

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 15.01.2024
Az.: 23082258

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**(weitgehend) unbebaute Grundstück
in 46519 Alpen, An den Teichen**



im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 024/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.09.2023 ermittelt mit rd.

219.000,00 €.

Internetgutachten:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.4	Besondere Sachverhalte	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
2.8	Stärken und Schwächen der Immobilie Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3	Abschließende Zusammenfassung.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung	18
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	19
4.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	21
4.5	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, weitgehend unbebaut
Objektadresse:	An den Teichen 46519 Alpen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Alpen, Blatt 89, lfd. Nr. 129
Katasterangaben:	Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 2349 (1.541 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 21.07.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertermittlungsstichtag:	21.09.2023
Qualitätsstichtag:	21.09.2023
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.09.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 01.09.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sohn des Eigentümers sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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

Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

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

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

informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Das Grundstück wurde übergebaut; siehe Abschnitt 2.3.
- Es existiert eine Baulast, siehe Abschnitt 2.5.1
- Künftig fallen Erschließungsbeiträge an, siehe Abschnitt 2.6.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 2.8.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 3.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Alpen (ca. 12.649 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wesel / Geldern / Kleve / Duisburg (ca. 15,0 km / 21,7 km / 47,4 km / 35,8 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 53,2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Alpen AS (ca. 3,0 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 10,1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 34,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs: ca. 800 m bis 1,0 km entfernt; Schulen: ca. 650 m bis 3,0 km entfernt; Ärzte: ca. 1,0 km bis 4,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung): ca. 1,2 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	In einer Entfernung von rd. 150m befindet sich die stark befahrene Bundesstraße "B58". Entsprechende Emissionen sind gegeben. Die Berücksichtigung erfolgt innerhalb der Wertermittlung.
Topografie:	nach Süden hin, abfallendes Gelände, dadurch sind bei einer möglichen Bebauung ggfls. Füllarbeiten erforderlich

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 46 m;

mittlere Tiefe:
ca. 30 m;

Bemerkungen:
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit typischem Anwohnerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des aufstehenden Fischereischuppens;
eingefriedet durch Bäume, Sträucher und Zaun

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

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

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

Überbau: Das hier gegenständliche Grundstück wurde mit einer Fischereihütte bebaut. Der Baukörper erstreckt sich über die Flurstücke 2349 (Bewertungsgrundstück), 2345 und 2352.

¹ vom 25.08.2023

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

Rechtliche Annahme:

Zur Bestimmung eines Stammgrundstücks sind grds. die objektiven Gegebenheiten entscheidend (Umfang, Lage, wirtschaftliche Bedeutung der jeweiligen Gebäudeteile)².

Das Gebäude wurde, so ist anzunehmen, ursächlich zur Erschließung des Fischerteiches errichtet. Die Hütte ist aus wirtschaftlicher Betrachtung heraus lediglich im Zuge der Teichnutzung sinnvoll. Hier werden Tagesangelscheine vergeben, es erfolgt eine zweckmäßige Bewirtung der Angelgäste. Eine wirtschaftliche Verbundenheit mit dem Versteigerungsobjekt ist aus objektiver Betrachtung heraus nicht gegeben³.

Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass es sich bei dem Flurstück 2352 (Nachbargrundstück) um das „Stammgrundstück“ handelt. Von diesem aus wurde nun über die Grundstücksgrenzen hinweg bis auf das Bewertungsobjekt gebaut. Da es sich zwar um einen rechtswidrigen, jedoch entschuldbaren Überbau⁴ handelt, besteht kein Anspruch auf Beseitigung der Zustandsstörung⁵. Demzufolge besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Überbaurente⁶. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich⁷.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Da sich eine Entschädigung, wie bereits oben erwähnt, an den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung bemisst und aufgrund der Tatsache, dass sich die Hütte bereits seit vielen Jahren dort befindet, sind die zu erwartenden

² Vgl. BGH, Urteile vom 20.06.1975 – V ZR 206/74, 04.12.1987 – V ZR 274/86 und vom 10.10.2003 – V ZR 96/03.

³ Wird ein Grundstück in der Weise aufgeteilt, dass aus einem aufstehenden Gebäude zwei selbstständige Gebäude entstehen und ein Teil eines Gebäudes in das Nachbargrundstück hineinragt, so bleibt dieser Teil mit dem Eigentum an dem Gebäude, dessen wesentlicher Bestandteil er ist, verbunden (Restüberhang). (BGH, Urteil vom 04.12.1987 - V ZR 274/86)

⁴ Gem. §§ 912 -916 BGB

⁵ vgl. § 1004 Abs. 2 BGB

⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 04.04.1986 – V ZR 17/85 sowie OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.02.2001 – 9 U 178/00

⁷ §912 BGB Abs 2; § 913 BGB

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

Entschädigungszahlungen aufgrund der Geringfügigkeit im Rahmen der Wertermittlung zu vernachlässigen. Es wird jedoch innerhalb der Bodenwertermittlung berücksichtigt, dass der bebaute Teil im Rahmen des Restgrundstücks nicht nutzbar ist. Betroffen ist eine Fläche von etwa 100m² (inkl. typischer Grenzabstände).

Abschließender Hinweis:

In Auswertung der dem Sachverständigen zugänglichen Fälle der Rechtsprechung drängt sich ihm die Schlussfolgerung auf, dass mehr Gründe dafür sprechen dass das Bewertungsgrundstück überbaut wurde, als dagegen - mit anderen Worten für die Annahme, dass es nicht so ist (dass vom Bewertungsgrundstück aus überbaut wurde und sich der Überbau auf das Nachbargrundstück erstreckt), ist m. E. keine für die Wertermittlung hinreichend begründete Veranlassung gegeben.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug⁸ vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Drüpt, Blatt 89 neben dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk keine weitere Eintragung.

Anmerkung:

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

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

⁸ vom 20.06.2023

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen laut schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel⁹:

- Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 2345 (Aufgrund Überbau).

Auswirkung auf den Verkehrswert

Das hier gegenständliche Grundstück bildet mit dem Flurstück 2345 aus baurechtlicher Sicht eine wirtschaftliche Einheit. Das bedeutet, dass bei einer Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens immer die Einhaltung des Gesamtbaurechts beider Grundstücke geprüft wird, als ob es sich hierbei um ein einziges Grundstück im Rechtssinne handelt. Bspw. wird zur Bemessung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) die Gesamtfläche zur Prüfung herangezogen. Im Zuge einer Bebauung oder Erweiterung, resp. Umnutzung, ist daher grds. eine Abstimmung mit dem Grundstücksnachbarn erforderlich. Die Berücksichtigung erfolgt innerhalb der Bodenwertermittlung.

Denkmalschutz:

nicht bekannt

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Einzelhaus/Doppelhausbebauung

Baumschutzsatzung:

In der Gemeinde Alpen existiert eine Baumschutzsatzung. Diese ist bei einer entsprechenden Bebauung

⁹ vom 14.07.2023

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

des Grundstücks zu beachten. Nach Rücksprache mit dem Grünflächenamt der Gemeinde ist davon auszugehen, dass ein Teil des Bewuchses schützenswert ist. Ob hier ggfls. dennoch gerodet werden kann und hierfür eine entsprechende Ersatzmaßnahme möglich ist, bleibt mit der Gemeinde zu klären.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der straßenseitige, nördlich gelegenen Bereich des jetzigen Stellplatzes baulich nicht genutzt werden kann. Hierbei handelt es sich um eine geschätzte Fläche von rd. 300m². Die Berücksichtigung erfolgt innerhalb der Bodenwertermittlung.

Bodenordnungsverfahren:

Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde aufgrund des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land¹⁰

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Angaben der Gemeinde Alpen werden künftig noch Erschließungsbeiträge fällig. Diese sind in einer Höhe von € 30,91/m² zu erwarten. Bei einer hier gegenständlichen Fläche von 1.541m² ergibt das einen zu erwartenden Beitrag in Höhe von € 47.632,31. Dieser Betrag wird hier auch wertmindernd in Abzug gebracht.

¹⁰ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Fischereischuppen bebaut. Hierbei handelt es sich um einen massiv errichteten Baukörper, der als Anglertreffpunkt und Bierstube genutzt wird. Aufgrund der v. g. Ausführungen (s. Überbau), wird davon ausgegangen, dass das Gebäude dem Nachbargrundstück zuzuordnen ist. Auf eine detaillierte Beschreibung wird daher im Folgenden verzichtet.

2.8 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

Stärken

- marktgängige Objektart (planreifes Baugrundstück)
- gute Lage in einem gewachsenen Wohngebiet
- teilbare Fläche, dadurch bessere Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten

Schwächen

- künftig fällig werdende Erschließungsbeiträge
- Das Grundstück wurde durch den Nachbarn überbaut
- Füllarbeiten auf dem Grundstück sind erforderlich
- vorhandene Vereinigungsbaulast bindet das Bewertungsgrundstück baurechtlich an das Nachbargrundstück
- vorhandene Baumschutzsatzung verhindert eine optimale Bebauung
- notwendige Rodungsarbeiten
- schwache Konjunktur, daher ist eine eingeschränkte Nachfrage zu erwarten
- Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße (Emissionen)

Fazit:

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

3 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Ortsrand von Alpen. Die Gemeinde Alpen liegt mit Bodenpreisen für Wohnbauflächen von rd. € 300,00/m² im oberen Preisgefüge des Kreises. Das Grundstück liegt unweit der Bundesstraße 58, sodass entsprechende Emissionen zu erwarten sind. Die unmittelbare Umgebung wird geprägt durch Wohnhäuser, die in den letzten Jahren hier entstanden sind. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern beträgt nur wenige hundert Meter.

Bewertungsobjekt

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein Baugrundstück, vorgesehen für eine Wohnbebauung (WA). Die Fläche umfasst eine Größe von 1.541m². Gebaut werden darf, gem. B- Plan, in einer offenen Bauweise, mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 und einer Grundflächenzahl von 0,4. Zulässig sind ferner Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Das Grundstück ist mit einem Baumbestand unterschiedlicher Stammstärke bestückt, die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten.

Besonderheiten

- Es stehen Erschließungsbeiträge an.
- Es existiert eine Vereinigungsbaulast.
- Das Grundstück wurde überbaut.
- Aufgrund der örtlichen Baumschutzsatzung ist das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar.
- Füllarbeiten auf dem Grundstück sind notwendig.

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren Grundstücken ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering. Allerdings haben die stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen, in Verbindung mit den aktuell hohen Neubaukosten, zu einer deutlichen Beruhigung der Nachfrage gesorgt. Derzeit ist das Neubaugewerbe nahezu vollständig eingebrochen. Lange Vermarktungszeiträume sind daher die zu erwartende Folge.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das (weitgehend) unbebaute Grundstück in 46519 Alpen, An den Teichen zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Alpen	89	129	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Alpen	3	2349	1.541 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Hinweis:

Der für den hier gegenständlichen Bereich veröffentlichte Richtwert beträgt € 195,00. Zu beachten ist jedoch, dass der Wert für den gesamten Innerörtlichen Bereich gilt, bei dem eine Alterschließung gegeben ist. Zudem handelt es sich um aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke zurückgerechnete Bodenpreise, die nicht zwingend mit den Werten von unbebauten Grundstücken übereinstimmen. Im nördlichen angrenzenden Neubaugebiet liegen die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke bei € 300,00/m². Dieser Wert wird für die hier vorliegende Lage als zutreffend erachtet und für die Wertermittlung herangezogen.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere bis gute Lage) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.541 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	300,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere bis gute Lage	mittlere bis gute Lage	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	300,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.541	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Tiefe (m)	40	30	×	1,10	E1
eingeschränkt nutzbares Grundstück			×	0,85	E2
erhöhter Planungsaufwand aufgrund erforderlichen Emissionsschutzes			×	0,90	E3
Nicht nutzbare Fläche aufgrund vorhandener Bebauung (Überbau)			×	0,93	E4
Vereinigungsbau- last			×	0,95	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	223,04 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	223,04 €/m²	
Fläche			×	1.541 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	343.704,64 € <u>rd. 344.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 insgesamt **344.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

E2

siehe Originalgutachten

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

E3

siehe Originalgutachten

E4

siehe Originalgutachten

E5

siehe Originalgutachten

4.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		344.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	344.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-51.600,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	292.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	73.132,00 €
Vergleichswert	=	219.268,00 €
	rd.	219.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die Konjunktur in der Baubranche ist derzeit einer Rezession unterworfen. Steigende Kapitalmarktzinsen, hohe Energiekosten sowie gestiegene Materialpreise lassen das Neubaugeschäft derzeit flächendeckend nahezu zum Erliegen kommen. Kaufwillige können sich derzeit aus den genannten Gründen kaum noch ihr geplantes Eigenheim leisten. Reservierte Grundstücke werden an die ausgebenden Gemeinden zurückgegeben. Das Angebot ist für die Nachfrage derzeit zu groß. Preiseingeständnisse, sofern denn aktuell Interessenten vorhanden sind, sind daher die Folge, um Handelseinigkeit zu erlangen. Der konjunkturelle Abschlag (Marktanpassung) wird an der Stelle mit 10% bis 20% geschätzt (im Mittel 15%).

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (344.000,00 €)	-51.600,00 €
Summe	-51.600,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-73.132,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • anstehende Erschließungsbeiträge (1.541m² x € 30,91/m²) -47.632,00 € • Teilungs-/ Vermessungskosten -10.500,00 € • Erd-/Füllerarbeiten -5.000,00 € • Rodungsarbeiten (sofern möglich) -10.000,00 € 	
Summe	-73.132,00 €

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die v. g. Angaben zwar durch eine detaillierte Kalkulation hergeleitet wurden, nicht aber im Sinne einer detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 oder wohnungsrechtlichem Berechnungsrecht zu verstehen sind. Sie wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen sowie einschlägiger Literatur (siehe Quellenangaben, [1], [5], [7]) pauschal ermittelt. Eine Kostenschätzung beispielsweise nach den Maßgaben der DIN 276 muss durch einen Fachgutachter oder aber im Rahmen einer Ausschreibung der Gewerke erfolgen und kann nicht Inhalt dieser Grundstückswertermittlung sein. Es handelt sich um reine Wertminderungen, die mit den direkten Kosten nicht vergleichbar sind.

4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, baulicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

4.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **219.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das (weitgehend) unbebaute Grundstück in 46519 Alpen, An den Teichen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Alpen	89	129
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alpen	3	2349

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 mit rd.

219.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

Grundsätzlicher Hinweis zur aktuellen Marktsituation

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist seit Jahren hoch und ungebrochen. Bezahlbarer Wohnraum ist rar, nicht zuletzt junge Familien haben oftmals erhebliche Probleme, bei dem geringen Angebot das für sie Passende zu finden. Das Angebot ist, so auch in der hier vorherrschenden Lage, für den immensen Bedarf zu gering. Das hat in den letzten Jahren zu einem signifikanten Preissprung sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten geführt. Sog. Bieterverfahren haben zusätzlich dazu beigetragen, dass immer mehr Wohnraum für immer weniger Familien erschwinglich wurde.

Seit Beginn des Jahres 2022 führen globale Ereignisse zu starken Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Drastisch steigende Kapitalmarktzinsen, historisch hohe Inflationsraten, Güterverknappung in Folge unterbrochener Lieferketten und Engpässe bei der Rohstoffbeschaffung führen zudem zu immer weiter steigenden Preisen. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Existenz- und Zukunftsängste aufgrund stark steigender Energiekosten und Ressourcenknappheit prägen derzeit das gesellschaftliche Leben. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Ereignisse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen

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

Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund dieser einzigartigen Einflüsse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den das Weltgeschehen auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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

Wachtendonk, den 15.01.2024



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme

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

einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2023)

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.12.2023) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos

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

Anlagen: siehe Originalgutachten