

Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
**47495 Rheinberg**

Datum: 01.06.2022  
Az.: 21121973

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für  
das mit einem **landwirtschaftlichen Anwesen "Hebbershof"**  
**bebaute Grundstück**  
**in 47665 Sonsbeck (Labbeck), Schwarze Straße 144**



im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 012/21

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.02.2022 ermittelt mit rd.

**1.060.000,00 €.**

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**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>	<b>1.1</b>
	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	
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>	
2.1	Lage	8	
2.1.1	Großräumige Lage	8	
2.1.2	Kleinräumige Lage	8	
2.2	Gestalt und Form	9	
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9	
2.4	Privatrechtliche Situation	9	
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10	
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10	
2.5.2	Bauplanungsrecht	11	
2.5.3	Bauordnungsrecht	11	
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12	
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12	<b>3</b>
	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>13</b>	<b>3.1</b>
	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13	
3.2	Ehemalige Hofstelle mit Wohnungen und Büro/ Galerie	14	
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14	
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14	
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14	<b>3.2.4</b>
	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15	
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16	
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16	
3.2.5.2	Wohnungen	16	
3.2.5.3	Büro	17	
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18	
3.3	Reithalle	19	
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19	
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19	
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19	
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20	
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20	
3.3.5.1	Reithalle	20	

3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
3.4	Garagen .....	21
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	21
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
3.4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	21
3.4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	22
3.5	Pferdestall mit Sattelkammer .....	22
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	22
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	22
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	23
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	23
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	23
3.5.5.1	Pferdestall mit Sattelkammer .....	23
3.5.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	24
3.6	Außenanlagen .....	24
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung .....</b>	<b>25 5</b>
	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>26 5.1</b>
	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“ .....	27
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“ .....	29
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Ertragswertberechnung .....	33
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	34
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ .....	42
5.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ .....	43
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen“ .....	44
5.8	Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen“ .....	44
5.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Arrondierungsfläche“ .....	45
5.10	Vergleichswert des Bewertungsteilbereichs „Arrondierungsfläche“ .....	47
5.11	Verkehrswert.....	47

<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>50</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	51
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	51
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>52</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus einem Haupthaus, zwei Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie einer ehemaligen Reithalle, einem Pferdestall sowie zwei Garagen/Schuppen.
Objektadresse:	Schwarze Straße 144 47665 Sonsbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Labbeck, Blatt 862, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Labbeck, Flur 28, Flurstück 48 (32.399 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 14.12.2021 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungstichtag:	08.02.2022
Qualitätstichtag:	08.02.2022

- Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 08.02.2022 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Einschreiben fristgerecht eingeladen.
- Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen besichtigt werden. Insbesondere waren folgende Bereiche nicht zugänglich
- nicht ausgebaute Spitzböden/Speicher der Gebäude
  - Nördlicher Anbau des Pferdestalls
  - Rückwärtiger Bereich hinter dem Pferdestall (Scheune)
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Zwangsverwalterin Frau Jung, der Objektbetreuer Herr Rönz sowie der Sachverständige.
- Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

herangezogene Unterlagen, Erkun- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellungen, Informationen: lung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Infor mationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug 17.06.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Wesel vom 25.06.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- 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](http://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 Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

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

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

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

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.

Es existieren grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG). Siehe Abschnitt 2.5.1.

#### **1.4 Besondere Sachverhalte**

- Es sind verschiedene Instandsetzungen und Fertigstellungsarbeiten zu leisten.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Sonsbeck (ca. 8646 Einwohner) Das Objekt befindet sich im Außenbereich der Ortschaft Labbeck.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Goch / Wesel / Venlo / Moers (ca. 14,4 km / 29,2 km / 36,9 km / 39,9 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 73,6 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Uedem AS 4 (ca. 1,7 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Kevelaer (ca. 9,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 14,6 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand, im planerischen Außenbereich Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 7,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,0 km bis 8,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7,9 km entfernt; mittlere Wohnlage im Außenbereich
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen



Beeinträchtigungen: Die Autobahn A57 liegt etwa 700 entfernt. Zum Ortstermin waren keine störenden Einflüsse erkennbar.

Topografie: weitgehend ebenes Gelände

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: siehe Anlage "Katasterkarte"

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wirtschaftsweg

Straßenausbau: provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen (klassischer Wirtschaftsweg)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken, Sträucher

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

---

<sup>1</sup> vom 11.01.2022

grundbuchlich gesicherte Belastun- Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug<sup>2</sup>  
gen: vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs  
von Labbeck, Blatt 862 neben dem Zwangsversteige-  
rungsvermerk keine weitere Eintragung.

---

---

<sup>2</sup> vom 17.06.2021

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: (z.B. Altlasten) sind

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<sup>3</sup> vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gemäß §35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe g BauGB keine Neubebauung für den landwirtschaftlichen Betrieb als Ersatz für das im Wege der Nutzungsänderung eingerichtete Architekturbüro, die Galerie und das Lager in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf der o. a. Hofstelle vorzunehmen.

#### Auswirkung auf den Verkehrswert

Da das Grundstück ortsüblich bebaut wurde und die nachhaltige Folgenutzung nicht in der Landwirtschaft gesehen wird, besteht durch die Baulast keine Wertbeeinflussung.

---

<sup>3</sup> vom 25.06.2021

Denkmalschutz: Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal<sup>4</sup>.

---

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Wiederaufbau des zum Teil durch Kriegseinwirkung zerstörten Karrenschuppens (19.06.1957)
- Umbau und Modernisierung „Hebbershof“ mit Nutzungsänderung für zusätzliche 2 Wohnungen (vom 26.11.1997).
- Funktionsänderung / Galerie + Architekturbüro (vom 19.05.2001)
- Nutzungsänderung von ehem. landw. genutzten Gebäudeteilen zur Einrichtung eines Architektenbüros und einer Kunstgalerie sowie Grundrissänderungen der vorhandenen Wohnungen (11.06.2001).

Zum ursprünglichen Bestand sowie zu den Nebengebäuden liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche, bis auf die im Folgenden

---

<sup>4</sup> laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Sonsbeck vom 13.01.2022

genannten, wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### Hinweis:

Die Wohnungen wurden so angeordnet, dass eine jeweils separate Vermietung möglich ist (5 Einheiten). Hierzu liegen jedoch keine Genehmigungen vor. Es handelt sich de facto um ein Haupthaus (eine Wohnung nebst Erweiterung) mit zwei zusätzlichen Wohnungen im Anbau.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand                      baureifes Land<sup>5</sup>  
(Grundstücksqualität):

abgabenrechtlicher Zustand:              Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei<sup>6</sup>.

### **2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Dieses besteht aus einem Haupthaus, zwei weiteren

---

<sup>5</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

<sup>6</sup> laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Sonsbeck vom 17.01.2022

Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten (Büro und Galerie) einer ehemaligen Reithalle sowie einem Pferdestall und zwei Garagen. Das Objekt ist leerstehend.

---

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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 wesentlich 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.

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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

## **3.2 Ehemalige Hofstelle mit Wohnungen und Büro/ Galerie**

### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	landwirtschaftliches Anwesen; zweigeschossig im Bereich des Haupthauses, eingeschossiger Anbau; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1903 (gemäß Hinweisen im Ortstermin)
Modernisierung:	Das Objekt wurde mit Erwerb durch die jetzigen Eigentümer im Jahre 1996 umfangreich saniert. Der Ausbau des rückwärtigen Anbaus (bis dahin Stallgebäude) zu zwei Wohnungen und Gewerbeflächen erfolgte dann in den Jahren 1996 bis 2001.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs (Verbrauch aus den Jahren 2010 bis 2013) ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 84,5 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)

Außenansicht: weitgehend verputzt, im Giebelbereich des Anbaus  
Klinkermauerwerk

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Anlage "Grundrisse"

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	weitgehend Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	im Haupthaus großzügige, herrschaftliche Holztreppe, im Anbau Beton mit Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Walmdach auf dem Haupthaus, Satteldach auf dem Anbau



Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton); mit  
Dämmung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizungen als Pumpenheizungen mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Haupthaus 1997, Anbau 1998
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen im Haupthaus und Anbau zur Beschreibungseinheit Wohnungen
- Büro und Galerie mit Lager zur Beschreibungseinheit Büro zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen sowie Teppichboden bzw. Laminat
Wandbekleidungen:	weitgehend verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	im Haupthaus weitgehend Holzfenster mit Isolierverglasung, im Anbau sowohl Holzfenster als auch Kunststofffenster (Isolierglas)
Türen:	Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<p><u>Badezimmer Haupthaus:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 2 Waschbecken, 1 Bidet, 1 Handtuchheizkörper, Wände umlaufend etwa 1/2 hoch gefliest; bessere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster</p> <p><u>Gäste- WC Haupthaus:</u> 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster</p> <p><u>Badezimmer Einliegerbereich:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa 3/4 hoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte</p> <p><u>Badezimmer Gästebereich:</u> 1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch, 1 Bidet, Wände umlaufend etwa 1/2 hoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster</p> <p><u>Badezimmer Wohnung Nr. 1</u> 1 Eckwanne, 1 Waschbecken, 1 wandhängendes WC. Wände umlaufend etwa 3/4 hoch gefliest einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster</p>

### Duschbad Wohnung Nr. 1

1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa 3/4 hoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Grundrissgestaltung:

Die Aufteilung ist grundsätzlich als zweckmäßig zu bezeichnen. Neben dem übergroßen Raumangebot im Haupthaus wirkt sich die Tatsache, dass die beiden Wohnungen 1 und 2 über keinen Freisitz (Balkon, Terrasse, etc.) verfügen, negativ auf die Marktgängigkeit aus. Die Berücksichtigung erfolgt im Mietansatz.

### **3.2.5.3 Büro**

Bodenbeläge:

Naturstein, Laminat sowie Teppichboden

Wandbekleidungen:

verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen:

Deckenputz

Fenster:

Holz- sowie Kunststoff (Isolierglas)

Türen:

Zimmertüren:

einfache Türen, aus Holzwerkstoffen

sanitäre Installation:

Badezimmer:

1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch, 1 Badewanne, Wände umlaufend etwa 1/2 hoch gefliest einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster

WC 1:

1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch, Wände umlaufend etwa 1/2 hoch gefliest einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität

WC 2 (unter Geschosstreppe):

1 wandhängendes WC, Wände umlaufend etwa 1/2 hoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

**3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes** besondere Bauteile:

Eingangstreppe im Bereich des Haupthauses, Ein-

gangüberdachungen, Dachgauben und Giebel

besondere Einrichtungen: Kaminofen im Gästebereich

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: siehe "Allgemeinbeurteilung"

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist grundsätzlich befriedigend. Aufgrund der Größe des Anwesens sind jedoch umfangreiche Maßnahmen erforderlich. In dem Zusammenhang sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Ein Großteil der Fenster ist entweder auszutauschen oder instand zu setzen. Diese sind witterungsbedingt in einem sehr schlechten Zustand.
- Die Außenanlagen sind insgesamt als vernachlässigt zu beschreiben. Hier ist eine Instandsetzung auf ein übliches Maß erforderlich.
- Im Objekt sowie an der Fassade sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Herkunft ist unbekannt. Es ist eine zweckmäßige Sanierung erforderlich.
- Eine Grundrenovierung ist erforderlich. Hierbei wird lediglich der Teil berücksichtigt, der über das übliche Maß hinausgeht.
- Diverse weitere Instandsetzungen sind notwendig (Tore Scheune, Anbringen von Absturzgeländern an Fenster, Türen bzw. Empore, etc.)

Darüber hinaus wurde die Wohnung Nr. 2 noch nicht fertiggestellt. Es sind umfangreiche Ausbau-/Fertigungsarbeiten erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die Genehmigung zum Ausbau der Wohnung 2 derweil erloschen ist. Ferner wird davon ausgegangen, dass eine erneute Genehmigung zu erwarten ist. Hier ist durch die gestiegenen Anforderungen an den Wärme- und Brandschutz (etc.) mit zusätzlichen Kosten zu rechnen.

Die Kosten der o. g. Maßnahmen werden wertmindernd mit € 216.000,00 in Abzug gebracht.

### 3.3 Reithalle

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reithalle; eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	keine bekannt
Außenansicht:	Holz sowie Sichtmauerwerk

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

– Reithalle

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

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl)
Fundamente:	Streifenfundament

Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk sowie Holzverkleidung, im Giebelbereich sowie Rückseite (oben) mit Lichtplatten, vorderseitig halboffen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Träger aus Stahl <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: zweckmäßige Ausstattung

Heizung: keine

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Reithalle

Boden:	Sand
Wandbekleidungen:	Sichtmauerwerk bzw. Sichtverbretterung
Deckenbekleidungen:	unverkleidet
Grundrissgestaltung:	aufgrund der Dimensionierung (ca. 14m x 30m) für einen modernen Reitbetrieb eher ungeeignet

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Altersbedingte Schäden und Mängel wurden hinreichend mit dem Ansatz einer geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

### 3.4 Garagen

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garagen (ehemaliger Schuppen); eingeschossig; Satteldach

Baujahr: vermutlich zusammen mit der Hofanlage im Jahre 1903 entstanden

Modernisierung: nicht bekannt

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

#### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

– zwei separate Garagen-/ Abstellplätze

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk

Tore: nicht vorhanden

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton)

### 3.4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Betonboden

Wandbekleidungen: Sichtmauerwerk

Deckenbekleidungen: unverkleidet

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

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Altersbedingte Schäden und Mängel wurden hinreichend mit dem Ansatz einer geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal.

## 3.5 Pferdestall mit Sattelkammer

### 3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Pferdestall mit Sattelkammer; eingeschossig;  
Satteldach

Baujahr: vermutlich mit Errichtung der Hofanlage im Jahre  
1903 entstanden

Modernisierung: Die Dacheindeckung wurde offenbar bereits erneuert.

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk



### 3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Wasch-/Putzbereich
- Waschbox
- 2 x Gruppenboxen
- Anbindebereich
- Sattelkammer mit Futterraum und Nebenräumen
- nördlicher Anbau (Schuppen) ohne Innenbesichtigung
- rückwärtiger Teil (Scheune) ohne Innenbesichtigung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Tor:	Holztor an der Vorder- und Rückseite Zugang von den Boxen zum Außenbereich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

### 3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Elektroinstallation: zweckmäßige Ausstattung

Heizung: keine

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche  
Fensterlüftung)

### **3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

#### **3.5.5.1 Pferdestall mit Sattelkammer**

Bodenbeläge: Betonboden

Wandbekleidungen: verputzt

Deckenbekleidungen: unverkleidet

Fenster: Einfachfenster

Grundrissgestaltung: bedingt zweckmäßig, da  
der Stall insgesamt auf  
eine Gruppenhaltung  
ausgelegt ist.

### **3.5.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Altersbedingte Schäden und Mängel wurden  
hinreichend mit dem Ansatz einer geringen  
Restnutzungsdauer berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: kein moderner Stallaufbau, da dieser auf eine  
Gruppenhaltung ausgelegt ist.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter und der  
Restnutzungsdauer entsprechend normal.

### 3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### zur Lage

Das hier gegenständliche Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Sonsbeck Labbeck. Am westlichen Rande des Kreises Wesel gelegen, grenzt das Grundstück unmittelbar im Bereich der Ortschaften Uedem und Kevelaer an den Kreis Kleve. Die direkte Nachbarschaft wird weitgehend durch die Landwirtschaft bzw. durch Wohnhäuser aufgegebener Resthöfe geprägt. Mit Ausnahme zwei angrenzender Nachbarn, ist hier grundsätzlich von einer Alleinlage die Rede. Weitere Betriebe bzw. Katstellen liegen in einer Entfernung von > 500m (Luftlinie). Die Entfernung zur nächsten Ortschaft (Kervenheim) beträgt etwa 2km. Die Entfernung zur Gemeinde Sonsbeck beträgt etwa 7,5km.

### zum Objekt

Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um einen ehemaligen Resthof dessen Ursprünge im Jahre 1903 liegen. Der Resthof besteht aus einem Haupthaus, einem Anbau (mit zwei Wohnungen und einem Büro/Galerie/Lager) sowie einem Pferdestall, Reithalle und zwei Garagen/ Schuppen. Die Grundstückgröße beträgt insgesamt 32.399m<sup>2</sup>. Die jetzigen Eigentümer haben zwischen den Jahren 1996 und 2001 umfangreiche Sanierungen und Umbauten vorgenommen. In dem Zuge wurde auch der Anbau zu Wohn- und gewerblichen Zwecken ausgebaut.

Das Haupthaus nebst Wohnraumerweiterung umfasst eine Wohn-/ Nutzfläche von rd. 565m<sup>2</sup>. Die beiden hieran anschließenden Wohnungen weisen Größen von 138m<sup>2</sup> und 168m<sup>2</sup> auf. Eine der Wohnungen wurde jedoch bisher nicht fertiggestellt, sodass hier noch Restarbeiten erforderlich sind.

Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoß (Büro/Galerie/Lager) umfasst eine Größe von 278m<sup>2</sup>.

Das Haupthaus und der Anbau befinden sich grundsätzlich in einem altersentsprechenden Zustand, in den letzten Jahren wurde das Gebäude jedoch insgesamt vernachlässigt, sodass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind (ein Großteil der Fenster ist zu erneuern

oder instanzzusetzen, Behebung von Feuchtigkeitsproblemen, Instandsetzung der Außenanlagen, etc.)

Die Aufteilung ist grundsätzlich als zweckmäßig zu bezeichnen. Neben dem übergroßen Raumangebot im Haupthaus wirkt sich die Tatsache, dass die beiden Wohnungen im Anbau über keinen Freisitz (Balkon, Terrasse, etc.) verfügen, negativ auf die Marktgängigkeit aus.

Die Nebengebäude (Reithalle/Pferdestall) befinden sich ebenfalls in einem dem Alter entsprechenden Zustand, sind jedoch aufgrund des Alters, der Dimensionierung und des Raumprogramms insgesamt als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaute Grundstück in 47665 Sonsbeck (Labbeck), Schwarze Straße 144 zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Labbeck	862	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Labbeck	28	48	32.399 m <sup>2</sup>

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	Hofstelle mit Nebengebäuden	3.774 m <sup>2</sup>
hausnahes Gartenland	hausnahes Gartenland	1.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen	Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen	806 m <sup>2</sup>
Arrondierungsfläche	Arrondierungsfläche	26.719 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		32.399 m <sup>2</sup>

## 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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.

## 5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.02.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land im Außenbereich

Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 32.399 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 3.774 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 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)		=	75,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.02.2022	□ 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	□ 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	□ 0,60	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	32.399	□ 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	□ 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	45,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	45,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche		□	3.774 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	169.830,00 € <u>rd.</u> <b>170.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 insgesamt **170.000,00 €**.

## **Erläuterungen zur Richtwertanpassung E1**

### **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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des

(objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

#### 5.4.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

Unterhaltungssatus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

## 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.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemalige Hofstelle mit Wohnungen und Büro		Haupthaus mit Erweiterung	565,00		3,55	2.005,75	24.069,00
		Wohnung 1	168,00		6,05	1.016,40	12.196,80
		Wohnung 2	137,00		6,95	952,15	11.425,80
		Galerie und Lager	118,00		4,15	489,70	5.876,40
		Büro/Verkaufsraum	160,00		5,50	880,00	10.560,00
Reithalle		Reithalle	390,00		1,50	585,00	7.020,00
Garagen		Garagen		2,00	35,00	70,00	840,00
Pferdestall mit Sattelkammer		Lager	471,00		1,00	471,00	5.652,00
Summe			2.009,00	-		6.470,00	77.640,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>77.640,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) <b>21.253,02 €</b>	— = _____
<b>jährlicher Reinertrag</b> <b>56.386,98 €</b>	
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>4,75 %</b> von <b>170.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert) <b>8.075,00 €</b>	— = _____

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen 48.311,98 € Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei  $p = 4,75\%$  Liegenschaftszinssatz und  $n = 37$  Jahren Restnutzungsdauer  $\square$  **17,272 vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“**

	=	<u>834.444,52 €</u>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		170.000,00 €
	+	<u>1.004.444,52</u>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ und Gebäudefläche“</b>	=	<u>€ 0,00 €</u>

#### 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Bauakte übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.	—	
Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.	=	<u>788.444,52 €</u>
	rd.	<u><u>788.000,00 €</u></u>

##### Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde Sonsbeck, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### Wohnen

## **siehe Originalgutachten**

### **Gewerbe**

Für Büroräume werden innerörtlich regelmäßig Mieten bezahlt, die bei etwa € 5,50/m<sup>2</sup> bis 7,00/m<sup>2</sup> liegen. Aufgrund der für Büroflächen eher mäßigen Lage im Außenbereich (hier spielt eher der Eigennutzungsgedanke eine Rolle), in Verbindung mit dem hohen Flächenangebot, erfolgt ein Mietansatz am unteren Ende der Spanne. Die hiermit im Zusammenhang stehenden Nebenräume (Galerie und Lager) werden mit einem Ansatz von 75% hiervon berücksichtigt.

Die Reithalle ist aufgrund der Maße für den professionellen Reitsport eher ungeeignet. Hier steht der Hobbygedanke im Vordergrund. Alternativ lässt sich die Halle als Lagerfläche vermieten. Die Preise für Kaltlager im Außenbereich liegen i. d. R. zwischen € 1,00/m<sup>2</sup> und € 2,00/m<sup>2</sup>. Da die Flächen gut nutzbar sind und sich sowohl als Lager als auch für den Hobbyreitsport eignen, erfolgt ein mittlerer Ansatz in Höhe von € 1,50/m<sup>2</sup>. Der Pferdestall ist aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Grundrissbeschaffenheit (keine getrennten Aufstallungen/ Boxen vorhanden (derzeit als Stall für Gruppenhaltung nutzbar)) erfolgt hier der Ansatz am unteren Spannenende.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Haupthaus mit Einlieger- und Gästebereich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	6.893,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	962,76
Summe			8.167,76 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.049,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	243,94
Summe			2.605,54 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.671,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	228,52
Summe			2.211,92 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Galerie und Lager:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	176,29
Instandhaltungskosten	----	6,10	719,80
Mietausfallwagnis	5,00	----	293,82

Summe			1.189,91 (ca. 20 % des Rohertrags)
-------	--	--	---------------------------------------

• für die Mieteinheit Büro/Verkaufsraum:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	316,80
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.952,00
Mietausfallwagnis	5,00	----	528,00
Summe			2.796,80 (ca. 26 % des Rohertrags)

• für die Mieteinheit Reithalle:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	210,60
Instandhaltungskosten	----	3,66	1.427,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	280,80
Summe			1.918,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

• für die Mieteinheit Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	82,00
Instandhaltungskosten	----	----	144,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			242,80 (ca. 29 % des Rohertrags)

• für die Mieteinheit Lager:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	169,56

Instandhaltungskosten	----	3,66	1.723,86
Mietausfallwagnis	4,00	----	226,08
Summe			2.119,50 (ca. 38 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel werden im Grundstücksmarktbericht 2022 [4] keine Liegenschaftszinssätze für direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke veröffentlicht. Da hier eine sachgerechte Ableitung mit Problemen behaftet ist, wird im vorliegenden Fall der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Wohnen/ Gewerbe) unter Hinzuziehung
- der Auswertungen umliegender Gutachterausschüsse, unter Berücksichtigung
- 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 übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um Gebäude verschiedener Baujahre. Um eine einheitliche (gewichtete) Gesamtnutzungsdauer in Ansatz zu bringen, wird zunächst die jeweilige Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ermittelt.



Danach wird der Anteil ermittelt, den das jeweilige Gebäude am Gesamtrohertrag hat (Rohertrag Gebäude/Rohertrag gesamt = Faktor k). Durch dieses Verhältnis wird der Einfluss des jeweiligen Gebäudes am Gesamten dargestellt. So auch der Einfluss des jeweiligen Gebäudes auf die Gesamtnutzungsdauer aller Gebäude.

Der Anteil der Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes trägt nun mit dem Faktor k zu der Gesamtnutzungsdauer aller Gebäude bei.

#### Bsp.(allgemein):

Gebäude 1I: Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre nachhaltig

erzielbare Miete/Jahr: € 20.000,00

Gesamtrohertrag/Jahr € 30.000,00

Anteil des Gebäudes I am Gesamtrohertrag: 66,67%

Das Gebäude I trägt nun mit 66,67% seiner Gesamtnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer aller Gebäude bei. (26,67 Jahre)

#### **Restnutzungsdauer**

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: ehemalige Hofstelle mit Wohnungen und Büro

Das 1903 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1999 (mittleres Sanierungsjahr) kernsaniert und ist weiterhin zu modernisieren. 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: 1999,
- 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, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \square 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

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

Jahr der Kernsanierung 1999 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1983.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (im Zuge der Wohnungsfertigstellung)	2	0,0	0,5
Modernisierung von Bädern (im Zuge der Wohnungsfertigstellung)	2	0,0	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (im Zuge der Wohnungsfertigstellung)	2	0,0	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (im Zuge der Wohnungsfertigstellung)	2	0,0	1,5
Summe		0,0	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2022 – 1983 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „geringer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ebenfalls 41 Jahren.

Unter Gewichtung der gewerblichen Bereiche, mit Restnutzungsdauern zwischen 10 und 20 Jahren, ergibt sich eine gewichtete Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

### 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	Wertbeeinflussung insg.
---	-------------------------

Weitere Besonderheiten	-216.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>Instandsetzungen/ Erneuerung Fenster, Beseitigung Feuchtigkeitsschäden, Renovierungspauschale -125.000,00 €</li><li>Fertigstellungsarbeiten Wohnung Nr. 2 (137m<sup>2</sup> x € 550,00) x 1,20 (Unwägbarkeiten wg. fehlender Baugenehmigung) -91.000,00 €</li></ul>	
Summe	-216.000,00 €

## 5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Da eine Abhängigkeit zwischen hausnahem Gartenland und dazugehöriger baureifer Fläche besteht, wird der zuvor ermittelte Wert/m<sup>2</sup> der Hof-/ und Gebäudefläche zur weiteren Anpassung herangezogen.

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 08.02.2022
Nutzungsart	= Hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 32.399 Bewertungsteilbereich = 1.100 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>45,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.02.2022	<input type="checkbox"/> 1,00	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Nutzungsart	WA (allgemeines Wohngebiet)	Hausnahes Gartenland	<input type="checkbox"/> 0,25	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.100	<input type="checkbox"/> 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>		=	<b>11,25 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>11,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		<input type="checkbox"/>	1.100 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		=	12.375,00 € <b><u>rd. 12.400,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 insgesamt **12.400,00**

€.

**Erläuterungen zur Richtwertanpassung siehe**

**Originalgutachten**

### **5.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“**

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>12.400,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	
		<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“</b>	=	<b>12.400,00 € rd.</b>
<b>12.400,00 €</b>		

## 5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen“

Die hier gegenständliche Fläche dient lediglich der Erschließung der Hofstelle. Derartige Flächen haben in der Regel keinen eigenen Wert, da der Wertvorteil bereits in der bebauten Fläche enthalten ist. Der Anteil der Fläche beträgt daher € 0,00.

## 5.8 Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen“

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>0,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<hr/>		
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen“</b>		<b>= 0,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>0,00 €</b>
<hr/> <hr/>		

## 5.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Arrondierungsfläche“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **9,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= LW- Fläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 08.02.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland

Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 32.399  
Bewertungsteilbereich = 26.719 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.02.2022	<input type="checkbox"/> 1,00	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	<input type="checkbox"/> 1,00	
Nutzungsart	LW- Fläche	Grünland	<input type="checkbox"/> 0,85	E1
Hofnähe			<input type="checkbox"/> 1,25	E2
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>		=	<b>9,56 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>9,56 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		<input type="checkbox"/>	26.719 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		=	255.433,64 € <u>rd.</u> <b><u>255.000,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 insgesamt **255.000,00 €**.

**E1**

**siehe Originalgutachten**

**E2 siehe**

**Originalgutachten**



## 5.10 Vergleichswert des Bewertungsteilbereichs „Arrondierungsfläche“

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Arrondierungsfläche“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>255.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)		<b>+ 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Arrondierungsfläche“</b>	<b>=</b>	<b>255.000,00 € rd.</b>
<b>255.000,00 €</b>		

## 5.11 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
Hof-/ und Gebäudefläche		788.000,00 €
hausnahes Gartenland	12.400,00 €	
Verkehrsflächen/ Gehölzstreifen	0,00 €	
Arrondierungsfläche	255.000,00 €	
Summe	-----	1.055.400,00 € rd. € 1.060.000,00

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.060.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaute Grundstück in 47665 Sonsbeck, Schwarze Straße 144

Grundbuch Labbeck	Blatt 862	lfd. Nr. 1
Gemarkung Labbeck	Flur 28	Flurstück 48

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2022 mit rd.

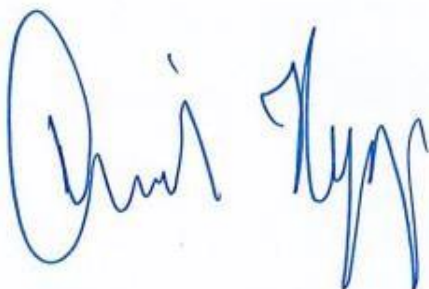
**1.060.000,00 €**

**in Worten: eine Million sechzigtausend Euro**

geschätzt.

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 01.06.2022



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

## **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 Schadenersatzhaftung 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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2022)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge

[7] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (24. 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 April 2022) erstellt.

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

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

Kirchstraße 9, 47669  
Tel.: 02836 – 97 17 91

Daniel Hepp  Sachverständiger (WF)  
für bebaute und unbebaute Grundstücke

Wachtendonk

Fax.: 02836 – 97 17 92 [www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlage 1: siehe Originalgutachten**