



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

**mit einem nicht mehr genutzten Einzelhandelsobjekt  
bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den  
katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“**

**Amselstraße 4 a**

**47475 KAMP-LINTFORT**



Der **Verkehrswert** der **wirtschaftlichen und realen Einheit** wurde  
zum Stichtag **26. Februar 2025** ermittelt mit

**rd. 72.000,- €**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

Bewertungsobjekt : die mit einem nicht mehr genutzten Einzelhandelsobjekt bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Kamperbruch, Flur 1,  
Flurstücke 482 und 2067“**

Postalische Anschrift : Amselstraße 4 a  
47475 Kamp-Lintfort

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom

**22. Oktober 2024**

**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240070AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 022/24

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 24. September 2024
- fernmündliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 09. Mai 2025 bezüglich des geltenden Planungsrechts
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort vom 08. November 2024 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 732
- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich des Denkmalschutzes vom 31. Oktober 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 08. November 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 30. Oktober 2024
- Grundbuchauszug vom 10. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung

- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Gewerblicher Mietpreisspiegel im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg
- Ablichtungen aus der Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 26. Februar 2025
- etc.

Besichtigungstermine	:	26. Februar 2025
Wertermittlungsstichtag <sup>1.)</sup>	:	<b>26. Februar 2025</b>
Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup>	:	<b>26. Februar 2025</b>
Allgemeine Hinweise	:	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.</li><li>→ Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.</li><li>→ Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.</li><li>→ Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.</li></ul>

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung .....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	11
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit .....	13
3.7.	Topografie.....	13
3.8.	Baugrund .....	14
3.9.	Immissionen.....	14
3.10.	Erschließung .....	15
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>17</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht .....	18
4.3.	Altlastenkataster .....	18
4.4.	Baulasten .....	18
4.5.	Denkmalschutz .....	20
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>23</b>
6.1.	Allgemein .....	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	24
6.3.	Raumprogramm .....	25
6.4.	Energetische Qualität .....	25
6.5.	Baubeschreibung .....	25
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	27
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	27
6.5.4.	Besondere Bauteile .....	28
6.5.5.	Besondere Einrichtungen .....	28
6.5.6.	Baumängel und Bauschäden.....	28
6.5.7.	Abschließende Anmerkung zur Baubeschreibung.....	29
6.6.	Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) .....	30

<b>7.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>31</b>
7.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	31
7.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	31
7.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	31
7.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	32
7.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	32
7.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	33
7.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	33
7.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	34
<b>8.</b>	<b>Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....</b>	<b>36</b>
8.1.	Bodenrichtwert.....	36
8.2.	Bodenwertermittlung.....	37
8.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	38
<b>9.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>40</b>
9.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	40
9.2.	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren.....	42
9.3.	Liquidationswertberechnung .....	42
9.4.	Erläuterung zur Liquidationswertberechnung .....	43
<b>10.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>44</b>
<b>11.</b>	<b>Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte .....</b>	<b>46</b>
<b>12.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>47</b>
<b>13.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

**mit einem nicht mehr genutzten Einzelhandelsobjekt  
bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den  
katastertechnischen Bezeichnungen**

**„Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“**

**Amselstraße 4 a**

**47475 KAMP-LINTFORT**

**zum Wertermittlungstichtag**

**26. Februar 2025**

Bodenwert (beitragsfrei) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	134.000 €
-------------------------------------------------	---	-----------

Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 21)	=	72.000 €
-------------------------------------------------------------------------------------	---	----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>72.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	------------------------

(in Worten: ZWEIUNDSIEBZIGTAUSEND EURO)

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : die mit einem nicht mehr genutzten Einzelhandelsobjekt bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Kamperbruch, Flur 1,  
Flurstücke 482 und 2067“**

Postalische Anschrift : Amselstraße 4 a  
47475 Kamp-Lintfort

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 10. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Kamperbruch, Blatt 955**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 151	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Kamperbruch</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>1</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>482</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Amselstraße 4a</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>493 m<sup>2</sup></i>
<hr/>					
lfd. Nr. 152	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Kamperbruch</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>1</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>2067</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Wiesenbruchstraße</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>161 m<sup>2</sup></i>
		<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	:		<b>654 m<sup>2</sup></b>

Hinweise : Die Größe der Grundstücke wurden durch die amtlichen Flächen, entnommen aus dem Internetportal [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de), bestätigt.

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

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

lfd. Nr. 9	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: <b>151, 152</b> <i>Über das Vermögen des [REDACTED], geboren am [REDACTED], ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kleve, 38 IN 38/23). Eingetragen am 11.07.2023.</i>
lfd. Nr. 10	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: <b>151</b> <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 22/24). Eingetragen am 08.07.2024.</i>
lfd. Nr. 11	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: <b>152</b> <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 22/24). Eingetragen am 01.08.2024.</i>

## Hinweis:

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

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

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

### **2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### **2.2.5. Bodenordnungsverfahren**

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass die verfahrensgegenständigen Grundstücke in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen sind.

## **2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 30. Oktober 2024 sind für die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Kamperbruch</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>1</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>482 und 2067</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Amselstraße 4 a 47475 Kamp-Lintfort</b>

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 40.100 Einwohnern (Stand 01. Januar 2025) sowie einer Fläche von rd. 63 km<sup>2</sup> eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Kamp-Lintfort liegt bei rd. 16,6 % (Quelle: Datenmaterial der Stadt Kamp-Lintfort, Stand 01. Januar 2025).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,5 % (Stand Februar 2025) unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,4 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 07. Mai 2025).

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Kamp-Lintforter Stadtteil „Niersenbruch“ rd. 2,0 km nordwestlich vom Stadtzentrum (Fußgänger- und Einkaufszone/Busbahnhof) entfernt.

Zentral innerhalb des gesamten Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie direkt an den Stadtteil „Stadtkern“ angrenzend gelegen, zeichnet sich der Stadtteil „Niersenbruch“ als vornehmlicher Wohnstandort mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung aus.

Im Wesentlichen erst nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges entstanden, erfuhr der „Niersenbruch“ ab den 1970er Jahren einen großen Einwohnerzuwachs. Dieser begründet sich durch die ab diesem Zeitraum stattfindende Umwidmung umfangreicher bestehender Freiflächen zu Wohnzwecken.

Das Bewertungsgrundstück ist im südwestlichen Abschnitt der Kreuzung der öffentlichen Straßen „Wiesenbruchstraße“ und „Fasanenstraße“ gelegen, wobei postalische Adresse jedoch dem südlich angrenzenden Straßenzug „Amselstraße“ zugeordnet ist, obwohl keine direkte Anbindung an diesen besteht.

Allen drei Straßenzügen gemeinsam ist die Einordnung in das verkehrsberuhigte Straßensystem des zuvor genannten Stadtteils, welches durch eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gekennzeichnet wird. Während die „Amselstraße“ rund 40 m südlich des Bewertungsobjekts in südwestlicher Richtung von der „Wiesenbruchstraße“ abzweigt und als reine Erschließungsstraße für überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung sowie weiterer Anliegerwege dient, übernehmen im Gegensatz dazu darüber hinaus sowohl die „Wiesenbruchstraße“ als auch die „Fasanenstraße“ im Stadtteil „Niersenbruch“ die Funktion übergeordneter Durchgangsachsen.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarhausbebauung weist im Wesentlichen eine 1½- bis 2-geschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in geringfügigem Umfang im näheren Einzugsgebiet des Stadtteils „Niersenbruch“, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Kamp-Lintfort, in ca. 2 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „normale bis gute Wohnlage“ mit insgesamt bzw. weitgehend geringem Verkehrsaufkommen handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Kamp-Lintfort
Einwohnerzahl insgesamt	:	40.126 (Stand 01. Januar 2025)
Größe der Stadt	:	63,12 km <sup>2</sup>
Ortsteil	:	Niersenbruch
Einwohnerzahl im Ortsteil „Niersenbruch“	:	3.616 (Stand 01. Januar 2025)

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Datenmaterial der Stadt Kamp-Lintfort, Stand: 01. Januar 2025)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. 1) in Richtung des Zentrums der Stadt Kamp-Lintfort, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestellen „Kamp-Lintfort, Amselstraße“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 40 m befinden, unmittelbar erreichbar.

Der zentrale Busbahnhof „Prinzenplatz“ ist im Zentrum der Stadt Kamp-Lintfort und somit in einer Entfernung von rd. 2,0 km gelegen.

### 2.) Individualverkehr

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

Die Autobahnauffahrt „Kamp-Lintfort“ mit Anbindung zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur Bundesautobahn (BAB) A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 4,0 km.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die Bundesautobahnen (BAB) A 57 und A 44 in ca. 30 Minuten (rd. 40 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 40 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit möglich ist.

### 3.) Städte in der Umgebung:

Moers	:	rd.	15 km
Xanten	:	rd.	20 km
Geldern	:	rd.	20 km
Duisburg	:	rd.	25 km
Wesel	:	rd.	25 km
Krefeld	:	rd.	25 km
Oberhausen	:	rd.	30 km

Essen	:	rd.	45 km
Düsseldorf	:	rd.	45 km
Venlo (NL)	:	rd.	45 km
Köln	:	rd.	80 km

### 3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Kamp-Lintforter Stadtgebietes sowie im Zentrum von Kamp-Lintfort (2,0 km) mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone vorhanden.

Innerhalb des Stadtteils „Niersenbruch“ sind derartige Einrichtungen in äußerst eingeschränktem Umfang ebenfalls existent.

### 3.4. Schulische Versorgung

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

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

In einem Umkreis von rd. 2 km und somit innerhalb des Kamp-Lintforter Stadtteils „Niersenbruch“ bzw. in dem angrenzenden Stadtteil „Stadtkern“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie die Grundschule „Am Niersenberg“. Das Schulzentrum (Gymnasium, Gesamtschule sowie Kindergarten) ist in einer Entfernung von rd. 2 km an der „Moerser Straße“ gelegen.

### 3.5. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Niersenbruch“ in einer Entfernung von rund 2,0 km zum Stadtzentrum mit seiner zentralen Fußgänger- und Einkaufszone sowie dem dort angesiedelten Busbahnhof und umfasst die wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“.

Die genannten Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und somit im Sinne des Grundbuches als eigenständige Grundstücke zu betrachten. Im vorliegenden Fall bilden sie jedoch aufgrund der grenzüberschreitenden Bebauung gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit, so dass auf eine Einzelbetrachtung der Grundstücke innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verzichtet wird. Ergänzend wird diesbezüglich auf „3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Das insgesamt 654 m<sup>2</sup> große Areal weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf und grenzt sowohl nordöstlich als auch südlich – in Form eines sogenannten Eckgrundstücks – mit einer Straßenfrontlänge von insgesamt rd. 36,5 m an das öffentliche Straßennetz „Wiesenbruchstraße“, ist jedoch postalisch der südlich gelegenen öffentlichen Erschließungsanlage „Amselstraße“ zugeordnet.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um einen eingeschossigen, in mehreren Bauabschnitten errichteten Baukörper, der ursprünglich vollständig für Zwecke des Einzelhandels konzipiert und auch in dieser Funktion betrieben wurde, zum Bewertungsstichtag jedoch ungenutzt ist. Die Gebäudestruktur umfasst neben dem Hauptbaukörper einen nordöstlich gelegenen Anbau sowie eine südwestliche Erweiterung, ist insgesamt unregelmäßig zugeschnitten und in einer Größenordnung von etwa 50 % grenzständig auf der wirtschaftlichen und realen Einheit positioniert. Zudem ist sie südwestlich unmittelbar an das Mehrfamilienwohnhaus „Amselstraße 4“ angrenzend gelegen bzw. angebaut errichtet worden.

Bedingt durch die grenzständige bzw. grenznahe Lage des bestehenden Bauwerks wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich aus den vorliegenden Unterlagen keine Hinweise auf etwaige Grenzüberschreitungen ergeben. Ohne weiterführende vermessungstechnische Untersuchungen wird ein solcher Zustand innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens daher ausgeschlossen.

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das errichtete **Gesamtbauwerk** über Zugangsmöglichkeiten entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verfügt, wodurch eine tatsächliche Inanspruchnahme der angrenzenden Flurstücke 481 und 2068 sowie der in diesem Bereich verlaufenden Wegfläche erforderlich ist. Eine rechtlich gesicherte Zugangsregelung – sei es in Form einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Baulast – ist dem Unterzeichnenden nach Aktenlage und den vorliegenden Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag jedoch nicht bekannt.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und –größen des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

### **Ausmaße der Verfahrensfläche**

Grundstücke	mittlere Breite (Nord-Süd-Richtung)	mittlere Tiefe (West-Ost-Richtung)	Größe insgesamt
Flurstücke 482 und 2067	16,4 m bzw. 9,5 m	47,4 m	654 m <sup>2</sup>

## Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

## Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 1.) Feststellung von Grenzen

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

## **3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit**

Eine **wirtschaftliche und reale Einheit** ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten. Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind zwei Grundstücke (Flurstück 482 und Flurstück 2067), welche unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet sind, verfahrensgegenständig. Aufgrund der grenzüberschreitenden Bebauung durch das Bestandsgebäude bilden die Verfahrensgrundstücke insgesamt eine wirtschaftliche und reale Einheit. Zudem ist das südwestliche Grundstück (Flurstück 2067) eigenständig nicht erschlossen, so dass auch diesbezüglich eine gemeinschaftliche Betrachtung maßgebend ist. Eine getrennte Veräußerung wäre somit im vorliegenden Fall weder wirtschaftlich zielführend noch zweckmäßig bzw. praktikabel.

## **3.7. Topografie**

Die Oberfläche der verfahrensgegenständlichen Fläche ist im Wesentlichen eben ausgebildet, weist im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken eine als durchschnittlich zu bezeichnende Höhenlage auf und ist zu etwa 73 % durch das bestehende Bauwerk überbaut.

Die un bebauten Teilbereiche im nordöstlichen sowie im südöstlichen Abschnitt der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit sind jeweils ab den Gebäudeabschlusswänden bis zur angrenzenden Straßengrenze mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten befestigt. Während der nordöstliche Bereich als befestigte Gebäudezugangsfläche ausgestaltet ist, dient der südöstliche Abschnitt als Stellplatzfläche. Beide Flächen wurden in ihrer baulichen Ausführung dem bisherigen Nutzungszweck entsprechend funktional und sachgerecht hergestellt.

Im rückwärtigen (südwestlichen) Grundstücksbereich befindet sich ein weiterer un bebauter Abschnitt, dem jedoch keine erkennbare funktionale Zweckbindung zugewiesen werden kann.

Gärtnerische Anlagen sind ausschließlich südwestlich der vorgenannten Stellplatzflächen vorzufinden, wobei eine einfache Rasenfläche angelegt wurde, die jedoch lediglich eine untergeordnete gestalterische Bedeutung aufweist.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Gestaltung der Freiflächen den Anforderungen der vormals ausgeübten Nutzung in zweckmäßiger und funktional angemessener Weise entspricht und sich der allgemeine Pflegezustand der Außenbereiche insgesamt als durchschnittlich beurteilen lässt. Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt worden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



nordöstliche Gebäudezugangsfläche



südöstliche Stellplatzfläche

### 3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor. Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe "<http://www.bid.rag.de>"), die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet und zwischen den Jahren 2000 und 2018 Abbaueinwirkungen registriert worden sind, gegenwärtig jedoch kein sogenannter "Nachbergbau" besteht. Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

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

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

### 3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten

Ortsbesichtigung in geringfügigem Umfang festgestellt.

Insgesamt ist das Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebietes, welches über die Ausweisung mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern verfügt, weitgehend als gering zu beurteilen.

Dennoch ist festzuhalten, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft an einer der Hauptverkehrsachsen innerhalb des Wohngebiets „Niersenbruch“ sowie unmittelbar im Kreuzungsbereich der Verkehrsflächen „Wiesenbruchstraße/Fasanenstraße“ gelegen ist und somit im Vergleich zu den angrenzenden Nebenstraßen ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist.

In diesem Zusammenhang ist ferner zu beachten, dass im Kamp-Lintforter Stadtteil „Niersenbruch“ derzeit die Erschließungsplanung für ein neues Wohngebiet vorangetrieben wird, welches im Bereich zwischen „Kranichweg“, „Wiesenbruchstraße“ und „Saalhoffer Straße“ sowie nördlich der bestehenden Bebauung entlang der „Fasanenstraße“ vorgesehen ist.

Einer Pressemitteilung vom 24. Oktober 2024 zufolge wurde im Zuge der weiteren Planungsarbeiten deutlich, dass die ursprünglich vorgesehene Zufahrt von der „**Saalhoffer Straße (L 491)**“ in das benannte Plangebiet eine deutlich umfangreichere Flächeninanspruchnahme erforderlich machen würde, als zunächst angenommen. Zudem hätte eine unter Naturschutz stehende Ahornbaumallee vollständig entfernt werden müssen, was die Umsetzung der geplanten Zufahrtslösung zunächst scheitern ließ. Folge dessen sah die Planungsvariante eine Haupterschließung des Neubaugebietes mittels der Inanspruchnahme der „Wiesenbruchstraße“ vor, um den vorgenannten Eingriff in den Naturschutz zu vermeiden und die Flächeninanspruchnahme für Verkehrs- als auch diesbezügliche Begleitflächen zu minimieren.

Die geplante Erschließungsvariante stieß insbesondere in der betroffenen Anwohnerschaft auf erhebliche Bedenken und Widerstand. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Kritik wurde politisch darauf hingewirkt, eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (Befreiung) zu erwirken, welche laut einer weiteren Pressemitteilung vom 25. Februar 2025 schließlich durch den Kreis Wesel erteilt wurde.

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Befreiung ist eine Anbindung des Neubaugebiets an die „Saalhoffer Straße“ nun doch realisierbar, auch wenn hierfür die Fällung von rund zehn Bäumen der bestehenden Allee erforderlich wird. Als Kompensationsmaßnahme ist eine entsprechende Aufforstung an anderer Stelle vorgesehen.

Dennoch wird sich das Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet auch im Bereich der „Wiesenbruchstraße“ erhöhen, sodass mittelfristig mit einer zunehmenden Verkehrsfrequenz im Bereich der Bewertungsfläche zu rechnen ist.

Bedingt durch die vorgenannten Umstände – insbesondere die künftig zu erwartende verkehrliche Mehrbelastung infolge des naheliegenden Neubaugebietes – erachtet der Unterzeichnende einen wertmindernden Abschlag vom Bodenwert in Höhe von 5 % als sachgerecht und angemessen.

Aufgrund verfahrensbedingter Aspekte (gleichartige Wertansätze sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren) wird die vorgenannte Wertminderung bei der Bodenwertermittlung zunächst unberücksichtigt belassen und die wertrelevante Berücksichtigung in Form eines Abschlages erfolgt in den anschließenden Wertermittlungsverfahren als sogenanntes "Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)" <sup>1.)</sup>.

### 3.10. Erschließung

Die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

1.) siehe nächste Seite.
--------------------------

Die Erschließung des zu betrachtenden Areals erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Wiesenbruchstraße“, bei der es sich funktional zwar um eine Wohn- und Anliegerstraße handelt, die jedoch innerhalb des betreffenden, mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesenen Wohngebietes als eine der Hauptverkehrsachsen zu qualifizieren ist. Die Verkehrsfläche weist einen asphaltierten Fahrbahnbelag auf, ist abschnittsweise beidseitig mit plattierten Gehwegen ausgestattet und verfügt über Straßenbeleuchtungseinrichtungen in einem der Erschließungsfunktion angemessenen Umfang. Unmittelbar südlich des Bewertungsobjekts befindet sich zudem eine öffentliche Grünfläche, die vollständig umfahren werden kann und städtebaulich als gestalterisches und verkehrslenkendes Element innerhalb des Straßenraumes fungiert.

Die Stadtverwaltung Kamp-Lintfort, Fachbereich „Tiefbau- und Grünflächenamt“ teilte in ihrer Bescheinigung vom 08. November 2024 bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes des verfahrensgegenständigen Grundbesitzes folgendes schriftlich mit:

*Die Stadt Kamp-Lintfort wird für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr erheben.*

*Für den Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage wird ein Kanalanschlussbeitrag nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) ebenfalls nicht mehr erhoben.*

*Das Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt beitragsfrei.*

**Aufgrund der o. g. Sachstandsmitteilung der Stadtverwaltung Kamp-Lintfort ist innerhalb der Bodenwertermittlungen zum Wertermittlungstichtag der beitragsfreie Wert zugrunde zu legen.**

#### **Fußnote zur Seite zuvor:**

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß fernmündlicher Auskunft vom 09. Mai 2025 des Stadtplanungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort befindet sich die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastermäßigen Bezeichnungen

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Kamperbruch</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>1</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>482 und 2067</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Amselstraße 4 a 47475 Kamp-Lintfort</b>

**nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. Die vorhandene Bebauung als auch zukünftige Vorhaben sind somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

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

#### **Besonderer wichtiger Hinweis:**

Planungsrechtlich befindet sich die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), weshalb die Zulässigkeit künftiger baulicher Nutzungen nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan, sondern nach Maßgabe des unbeplanten Innenbereichs zu beurteilen ist. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die verfahrensgegenständliche Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist. Auch wenn der Flächennutzungsplan keine unmittelbar verbindliche Rechtswirkung entfaltet, stellt er doch die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Kommune dar und ist im Rahmen bauplanungsrechtlicher Abwägungen mit zu berücksichtigen. Die dargestellte Nutzung als „Wohnbaufläche“ unterstreicht die planerische Zielsetzung, dieses Gebiet vorrangig dem Wohnungsbau zuzuführen, und lässt langfristig eine eher restriktive Haltung gegenüber nichtwohnbaulichen Nutzungen – insbesondere im Bereich des Einzelhandels – erwarten.

Das auf der wirtschaftlichen und realen Einheit befindliche Bestandsgebäude ist seit dem Jahre 2023 ungenutzt und kann nur mit erheblichen baulichen sowie investiven Aufwendungen einer zukünftigen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um ein eingeschossiges Bauwerk, das ursprünglich für eine kleinteilige Einzelhandelsnutzung errichtet wurde.

Für eine wirtschaftliche Nahversorgungseinheit mit vollwertigem Angebot ist das Gebäude jedoch zu klein dimensioniert, während es für die Ansprüche eines kleinen Nahversorgers – etwa im Bereich des Discounteinzelhandels – strukturell überdimensioniert und betriebswirtschaftlich ineffizient erscheint. Zudem lassen die grenzständige Bauweise und der begrenzte Grundstückszuschnitt keine

Erweiterung der baulichen Anlage zu, sodass eine funktionale Anpassung an heutige Marktanforderungen nicht in Betracht kommt.

Vor dem Hintergrund dieser Gegebenheiten lässt sich eine dauerhafte Fortführung der bisherigen Nutzung weder wirtschaftlich rechtfertigen noch planungsrechtlich erwarten, zumal die Umgebungsstruktur vorrangig durch Wohnbebauung geprägt wird. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung mit Einzelhandelsbezug fügt sich städtebaulich nur schwer in das Umfeld ein und würde voraussichtlich dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB widersprechen, sofern keine eindeutig untergeordnete Ausprägung vorliegt.

Demgegenüber lässt sich aus heutiger Sicht eine wohnwirtschaftlich geprägte Anschlussnutzung als marktgängigste und perspektivisch tragfähigste Entwicklungsoption ableiten. Diese Einschätzung wird durch die flächennutzungsplanerische Ausweisung gestützt sowie anhand der fernmündlichen Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort vom 09. Mai 2025, wonach eine zukünftige wohnwirtschaftliche Nutzung der Verfahrensfläche grundsätzlich genehmigungsfähig sein könnte sofern die Rahmenbedingungen des § 34 BauGB erfüllt sind, untermauert. Eine verbindliche Aussage hierzu ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu treffen; alternativ kann eine Bauvoranfrage zur frühzeitigen rechtlichen Einordnung herangezogen werden.

In der Gesamtschau lässt sich somit feststellen, dass das Grundstück vor dem Hintergrund der dargestellten rechtlichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet erscheint und sich eine Umstrukturierung hin zu einer wohnwirtschaftlichen Nachnutzung sowohl unter städtebaulichen als auch unter marktanalytischen Gesichtspunkten als sinnvoll und perspektivisch tragfähig darstellt.

## 4.2. Bauordnungsrecht

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

## 4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 26. Februar 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

## 4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 08. November 2024 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Kamperbruch</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>1</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>:</b>	<b>482 und 2067</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Amselstraße 4 a 47475 Kamp-Lintfort</b>

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von: <b>Kamp-Lintfort</b>		Baulastenblatt Nr. <b>732</b>
Gemarkung: <b>Kamperbruch</b>		Flur: <b>1</b>
		Flurstück(e): <b>482, 2067</b>
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
	Die Flurstücke 482 und 2067 werden nicht getrennt voneinander veräußert oder anderweitig übertragen Diese Flurstücke bilden stets eine wirtschaftliche Einheit.  Eingetragen am 01.04.1992.	

## Beurteilung der Baulast:

Bei der vorgenannten Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Kamp-Lintfort handelt es sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast, deren Inhalt darin besteht, dass die benannten Flurstücke als eine einheitliche wirtschaftliche und baurechtliche Nutzungseinheit zu behandeln sind. Mittels dieser Baulast wird bauordnungsrechtlich sichergestellt, dass die betroffenen Grundstücke wie ein einziges Baugrundstück gelten und vor dem Hintergrund so zu behandeln sind, als ob die Grundstücksgrenzen zwischen ihnen nicht existierten.

Die Eintragung dieser Vereinigungsbaulast war insbesondere im Zusammenhang mit der im Jahr 1992 erfolgten südwestlichen Erweiterung des Gebäudes erforderlich, da diese grundstücksgrenzenüberschreitend geplant und errichtet wurde. Erst durch die Vereinigungsbaulast konnte für dieses Bauvorhaben die erforderliche Baugenehmigung erwirkt werden, da andernfalls bauordnungsrechtliche Hindernisse bestanden hätten.

Ferner verbleibt anzumerken, dass das südwestlich gelegene Flurstück 2067 über keinen eigenen Zugang zum öffentlichen Straßenraum verfügt und es wäre somit – isoliert betrachtet – nicht als selbstständig bebaubares Grundstück zu qualifizieren.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass die Vereinigungsbaulast im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertneutral zu behandeln ist, da sie lediglich den rechtlichen Zustand absichert, welcher tatsächlich und funktional bereits vorliegt: Die beiden Flurstücke bilden nicht nur eine bauliche und wirtschaftliche, sondern auch eine erschließungstechnisch untrennbare reale Einheit, sodass eine getrennte Bewertung sachlich nicht angezeigt und wirtschaftlich nicht begründbar ist.

**Die bestehende Baulasteintragung ist somit wertneutral innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu behandeln, so dass im Rahmen der Bodenwertermittlung der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt wird.**

## § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

## 4.5. Denkmalschutz

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

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

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

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

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Gemäß schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Kamp-Lintfort vom 31. Oktober 2024 handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Anbauten) **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu betrachtende Fläche **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens zugrunde gelegt.**

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** mehr existent. Die ehemalige gewerbliche Nutzung wurde bereits im Jahre 2023 aufgegeben.

---

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

---

### Sonstiges Zubehör

Sonstiges werthaltiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

---

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

---

### Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### Überbauten oder Eigenüberbauten

Überbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden. Bezüglich des südwestlichen Anbaus besteht fiktiv ein Eigenüberbau, jedoch bilden die Verfahrensgrundstücke eine wirtschaftliche und reale Einheit.

---

### Mietverhältnis

Die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage ist gegenwärtig ungenutzt, Mietverhältnisse sind somit nicht existent.

---

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich um ein Einzelhandelsobjekt (Geschäftshaus) wie folgt:

#### allgemeine und

- Geschäftshaus:
- Massivbauweise
  - 1-geschossige Bauweise
  - Flachdachkonstruktion
  - teilweise unterkellert
  - ursprüngliches Baujahr: 1956

#### statistische Angaben

- Baumaßnahmen:
- „Neubau eines eingeschossigen Laden-Pavillons“
    - Baugenehmigung: 594/56 vom 18.09.1956
  - „Überdachung des Eingangsbereichs“
    - Baugenehmigung: 362/87 vom 22.12.1987
  - „Um- und Anbau eines Ladenlokals“
    - Baugenehmigung: 289/91 vom 26.11.1992 (Nachtrag)

---

Der insgesamt 654 m<sup>2</sup> große, zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Niersenbruch“ innerhalb eines Wohngebietes, das mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Er umfasst die wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“. Bebaut ist der Grundbesitz mit einem eingeschossigen Einzelhandelsobjekt (Ladenlokal), welches schwerpunktmäßig im Jahr 1956 errichtet und in den Jahren 1987 sowie 1992 erweitert wurde. Der Baukörper ist in konventioneller Massivbauweise gefertigt sowie teilweise unterkellert.

Das Raumprogramm – insbesondere hinsichtlich Anzahl, Größe und Höhe der Räume – ist vollständig auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet, erfüllt jedoch funktional und gestalterisch nicht mehr die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Einzelhandelsimmobilie. Insbesondere erweist sich die Nutzung der Lagerräume im Kellergeschoss aus wirtschaftlicher Perspektive als ineffizient.

Die bauliche Anlage zeigt in ihren tragenden Hauptgewerken einen bauzeittypischen Zustand, während die Ausbaugewerke zwar nach der Errichtung teilweise modernisiert wurden, aktuell jedoch wieder erhebliche Mängel und Schäden aufweisen. Neben allgemeinen Abnutzungen bestehen ausgeprägte Feuchtschäden im Bereich der erdberührenden Kelleraußenwände; zudem liegen deutliche Defizite im Bereich der technischen Gebäudeausstattung, der sanitären Einrichtungen sowie des Wärme-, Schall- und Brandschutzes vor. Somit entspricht das Objekt nicht den derzeitigen bau- und nutzungstechnischen Standards und die bestehende Grundrisslösung lässt keine wirtschaftliche Umgestaltung ohne grundlegende bauliche Eingriffe zu.

Angesichts des seit 2023 bestehenden Leerstands wäre eine erneute Nutzung des Gebäudes nur unter erheblichen Reaktivierungskosten möglich. Die notwendigen Investitionen stehen jedoch in einem deutlichen Missverhältnis zu den erzielbaren Erträgen, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer gewerblichen Fortsetzung nahezu ausgeschlossen erscheint.

Ferner ist das Gebäude weder für eine moderne Nahversorgungseinheit mit umfassendem Sortiment ausreichend dimensioniert noch erfüllt es die betrieblichen Anforderungen kleinerer

Einzelhandelsformate, wie beispielsweise Discounter, in wirtschaftlich sinnvoller Weise. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der grenzständigen Bebauung und des beengten Grundstückszuschnitts nicht gegeben, was eine Anpassung an aktuelle Marktbedürfnisse zusätzlich erschwert.

Derartige Immobilien sind gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren (Verbrauchermärkte) bzw. 60 Jahre (Geschäftshäuser) zuzuordnen. Da das Gebäude im Jahr 1956 errichtet wurde, beträgt sein Alter zum Wertermittlungsstichtag bereits 69 Jahre, womit die rechnerische Gesamtnutzungsdauer überschritten ist und folglich keine wirtschaftlich relevante Restnutzungsdauer mehr verbleibt. Unter Berücksichtigung des aktuellen baulichen Zustands sowie der bestehenden strukturellen und nutzungsbedingten Einschränkungen ist aus sachverständiger Sicht auch keine fiktive Verlängerung der Restnutzungsdauer durch etwaige Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen begründbar.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten baulichen, wirtschaftlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass sich die zur Bewertung anstehende Immobilie aufgrund ihres Baujahres, ihres baulichen Zustands, des funktional überholten Grundrisses sowie der mangelnden Anpassungsmöglichkeiten nicht mehr für eine wirtschaftlich sinnvolle und marktgängige gewerbliche Nutzung eignet.

Die ermittelten Reaktivierungskosten, welche notwendig wären, um das Gebäude erneut einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen, stehen in einem deutlichen Missverhältnis zu den aus der Nutzung erzielbaren Erträgen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde somit von einer Reaktivierung der Bestandsimmobilie Abstand nehmen, einen vollständigen Rückbau vornehmen und das Grundstück einer alternativen Nutzung zuführen, welche mit den derzeitigen Marktanforderungen sowie den planungsrechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist.

Vor diesem Hintergrund erweist sich insbesondere eine wohnwirtschaftliche Folgenutzung als sinnvollste und marktgerechteste Nachverwendung, zumal eine entsprechende wohnwirtschaftliche Nutzung seitens der Stadt Kamp-Lintfort bereits fermündlich am 09. März 2025 grundsätzlich als zukünftig genehmigungsfähig in Aussicht gestellt wurde, sofern die Voraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllt sind. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird daher explizit unterstellt, dass eine wohnwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig ist und somit die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet. Sollten sich im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens abweichende planungsrechtliche Beurteilungen ergeben, wäre der nachfolgend ermittelte Verkehrswert entsprechend zu korrigieren.

Im vorliegenden Fall leitet sich der Verkehrswert somit aus dem Ertragswertverfahren nach dem besonderen Liquidationswertverfahren ab.

Aufgrund des Allgemeinzustandes der baulichen Anlagen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die Baubeschreibung lediglich **gekürzt** aufgeführt. Ergänzend zu den hier dargestellten Erläuterungen wird auf die Fotodokumentation in den Anlagen dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Immobilie ist im derzeitigen baulichen und nutzungstechnischen Zustand erheblich eingeschränkt. Die bestehende Gebäudesubstanz weist umfassende technische Mängel sowie Schäden auf, entspricht nicht mehr heutigen Standards und ermöglicht keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ohne erhebliche Investitionen. Ein potenzieller Erwerber wäre daher mit dem Rückbau des Bestandsgebäudes konfrontiert, um der hier zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit einer marktgängigen wohnwirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten muss bei einer Vermarktung im jetzigen Zustand mit

längeren Vermarktungszeiten sowie einer deutlichen preislichen Anpassung gerechnet werden. Eine Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit kann erst nach erfolgtem Rückbau und mit einer genehmigten bzw. genehmigungsfähigen wohnwirtschaftlichen Nutzungsperspektive erwartet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine wertneutrale Einschätzung des Unterzeichnenden handelt.

## 6.3. Raumprogramm

Bedingt durch den Umstand, dass ein Rückbau erforderlich ist, wird auf die Darstellung des bestehenden Raumprogramms innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verzichtet.

## 6.4. Energetische Qualität

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

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Ausstattung wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "H" (mehr als 250 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

**Ferner ist nochmals darauf hinzuweisen, dass eine weiterführende Nutzung aus wirtschaftlichen und substanzorientierten Aspekten ohnehin nahezu auszuschließen ist und somit die gegenwärtige Energieeffizienzklasse keine Aussagefähigkeit besitzt.**

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 26. Februar 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Kamp-Lintfort, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können

Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

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

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass die folgende Baubeschreibung aufgrund der Unterstellung, dass eine weiterführende Nutzung aus wirtschaftlichen und substanzorientierten Aspekten ohnehin auszuschließen ist, lediglich in gekürzter Form dargestellt. Mängel und Schäden werden nicht explizit aufgeführt, da ein Rückbau, zumindest vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise, unumgänglich erscheint.**

Abschließend wird diesbezüglich auf „6.1. Allgemein“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. bewehrte Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Mauerwerk (Schwerbetonsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Entsprechend den vorgelegten Unterlagen besteht der waagerechte Feuchtigkeitsschutz aus einer zweilagigen Teerpappe und der senkrechte Feuchtigkeitsschutz für die erdreicherberührenden Wänden aus einem Sperrputz nebst Goudron-Anstrich.
- Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, Schwemmsteine, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Mauerwerk (Leichtbetonvollsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind verklankert.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerk, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Gebäude verfügt über ein leicht geneigtes Flachdach, welches aus Stahlbeton erstellt ist. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen besteht eine 25 mm starke Dämmung aus Hart-Schaumstoffplatten
- Dacheindeckung : Die Dachfläche ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.

- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
- Geschossdecke : Die Decke des Kellergeschosses ist als Stahlbetondecke erstellt.
- Geschosstreppen : Eine Stahlbetontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Kunststeinbelag ausgestattet sind, führt zum Kellergeschoss der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlage. Eine Metall-Vierkanttreppenharfe nebst Metallhandlauf ist im erforderlichen Umfang existent.

## 6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher, teilweise bauzeittypischer und teilweise bereits erneuerter Qualität und mittlerer Bestückung.
- Heizungsanlage : Im Kellergeschoss ist eine Ölzentralheizung der Firma „Viessmann“ (Baujahr 1987) vorhanden.  
Für den Ölvorrat ist ein Stahlblechtank mit einem Fassungsvermögen von 3.600 l aus dem Jahre 1992 vorhanden.  
Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Platten- bzw. Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind, als auch mittels Warmluftgebläse.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer bzw. Untertischgeräte.
- Klimaanlage : Die bauliche Anlage ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln durchgeführt worden sind.

## 6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind individuelle Oberbeläge vorhanden, deren Qualität und Ausführung insgesamt

als mäßig einzustufen ist. Während diese Ausstattung für die bisherige Nutzung noch als ausreichend und angemessen galt, präsentiert sie sich im Vergleich zu aktuellen Anforderungen und zeitgemäßen Ausbaumöglichkeiten inzwischen als überaltert und nicht mehr marktgerecht.

- Fenster : Weitgehend sind Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie einflügeligen Dreh-Kippflügeln existent. Im Bereich des Kellergeschosses befinden sich einfachverglaste Stahlblechfenster mit Lochblech in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Rollladen/Fenstergitter : Rollladen sind nicht existent, die rückwärtigen Fenster verfügen jedoch über ein außenseitiges Metallgitter.
- Türen : Eingangstüren: Das Ladenlokal ist straßenseitig mittels einer Automattüre, bestehend aus einer Aluminiumfassung nebst Vollglasfüllung, zugänglich. Zudem ist nördlich eine zweiflügelige Metalltüre in einfacher Ausführung und Qualität existent.  
Ergänzend besteht nördlich eine weitere Zugangstüre, welche zum straßenseitigen Gebäudeanbau führt. Dabei handelt es sich um eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge in durchschnittlicher Güte.  
Kellerinnentüren: Der kellergeschossige Bereich ist mittels einer Stahlblechtüre mit Stahlzarge zugänglich. Innerhalb des Kellergeschosses sind im Wesentlichen einfache als auch bauzeittypische Holzbrettertüren mit Holzzargen vorhanden.  
Innentüren: Als Innentüren fungieren weitgehend einfache Röhrenspanttüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren.
- Sanitärinstallation : Es ist ein Damen- und ein Herren-WC, welches jeweils mit einem Stand-WC nebst Kunststoffspülkasten und einem Waschtisch ausgestattet ist, existent. Es besteht eine zeitlich überalterte Ausführung und Qualität.

#### 6.5.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

#### 6.5.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Kühlzellen, welche jedoch keinen Zeitwert mehr aufweisen, sind im Erdgeschoss vorhanden.

#### 6.5.6. Baumängel und Bauschäden

Im vorliegenden Fall ermittelt sich der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertes nach dem besonderen Liquidationswertverfahren (Bodenwert abzüglich Rückbaukosten zuzüglich Freilegungserlös), so dass eine Auflistung der einzelnen Mängel und Schäden nicht erforderlich ist.

Die Außenanlagen stellen ebenfalls keinen anrechenbaren Zeitwert da und können somit im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt verbleiben.

## **6.5.7. Abschließende Anmerkung zur Baubeschreibung**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 6.6. Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI)

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage vorliegender Bauzeichnungen sowie teilweise aufgrund der Gebäudeflächen, welche aus dem Internetportals "tim-online" graphisch ermittelt worden sind, durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist 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.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone)

Bei dem Internetportal "tim-online" handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices.

### Einzelhandelsobjekt:

1.) Kellergeschoss:	23,50 m	x	9,50 m	x	2,37 m	
	+	9,00 m	x	1,50 m	x	2,37 m
		+	0,70 m	x	0,90 m	x 2,37 m
		+	2,34 m	x	3,075 m	x 2,37 m = 579,64 m <sup>3</sup>
2.) Erdgeschoss:			321,30 m <sup>2</sup>	x	3,45 m	
		+	145,80 m <sup>2</sup>	x	3,45 m	= 1.611,50 m <sup>3</sup>

<b>BRI "Einzelhandelsobjekt"</b>	<b>= 2.191,14 m<sup>3</sup></b>
	<b>rd. 2.200,00 m<sup>3</sup></b>

## 7. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

### 7.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

### 7.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

### **7.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

### **7.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)**

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

### 7.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

## **7.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

Beim Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise aus Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Objekten (Wohnungs- oder Teileigentümer) oder die Ergebnisse derartiger Kaufpreisauswertungen. Im Detail unterscheidet man zwischen dem Vergleichskaufpreisverfahren (direkter Vergleich mit Vergleichskaufpreisen) und dem Vergleichsfaktorverfahren (ein zugrunde gelegter Kaufpreis einer Bezugseinheit (€/m<sup>2</sup>) wird anhand von Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst).

**Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem nicht mehr genutzten Einzelhandelsobjekt bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“.**

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens nach dem besonderen Liquidationswertansatz.

Das hier anzuwendende Verfahren ergibt sich aus der Tatsache, dass die gesamte verfahrensgegenständliche bauliche Anlage einerseits keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr zulässt. Die zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit erforderlichen Reaktivierungskosten stehen in einem erheblichen Missverhältnis zu den potenziell erzielbaren Erträgen, sodass eine tragfähige wirtschaftliche Nutzung nicht mehr realistisch erscheint. Andererseits kann für die bauliche Anlage keine Restnutzungsdauer mehr angesetzt werden, da die gemäß ImmoWertV vorgesehene Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten ist und eine fiktive Verlängerung angesichts des baulichen und technischen Zustands sachlich nicht vertretbar wäre.

Darüber hinaus ergibt sich – bei einem nachhaltig mit null Euro anzusetzenden Ertrag – nach Abzug des auf den Boden entfallenden Reinertragsanteils kein verbleibender Reinertrag für die baulichen oder sonstigen Anlagen, sodass rechnerisch ein negativer Gebäudereinertrag resultieren würde.

Ein wirtschaftlich orientierter Marktteilnehmer würde unter diesen Umständen davon ausgehen, dass die vorhandene bauliche Substanz zeitnah vollständig zu beseitigen ist, um das Grundstück einer neuen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen. Der maßgebliche Verkehrswert bemisst sich daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 aus dem Bodenwert abzüglich der für die Freilegung der baulichen Anlage üblichen Kosten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass, gemäß der fernmündlichen Auskunft des Planungsamtes der Stadt Kamp-Lintfort vom 09. Mai 2025, eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Bewertungsfläche grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde. Einer derartigen Nutzung steht rechtlich nichts entgegen, sofern die Voraussetzungen des § 34 BauGB – insbesondere das Einfügungsgebot sowie eine gesicherte Erschließung – erfüllt werden. Diese Nutzungsperspektive wird daher im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung als unterstellte Grundlage berücksichtigt.

Zudem wird insbesondere hinsichtlich der bestehenden Bausubstanz und der damit verbundenen Einschränkungen auf die ausführlichen Darstellungen im vorliegenden Verkehrswertgutachten verwiesen, welche die baulichen, technischen und funktionalen Defizite detailliert dokumentieren und als Grundlage der vorgenannten Bewertungsmethode dienen bzw. diese begründen.

## 8. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

### 8.1. Bodenrichtwert

#### Vorbemerkung

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

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

#### Bodenrichtwert

Aus der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Jahres 2025, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01. Januar 2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**240 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Kamp-Lintfort
Gemarkung:	• Kamperbruch
Ortsteil:	• Niersenbruch
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

#### Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

**Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit liegen innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist, im Hinblick auf die zukünftig unterstellte Nutzung als „Wohnbaufläche“ in ihren wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar.** Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und dieser ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts, welcher gleichfalls eine zukünftige wohnwirtschaftliche Nutzung als genehmigungsfähig unterstellt. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 8.2. Bodenwertermittlung

### Beschreibung der wirtschaftlichen und realen Einheit

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), (zukünftig) unterstellt
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	654 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	47,4 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten südwestlich (zukünftig)

### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>240,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.02.2025	× 1,006	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normal bis gute Lage	normal bis gute Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W(Wohnbaufläche)	W(Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 241,44 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	654	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1-2	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	47,4	× 0,860	E3
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig, Eckgrundstück	× 0,900	E4
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
Himmelsrichtung	neutral	Garten südwestlich	× 1,100	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 205,56 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 205,56 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 654 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 134.436,24 € <u>rd. 134.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **26.02.2025** insgesamt  
**134.000,00 €**

## 8.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		26.02.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2025</u>	
Zeitdifferenz	=	0,15	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>4</u>	%/Jahr
insgesamt		0,59	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,006 ((0,59/100)+1)**

### E2

Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage.

### E3

Das Grundstück weicht bezüglich seiner Tiefe von den Kriterien des Richtwertgrundstückes ab. Zur sachgerechten Bodenwertermittlung ist daher eine Gliederung in Bau- und Hinterland bzw. hausnahes Gartenland vorzunehmen. Eigene Erfahrungen sowie Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel zeigen, dass für überschüssige Freiflächen, je nach Größe und Zuschnitt, rd. 10 % bis 35 % des beitragsfreien Bodenwertes des Baulandes zugrunde gelegt werden können. Im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung wird die überschüssige Freifläche mit rd. 25 % des Baulandpreises bewertet, so dass sich aufgrund der Breite und Tiefe insgesamt ein Anpassungsfaktor von 0,86 ergibt (interne Ermittlung gemäß Aufteilung in Vorder- und Hinterland und Rückrechnung auf einen entsprechenden Anpassungsfaktor).

### E4

#### unregelmäßiger Zuschnitt:

Im Vergleich zu einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

## **Eckgrundstück:**

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 5 % vertretbar.

## **Insgesamt:**

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass aufgrund der vorgenannten Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks ein Wertabschlag von insgesamt 10 % für angemessen erachtet wird.

## **E5**

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall wird die zukünftige Gartennutzung im östlichen Bereich der Verfahrensfläche erfolgen, so dass ein Anpassungsfaktor von **1,10** maßgebend ist.

## **Anmerkungen**

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 9. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 9.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

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

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

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

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2. Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Mit dem Liquidationsverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, deren baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder bei denen der abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt (entspricht: Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens verbleibt kein (positiver) Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ).

Der derzeitige Zustand sowie die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen lassen keine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung mehr zu. Eine Reaktivierung der seit dem Jahr 2023 ungenutzten Bausubstanz würde Investitionen erfordern, die in einem deutlichen Missverhältnis zu den erzielbaren Erträgen stehen, sodass die Fortführung einer gewerblichen Nutzung aus wirtschaftlicher Sicht als nahezu ausgeschlossen gilt. Darüber hinaus besteht keine verbleibende Restnutzungsdauer, da das Gebäudealter die gemäß ImmoWertV 21 anzusetzende Gesamtnutzungsdauer bereits überschreitet und eine fiktive Verlängerung auf Basis des baulichen Zustands nicht begründbar ist.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. **Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).**

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
<b>= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	

Unter Freilegungskosten ist der finanzielle Aufwand anzusehen, welcher erbracht werden muss, um das Grundstück in einen unbebauten Zustand zu überführen. Darunter sind im Wesentlichen die Abbruchkosten der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen (Befestigungen) einschließlich Bau- nebenkosten zu verstehen.

## 9.3. Liquidationswertberechnung

Der Liquidationswert der verfahrensgegenständigen Liegenschaft ermittelt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

<b>Bodenwert</b>		<b>134.00,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg. <sup>1.)</sup></b>	<b>-</b>	<b>55.000,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert = vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	<b>=</b>	<b>79.000,00 €</b>
<small>(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)</small>		
<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>79.000,00 €</b>

<b>Übertrag</b>	=	<b>79.000,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor <sup>2.)</sup></b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	=	<b>79.000,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>3.)</sup></b>	-	<b>6.700,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren zum Wertermittlungstichtag 26. Februar 2025</b>		<b>72.300,00 €</b> <b>rd. 72.000,00 €</b>

## 9.4. Erläuterung zur Liquidationswertberechnung

### 1.) Freilegungskosten/-erlöse insg.

<b>Freilegungskosten und -erlöse</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-55.000,00 €
• Rückbaukosten (2.200 m <sup>3</sup> x 25,00 €/m <sup>3</sup> )	-55.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-55.000,00 €</b>

### 2.) Marktanpassungsfaktor

Die Anwendung eines Marktanpassungsfaktors ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da ortsübliche Wertansätze sowohl bei der Bodenwertermittlung als auch bei der Ermittlung der Freilegungskosten in Ansatz gebracht worden sind.

### 3.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

<b>besondere objektspezifische Grundstückmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
weitere Besonderheiten	-6.700,00 €
• Immissionseinfluss (rd. 5 % x 134.000 € (Bodenwert) (siehe „3.9. Immissionen“ dieses Verkehrswertgutachtens)	-6.700,00 €
<b>Summe</b>	<b>-6.700,00 €</b>

## 10. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Die bewertete wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“ befindet sich im Kamp-Lintforter Stadtteil „Niersenbruch“, weist eine Größe von insgesamt 654 m<sup>2</sup> auf und ist mit einem Einzelhandelsgebäude bebaut.

Das Bestandsgebäude wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet sowie in den Jahren 1987 als auch 1992 erweitert und besteht aus einem eingeschossigen Massivbauwerk, dessen ursprünglicher Gebäudeabschnitt vollständig unterkellert ist. Die gewerbliche Nutzung wurde im Jahr 2023 dauerhaft eingestellt; seither befindet sich das Gebäude in einem ungenutzten Zustand, ohne dass zwischenzeitlich Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme oder anderweitige bauliche Anpassungen erfolgt sind.

Erhebliche altersbedingte Abnutzungserscheinungen, bauphysikalische Defizite sowie sichtbare Schäden, insbesondere im Bereich der erdberührenden Bauteile, prägen zudem den Zustand des Verfahrensbauwerks. Darüber hinaus entsprechen die technischen Anlagen, die sanitäre Einrichtungen und Oberflächen als auch die sonstigen Einrichtungen (Kühlzellen, etc.) nicht mehr den heutigen Standards, wodurch sowohl die funktionale Nutzbarkeit als auch die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Bauwerks erheblich eingeschränkt sind. Eine wirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung im Bestand ist vor diesem Hintergrund nicht mehr darstellbar.

Angesichts des baulichen Zustands, der nicht mehr marktgerechten Ausstattungsqualität sowie der fehlenden wirtschaftlichen Perspektive einer Reaktivierung wäre aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers eine Fortführung der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht vertretbar. Vielmehr erscheint eine vollständige Beseitigung des Bestandes zugunsten einer zukunftsfähigen Nachfolgenutzung geboten. Dementsprechend erfolgt die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Fall nach dem besonderen Liquidationswertverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

Der Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch stellt den Preis dar, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstigen Beschaffenheit sowie der Lage des Grundstücks zu erzielen wäre. Er ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu verstehen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des bzw. der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer jeweiligen Aussagekraft zu bemessen.

Im vorliegenden Fall kommt – bedingt durch die Merkmale der baulichen Anlage – ausschließlich das Ertragswertverfahren in Form des besonderen Liquidationswertansatzes zur Anwendung. Der auf dieser Grundlage ermittelte Ertragswert (Liquidationswert) bildet folglich die alleinige Grundlage der Verkehrswertableitung.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durchgeführte Wertermittlung auf der Annahme basiert, dass eine wohnwirtschaftliche Nutzung gemäß § 34 BauGB

# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

künftig genehmigungsfähig ist. Diese Nutzungsperspektive wurde auf Grundlage einer bereits erteilten Auskunft der Stadt Kamp-Lintfort unterstellt. Sollte sich im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens oder einer Bauvoranfrage eine abweichende planungsrechtliche Einschätzung ergeben, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend anzupassen.

**Ausgehend vom Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren ermittle ich den Verkehrswert der mit einem nicht mehr genutzten Einzelhandelsobjekt bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstücke 482 und 2067“ und der postalischen Anschrift „Amselstraße 4 a in 47475 Kamp-Lintfort“ zum Wertermittlungstichtag 26. Februar 2025 auf:**

**72.000 €**

(in Worten: ZWEIUNDSIEBZIGTAUSEND EURO)

## **11. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE**

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Amselstraße 4 a in 47475 Kamp-Lintfort“ handelt es sich um zwei Grundstücke, welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden.

Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

### **Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstück 482**

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 26. Februar 2025 auf:

**52.100 €**

in Worten:

ZWEIUNDFÜNFZIGTAUSENDEINHUNDERT EURO

---

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

### **Gemarkung Kamperbruch, Flur 1, Flurstück 2067**

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 26. Februar 2025 auf:

**19.900 €**

in Worten:

NEUNZEHN TAUSENDNEUNHUNDERT EURO

---

## 12. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 13. Mai 2025



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

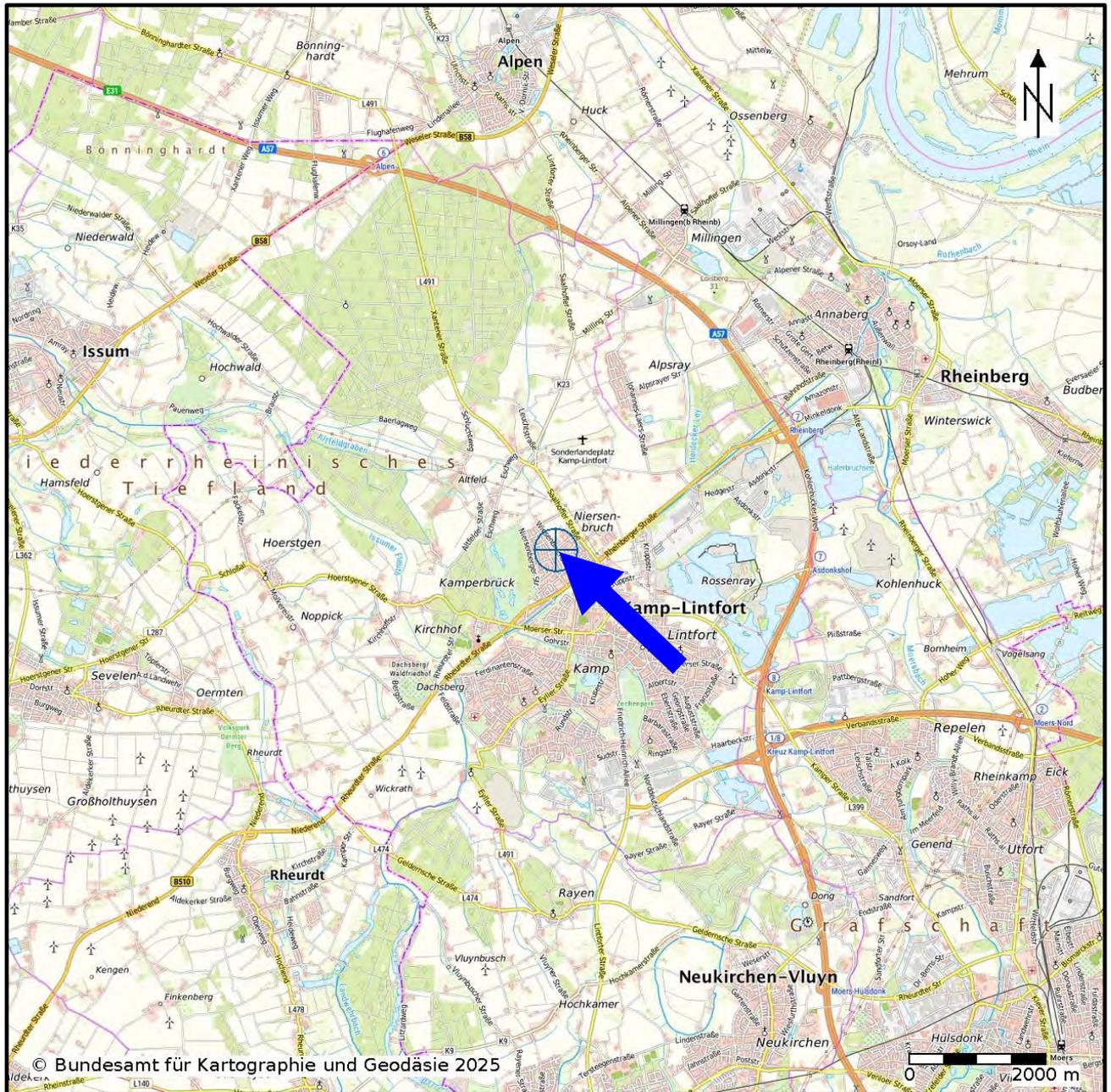
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

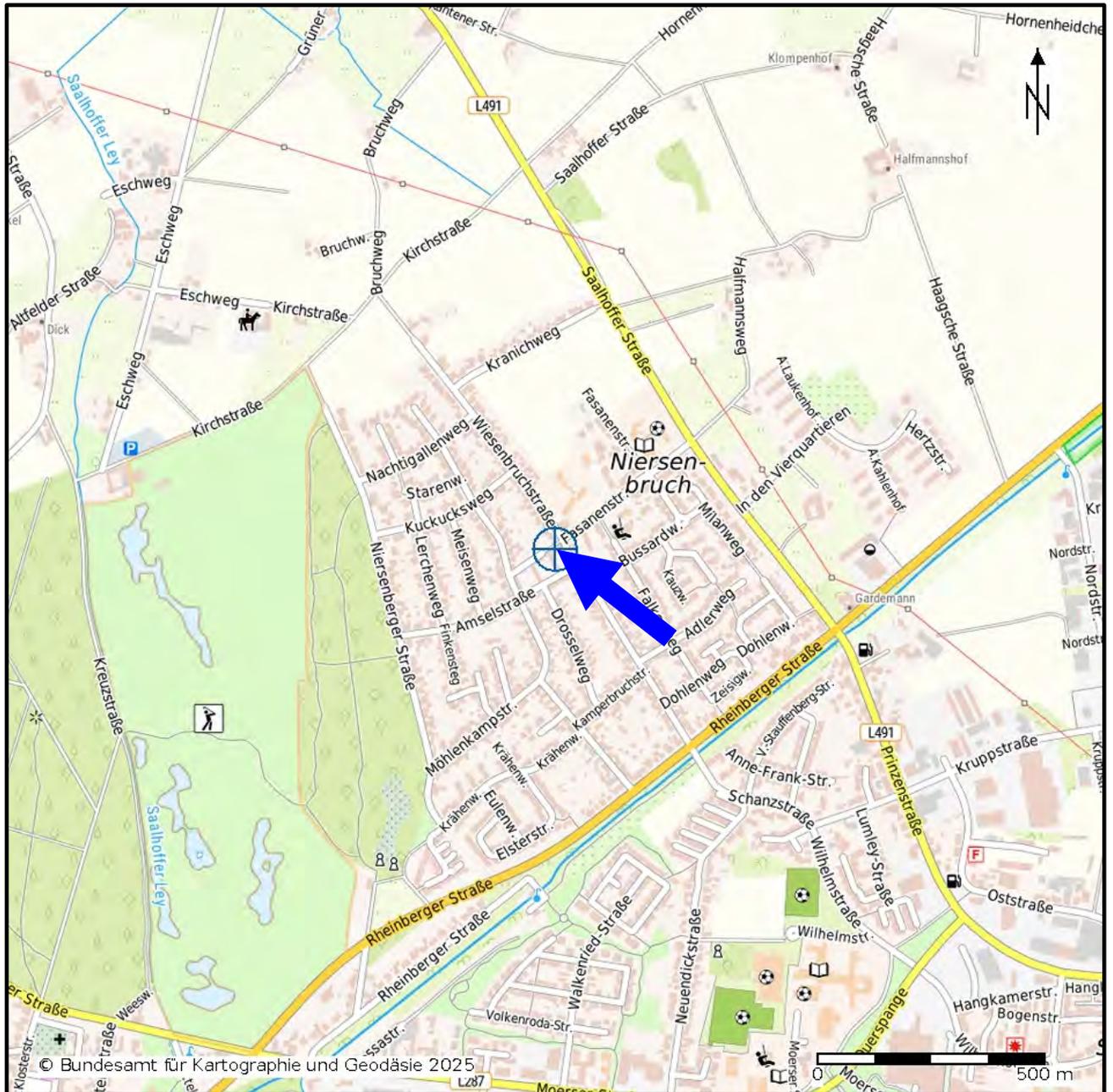
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

**13. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

<b>Anlage 1: Übersichtskarten .....</b>	<b>49</b>
<b>Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....</b>	<b>51</b>
<b>Anlage 3: Bauzeichnungen .....</b>	<b>52</b>
<b>Anlage 4: Fotonachweis.....</b>	<b>54</b>
<b>Anlage 5: Literaturverzeichnis.....</b>	<b>61</b>

**Anlage 1: Übersichtskarten**

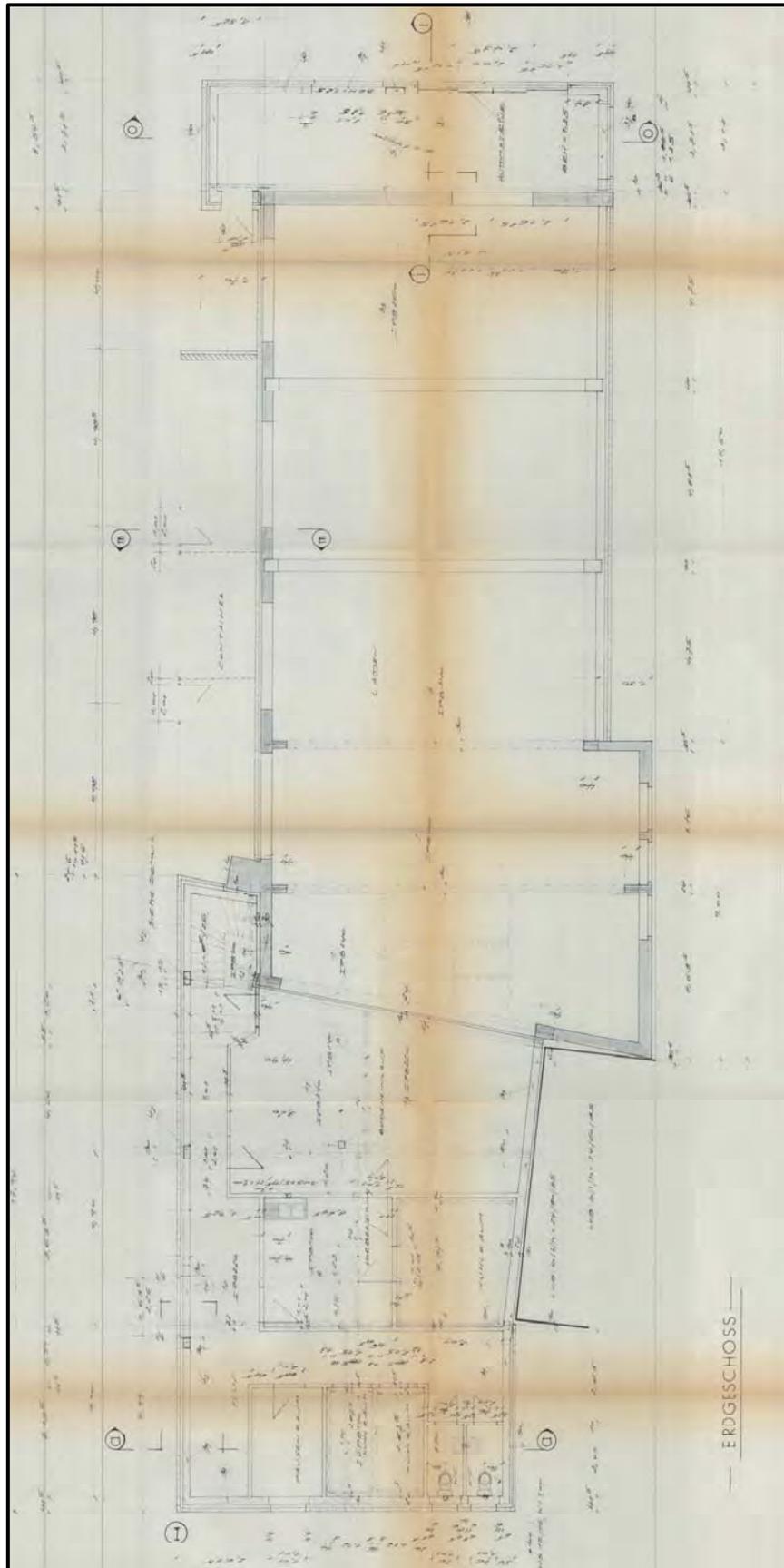




**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion enthalten!**



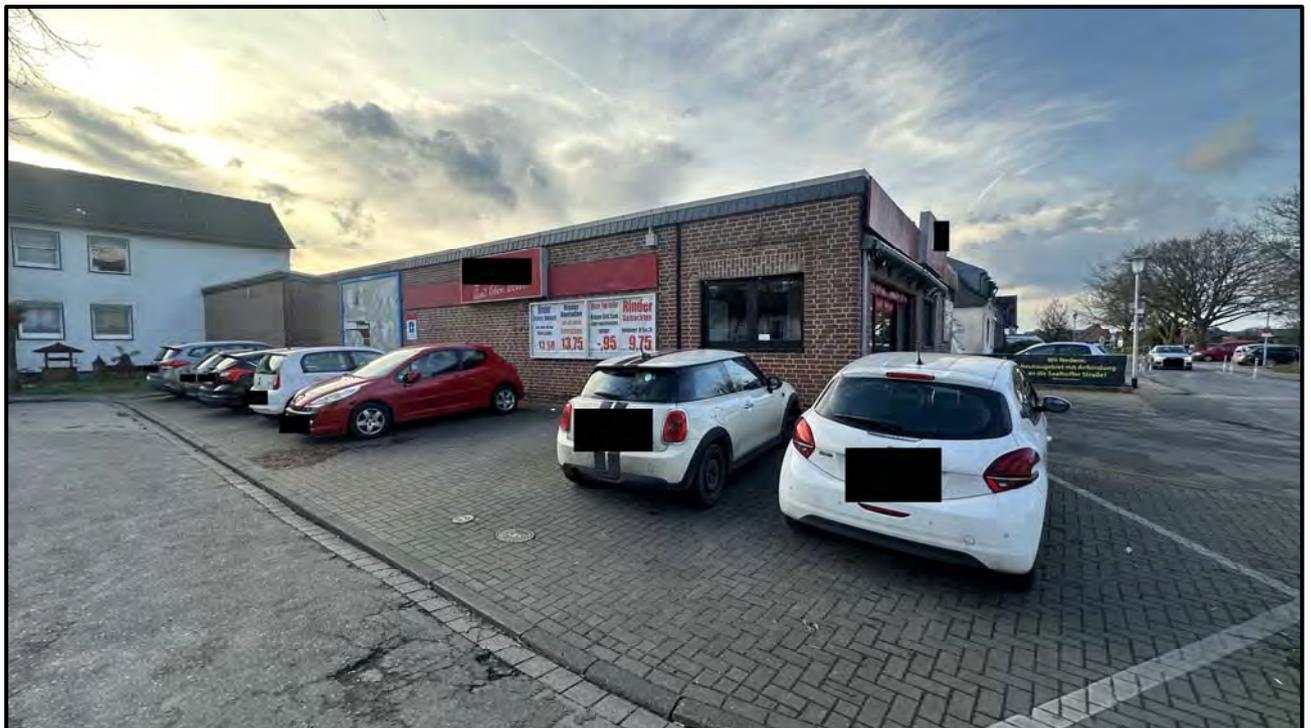


-Erdgeschoss-

## Anlage 4: Fotonachweis



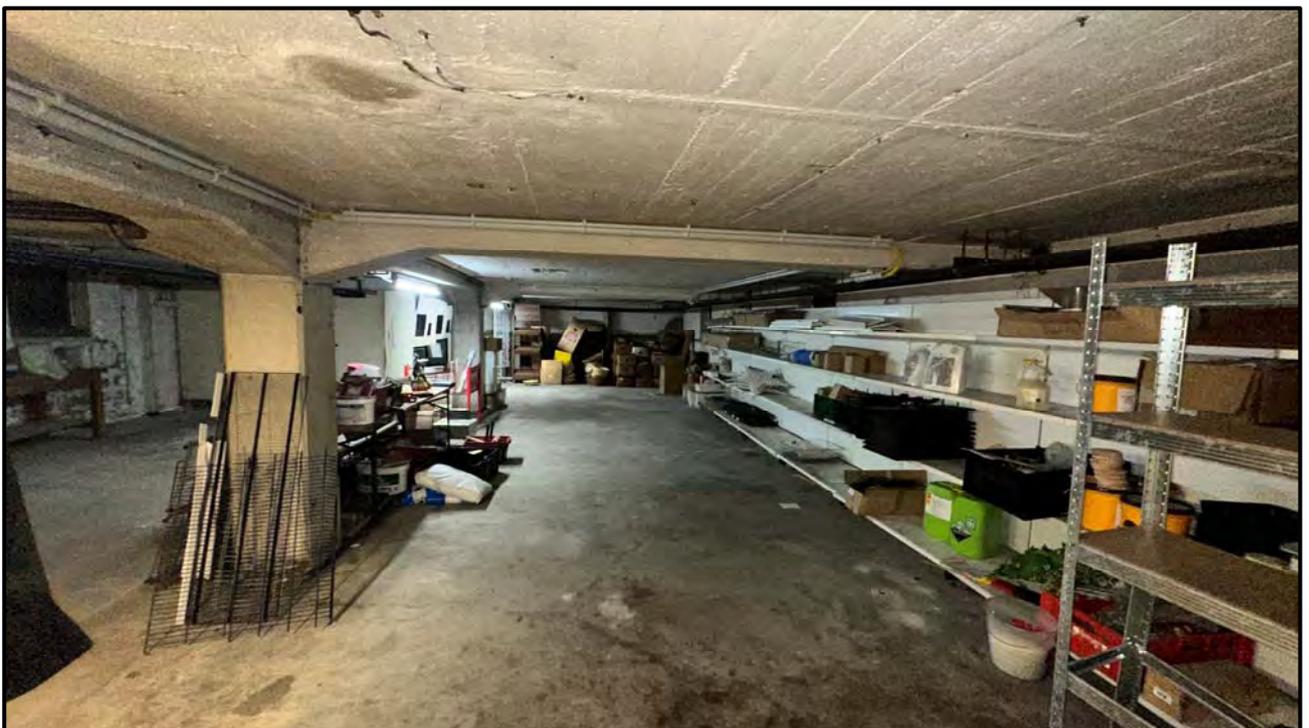
Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



West-Ansicht



Lagerkeller



Lagerkeller



Pausenkeller



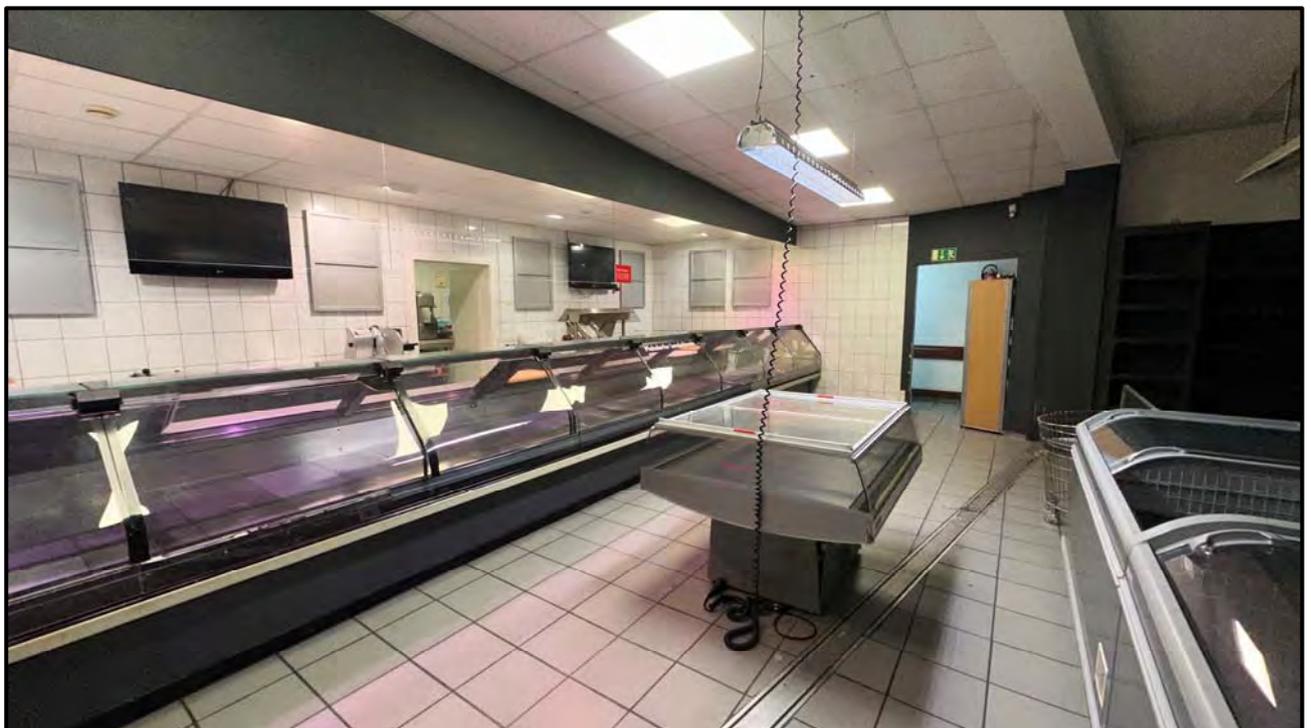
Heizungsanlage



Eingangsbereich zum Ladenlokal



Ladenlokal



Ladenlokal



Vorbereitung



Kühlraum



Damen-WC

## **Anlage 5: Literaturverzeichnis**

(keine abschließende Auflistung)

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

---

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

---

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

---

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

---

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

---

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

---

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt.