedoch lassen sich keine gesicherten Erkenntnisse zum inneren Zustand sowie zur tatsächlichen Ausstattung gewinnen. Siehe auch Abschnitt 5.8.5.

3.3 Garage/Einliegerwohnung

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage/Einliegerwohnung; eingeschossig; tlw. ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1840 (wie Wohnhaus)
Modernisierung:	In den Jahren 2004 bis 2007 erfolgte eine umfangreiche Sanierung, im Gebäude wurde ein Einliegerappartement geschaffen. Der genaue Umfang der Sanierung ist nicht bekannt.
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche im Garagengebäude (inkl. Sattelkammer) beträgt erdgeschossig etwa 114m ² , das Appartement im Dachgeschoss weist eine Größe von etwa 21m ² auf.
Außenansicht:	nicht bekannt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Sattelkammer
- Individualraum
- große Garage (3 PKW- Stellplätze)

Dachgeschoss:

Einliegerwohnung (Appartement)

- Badezimmer
- Küche
- ein Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

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

Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	nicht bekannt

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.4 Pferdestall

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Pferdestall; eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	1870 (gem. Schätzung, wie Wohnhaus)
Modernisierung:	Eine Sanierung/Modernisierung des Stalles hat in den Jahren 2003 bis 2007 stattgefunden. Der Umfang ist nicht bekannt.
Flächen und Rauminhalte	Der Pferdestall weist erdgeschossig eine Fläche von etwa 293m ² auf.
Außenansicht:	Putz, soweit ersichtlich

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Strohlager
- fünf Pferdeplätze

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Eingangsbereich:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

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

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.5 Remise

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Remise; eingeschossig; Schleppdach
Baujahr:	1870 (Schätzung gem. Wohnhaus)
Modernisierung:	keine Angaben
Flächen und Rauminhalte	Die Remise verfügt gem. Planunterlagen über eine Fläche von etwa 149m².
Außenansicht:	nicht bekannt

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

einseitig offener Lagerbereich

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

Konstruktionsart: nicht bekannt

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

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: nicht bekannt

Dach: nicht bekannt

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.5.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Hierzu können keine Angaben gemacht werden.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.7 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

Stärken

- marktgängige Objektart (Landwirtschaftliches Anwesen mit großem Grundstück und Nebengebäuden)
- ansprechender und dem äußeren Anschein nach, guter und gepflegter Gesamtzustand
- ortsnah gelegen

Schwächen

- keine Innenbesichtigung möglich
- für die Anzahl der vorhandenen Ställe steht eine verhältnismäßig geringe Grundstücksfläche zur Verfügung. Die wirtschaftliche Folgenutzung der aufstehenden Pferdeställe hängt auch maßgeblich mit der Verfügbarkeit umliegender Flächen zusammen.

Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käuferkreis festgehalten werden, dass die positiven Aspekte qualitativ sowie quantitativ überwiegen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Ortsrand von Alpen Menzelen- West, im planerischen Außenbereich. Menzelen- West liegt mit Bodenpreisen für Wohnbauflächen von rd. € 180,00/m² im Mittelfeld des Preisgefüges des Kreises. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine Wohnbebauung sowie durch die Landwirtschaft geprägt. Die Lage am Mooßweg ist als durchschnittliche bis gute Außenbereichslage zu werten. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt nur wenige hundert Meter.

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus sowie weiteren Nebengebäuden (Pferdestall, Garage, Einliegerwohnung, etc.). Das ursprüngliche Gehöft wurde um das Jahr 1840 errichtet und in den Jahren 2004 bis 2007 aktenkundig umfangreich saniert.

In dem Zusammenhang wurde das Wohnhaus saniert, die Nebengebäude einer neuen Nutzung zugeführt und eine Einliegerwohnung geschaffen. Genaue Angaben zu dem Sanierungsumfang liegen nicht vor.

Das Wohnhaus (eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoß, vermutlich nicht unterkellert) wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wurde im Rahmen der Sanierung offenbar als Wärmedämmverbundfassade ausgeführt. Die Wohnfläche beträgt nach den vorliegenden Unterlagen rd. 201m². Am Wohnhaus schließt sich ein Anbau an, der als Wohnraumerweiterung (Abstellraum, Homeoffice, Heizungsraum, etc.) dient. Die Wohn-/ Nutzfläche hier beträgt etwa 175m².

Der Pferdestall mit fünf Boxen und Heulager umfasst eine Größe von rd. 293m², die offene Remise weist eine Fläche von etwa 149m² auf. Bei den Garagen handelt es sich um eine große Garage mit drei Einstellplätzen. Darüber befindet sich ein etwa 21m² großes Appartement (Einliegerbereich).

Die Grundrisse scheinen gem. vorliegenden Unterlagen als zeitgemäß und weitgehend marktgängig zu beurteilen.

Das Grundstück umfasst eine Größe von 6.263m².

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

Nichts bekannt

Energetischer Zustand

Nichts bekannt

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-) Immobilien ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering. Alternative Neubauten sind aufgrund der stark gestiegenen Baupreise grundsätzlich sehr teuer, die Preise nicht verlässlich kalkulierbar. Darüber hinaus erfahren ältere, energetisch nicht sanierte Gebäude aus den 1970er Jahren und früher ein vermindertes Interesse am Markt. Dieser Rückgang ist insbesondere auf die verschärften Klimagesetze zurückzuführen, die die Nachfrage nach solchen Objekten dämpfen.
- Die Kapitalmarktzinsen haben sich in den letzten Monaten volatil entwickelt, wobei ein leichter Rückgang festgestellt werden konnte. Trotz dieser Entwicklung bleiben die allgemeinen Preisniveaus für Immobilien hingegen weiterhin hoch, was die Finanzierung für Familien typischerweise kostspielig gestaltet. Insgesamt zeigt sich ein komplexes Marktumfeld, in dem Käufer und Verkäufer sorgfältig agieren müssen, wobei gegenwärtig überzogene Preise, die in der Vergangenheit häufig gefordert wurden, nicht mehr realisierbar sind.“

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus einem Einfamilienhaus und diversen Nebengebäuden, bebaute Grundstück in 46519 Alpen Menzelen-West, Mooßweg 7 zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	1715	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	42	6.263 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hof-/ und Gebäudefläche	Einfamilienhaus	2.333 m ²
Restfläche	Garten	3.930 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.263 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“ Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage im Innerörtlichen) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 6.263 m ² Bewertungsteilbereich = 2.333 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	180,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				

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

Lage	mittlere Lage im Innerörtlichen	Außenbereich	×	0,85	E1
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	×	0,50	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	76,50 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	×	1,00	
		keine Angabe	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	76,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	76,50 €/m²	
Fläche		×	2.333 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	178.474,50 € <u>rd. 178.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt **178.000,00 €**.

E1

siehe Originalgutachten

E2

siehe Originalgutachten

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage/Einliegerwoh- nung		Wohnhaus	201,00		7,50	1.507,50	18.090,00
		Wohnung	21,00		10,00	210,00	2.520,00
		Garage	93,00		2,00	186,00	2.232,00
Pferdestall		Pferdestall	293,00		1,50	439,50	5.274,00
Remise		Lager	149,00		1,00	149,00	1.788,00
Anbau Wohnhaus		Abstellräume/ Nebenräume	175,00		3,75	656,25	7.875,00
Summe			932,00	-		3.148,25	37.779,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	37.779,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.319,03 €
jährlicher Reinertrag	= 29.459,97 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 178.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.895,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 24.564,97 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,341
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 622.500,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 178.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäude- fläche“	= 800.500,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 800.500,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– -500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“	= 800.000,90 €
	rd. 800.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir lediglich anhand der vorliegenden Pläne durchgeführt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und daher keine Maßprüfungen vorgenommen werden konnten. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Der Mietspiegel (nach §558 c BGB) der Gemeinde Alpen (Stand 01.01.2025) weist für die Baujahresklassen 2001 bis 2008 und Wohnungen über 95m² einen Richtwert in normalen Lagen von € 6,83 pro m² aus. Hiervon ausgehend erfolgen nun weitere objektspezifische Zu-/ Abschläge.

Unter Berücksichtigung der

- klein- sowie großräumigen Lage (Lage im Außenbereich, etc.)
- Einfamilienhausnutzung
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- etc.

ergibt sich eine für das Haupthaus nachhaltige und marktübliche Miete von rd. € 7,50/m² und für das separate Appartement von € 10,00/m². Die Räume im Erdgeschoss des Wohnhausanbaus dienen offenbar als Wohn- Nebenräume mit einer untergeordneten Bedeutung (Abstellraum, Homeoffice, etc.). Hier erfolgt ein Mietansatz, auch aufgrund der Größe, von 50% der Wohnraummiете.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen

Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	515,07 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 222,00 m² × 13,80 €/m²	3.063,60 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 710,00 m² × 4,14 €/m²	2.939,40 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	412,20 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	686,76 €
Summe		8.319,03 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2024 [4] Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Auf diese wird hier zunächst Bezug genommen, da keine Liegenschaftszinssätze für direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke vorliegen. Die herangezogenen Zinssätze sind nach der Restnutzungsdauer, sowie nach dem Bodenwertniveau bzw. der Objektgröße weitestgehend gegliedert. Im vorliegenden Fall wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1870 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2004 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2004,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente und Dachkonstruktionen	5 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
• Sonstiges	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:
 $80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2004 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1988.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1988 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 36 Jahre =) 44 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Vorteil Überbau (s. Abschnitt 2.3)	500,00 €
Summe	500,00 €

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch

sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage/Einlie- gerwohnung	Pferdestall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.001,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	504,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	444,00 m²	240,00 m²	322,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige ein- zelne Bauteile	+	17.600,00 €	15.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	462.044,00 €	131.400,00 €	162.288,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag	=	850.160,96 €	241.776,00 €	298.609,92 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der bauli- chen Anlagen am Stichtag	=	850.160,96 €	241.776,00 €	298.609,92 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	22 Jahre	10 Jahre
• prozentual		45,00 %	63,33 %	66,67 %
• Faktor	x	0,55	0,3667	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	467.588,53 €	88.659,26 €	99.526,69 €

Gebäudebezeichnung		Remise	Anbau Wohn- haus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	253,00 €/m² BGF	569,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	167,00 m²	401,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige ein- zelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	42.251,00 €	228.169,00 €	
Baupreisindex (BPI) 19.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der bau- lichen Anlagen am Stichtag	=	77.741,84 €	419.830,96 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der bauli- chen Anlagen am Stichtag	=	77.741,84 €	419.830,96 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	

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

• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	44 Jahre	
• prozentual		66,67 %	45,00 %	
• Faktor	x	0,3333	0,55	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	25.911,36 €	230.907,03 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		912.592,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	73.007,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	985.600,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	178.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.163.600,30 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“	=	814.520,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“	=	814.020,21 €
	rd.	814.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

siehe Originalgutachten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

siehe Originalgutachten

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

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

siehe Originalgutachten

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

siehe Originalgutachten

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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage/Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Pferdestall**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Pferdeställe

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

siehe Originalgutachten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Remise

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

siehe Originalgutachten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

siehe Originalgutachten

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Anbau Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

siehe Originalgutachten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

siehe Originalgutachten

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungs-
faktoren**
siehe Originalgutachten

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
siehe Originalgutachten

Baupreisindex
siehe Originalgutachten

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (912.592,87 €)	73.007,43 €
Summe	73.007,43 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

siehe Originalgutachten

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird basierend auf den Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und zusätzlichen Erwägungen des Sachverständigen bestimmt und angewendet. Relevante Quellen sind hierbei insbesondere die Angaben in [1], Kapitel 3.03., sowie eigene Ableitungen. Das modellbasierte Vorgehen zur Berechnung der Sachwertfaktoren berücksichtigt:

- Herstellkosten 2010 (NHK 2010)
- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Lineare Gebäudeabschreibung
- Bodenwerte gemäß Bodenrichtwerten
- Ohne besondere objektspezifische Merkmale
- Regionalfaktor = 1

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland/ Grünland

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.11.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.263 Bewertungsteilbereich = 3.930 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	8,50 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2006	19.11.2024	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00	E1
Nutzungsart	Ackerland/ Grünland	Grünland	×	0,85	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	6.263	×	1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	7,23 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer Bodenwert			=	7,23 €/m²	
Fläche			×	3.930 m²	
Bodenwert			=	28.413,90 €	
			rd.	28.400,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt **28.400,00 €**.

E1

Bei der hier gegenständlichen Fläche handelt es sich um eine besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Anderweitige Nutzung nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV). Derartige Flächen eignen sich aufgrund ihrer besonderen Lage (Siedlungsnähe), Form oder Beschaffenheit auch zu außerlandwirtschaftlicher Nutzung (Hobbyzwecke, etc.). Die Spanne für die Wertigkeit solcher Flächen liegt gem. [4] zwischen dem 1,5 und 3,0-fachen des Wertes angrenzender Landwirtschaftsflächen. Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel wird eine Wertspanne für solche Flächen von 15% bis 35% für das Verhältnis Vorderland zu Hinterland veröffentlicht. Die Spanne bezieht sich auf Flächen mit einer Größe von bis zu 500m². Aufgrund der Lage, der Beschaffenheit sowie unter Berücksichtigung der Größe, wird der Wert der hier gegenständlichen Fläche mit dem 1,5fachen des Wertes der umliegenden Grünlandflächen geschätzt.

E2

Der für den hier gegenständlichen Bereich veröffentlichte Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für Grün- und Ackerlandflächen gleichermaßen. Gem. [4] wird angenommen, dass die Preise für Ackerlandflächen über den Preisen von Grünlandflächen liegen. Belastbare Auswertungen liegen jedoch hierzu nicht vor. Die Auswertungen des angrenzenden Gutachterausschusses des Kreises Kleve bestätigen grundsätzlich diese Annahmen. Im Hinblick auf die genannten Auswertungen des benachbarten Landkreises, wird der Abschlag vom Mittelwert für die Nutzungsart "Grünland" mit 15% geschätzt.

5.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		28.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	28.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	28.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	28.400,00 €
	rd.	28.400,00 €

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

5.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren. Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

5.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Hof-/ und Gebäudefläche		800.000,00 €	814.000,00 €
Restfläche		28.400,00 €	28.400,00 €
Summe	-----	828.400,00 €	842.400,00 €

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **828.400,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **842.400,00 €**
ermittelt.

5.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

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

5.8.5 Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist das Ergebnis naturgemäß mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Der Ersteher in der Zwangsversteigerung erwirbt u. U. eine Immobilie, deren Zustand (erheblich) von dem hier unterstellten Zustand abweicht. Unwägbarkeiten in dem Zusammenhang sind daher gegeben, können jedoch nicht abschließend qualifiziert werden. An der Stelle erfolgt daher kein Sicherheitsabschlag, etwaige Risiken sind im Rahmen der Gebotsabgabe vom Ersteher nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen.

5.8.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus einem Einfamilienhaus und diversen Nebengebäuden, bebaute Grundstück in 46519 Alpen Menzelen-West, Mooßweg 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Menzelen	1715	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Menzelen	5	42

wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 mit rd.

831.000,00 €

in Worten: achthunderteinunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Verkehrswert

Grundsätzliches zur Marktsituation

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

Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

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

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

Zinsentwicklung und Finanzierung

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

Marktaktivität und Nachfrage

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

Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

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

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

Ausblick

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

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

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

Wachtendonk, den 26.02.2025

.....

Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.08.2024) erstellt.

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlagen: **siehe Originalgutachten**