

Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg

Datum: 15.03.2022  
Az.: 21021838\_Aktualisierung

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Gaststättengebäude und vier Wohnungen (Wohn-/ Geschäftshaus)**  
**bebaute Grundstück in 46509 Xanten, Markt 36**



im Zwangsversteigerungsverfahren 003 K 027/20

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
16.12.2021 ermittelt mit rd.

**725.000,00 €.**

### Internetgutachten:

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.4	Besondere Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Gaststättengebäude .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.5.1	Gaststättenräume .....	17
3.2.5.2	Wohnungen .....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
3.3	Außenanlagen .....	21
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung.....	24
5.4	Ertragswertermittlung.....	25
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
5.4.3	Ertragswertberechnung .....	28
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	29
5.5	Verkehrswert.....	37
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40

6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	41
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	41
7	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>42</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gaststättengebäude und vier Wohnungen (Wohn-/ Geschäftshaus)
Objektadresse:	Markt 36 46509 Xanten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Xanten, Blatt 1689, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Xanten, Flur 5, Flurstück 1236 (226 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 18.02.2021 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör wurde nicht aufgenommen.
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.12.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 16.12.2021 wurden die Prozessparteien durch Schreiben (der Eigentümer per Einwurf Einschreiben) fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau D. (Gläubigervertreterin), Herr T. (Miteigentümer) nebst Mitarbeiter, der Sachverständige nebst Mitarbeiter.
Eigentümer:	<b><u>siehe Originalgutachten</u></b>

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.10.2020

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei der Stadt Xanten
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft zur Erschließungssituation bei der Stadt Xanten
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung bei der Stadt Xanten
- Informationen über Altlasten beim Kreis Wesel
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- planungsrechtliche Informationen über [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de)

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

**Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.**

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

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

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet** (siehe Ausführung in Abschnitt 2.4.)

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

**Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.**

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

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

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

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

#### **1.4 Besondere Sachverhalte**

- Es besteht ein Durchgang im Keller zu einem angrenzenden Gebäude; siehe hierzu Ausführungen in Abschnitt 2.3 (nachbarliche Gemeinsamkeiten)
- Es sind umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen erforderlich; siehe Abschnitt 3.2.6.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Xanten (ca. 21571 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Rheinberg / Wesel / Duisburg / Nijmegen (NL) (ca. 17,5 km / 17,7 km / 45,1 km / 66,0 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 64,8 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> A 57 (ca. 0,8 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Sonsbeck AS 5 (ca. 12,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Xanten (ca. 1,4 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 29,1 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern, am Marktplatz gelegen Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 0,1 km bis 2,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,2 km entfernt; sehr gute Geschäftslage mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	klassisches Stadtkernbebauung (Erdgeschoß Läden und Einzelhandel, in den oberen Geschossen Wohnungen); Reihenhausbebauung



Beeinträchtigungen: keine, die über das gebietstypische Maß hinausgehen  
Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront (Schaufensterfront):  
ca. 27 m;  
Grundstücksgröße:  
insgesamt 226 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen:  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße; Fußgängerzone  
Straßenausbau: voll ausgebaut, Wege befestigt mit Natursteinpflaster  
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss  
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des Baukörpers  
Im Keller besteht ein Durchbruch zum direkt angrenzenden Nachbarn (Flurstück 979). Hierdurch wurde ein zusätzlicher Lagerraum geschaffen. Ob es sich hierbei um eine illegale Erweiterung handelt, oder ob diese bereits legitimiert wurde, lässt sich im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht klären. Es ist davon auszugehen, dass der Wanddurchbruch wieder zu verschließen ist. Die Kosten hierfür werden pauschal mit € 5.000,00 wertmindernd in Abzug gebracht.  
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel<sup>1</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

---

<sup>1</sup> vom 26.02.2021

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug<sup>2</sup> vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Xanten, Blatt 1689 neben dem Zwangsversteigerungs-/ Verwaltungsvermerk folgende Eintragung:

- Das Recht der Stadt Xanten, das Grundstück als öffentlichen Bürgersteig zu benutzen und als solchen benutzen zu lassen. Die Stadt Xanten ist daher verpflichtet, das Grundstück, soweit es als Gehsteig des Laubenganges benutzt wird, herrichten zu lassen. Eingetragen am 05. Oktober 1953 und hierher übertragen am 07. Dezember 1971.

### Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zweck des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Den Ersatzwert für möglicherweise bestehende Rechte, wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

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.

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.

---

<sup>2</sup> vom 13.10.2020

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen<sup>3</sup> nicht vor.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten<sup>4</sup> vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten<sup>5</sup> ist bei dem Objekt die Fassade mit dem Siegfried-Mosaik als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen<sup>6</sup>. Das gesamte Grundstück ist Bestandteil des Bodendenkmals "Historischer Stadtkern Xanten".

#### Auswirkung auf den Verkehrswert

Da sämtliche Grundstücke im Richtwertbereich vom Denkmalschutz betroffen sind, hat der Umstand bereits hinreichend mit dem Ansatz des gebietstypischen Bodenrichtwertes Berücksichtigung gefunden.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Nutzungsänderung und Umbau des Wohn-/ und Geschäftshauses (19.06.1972)

---

<sup>3</sup> nach Auskunft der Stadt Xanten vom 01.03.2021

<sup>4</sup> vom 25.02.2021

<sup>5</sup> vom 01.03.2021

<sup>6</sup> Az. 151/15

Zum ursprünglichen Wiederaufbau (ca. 1954) liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, 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. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land<sup>7</sup>

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei<sup>8</sup>.

Im Jahr 2021 ist der Bau eines barrierefreien Streifens in der Marsstraße, vor dem Grundstück, geplant. Hierfür sind jedoch keine Beiträge zu entrichten.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Gaststätte und vier Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Sämtliche Einheiten stehen derzeit leer.

---

<sup>7</sup> vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

<sup>8</sup> laut schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 21.04.2021

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

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-  
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen  
und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Berei-  
chen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Anga-  
ben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen,  
Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfüh-  
rung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der techni-  
schen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht ge-  
prüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

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

## 3.2 Gaststättengebäude

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Gaststättengebäude mit darüber liegenden (vier) Wohnungen;  
dreigeschossig;  
unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
mehrsseitig angebaut

Baujahr: ca. 1954 (gemäß Recherchen)

Modernisierung: Der überwiegende Teil der Fenster wurde in den 1990er Jahren (tlw. später) modernisiert.

#### Gaststätte

Nach Erwerb der jetzigen Eigentümer im Jahre 2011 erfolgten einige Renovierungen und Modernisierungen. In dem Zusammenhang sind im wesentlichen Arbeiten in folgenden Gewerken zu nennen:

- Revitalisierung der Elektroinstallationen
- Renovierung von Wand-/ Boden-/ Deckenbelägen
- Modernisierung der sanitären Anlagen (Keller und Obergeschoß)
- Tlw. Erneuerung von Wasser-/ und Abwasserleitungen (im Rahmen der Sanierung der sanitären Anlagen)

#### Wohnungen

##### *Wohnung II im OG*

- Modernisierung des Badezimmers
- Tlw. Erneuerung der Bodenbeläge

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt glatt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

- Lagerraum
- WC- Damen
- WC- Herren
- Flure
- Bierkeller
- Abstellraum
- Mülleimerraum
- drei zusätzliche Kellerräume
- Heizungsraum

#### Erdgeschoss:

- Ladenlokal mit Auslage/ Café mit ca. 32 Sitzplätzen (gem. vorgefundener Bestuhlung) und zusätzlichem Thekenbereich
- Küche
- separates Treppenhaus als Zugang zu den Wohnungen
- Außenterrasse im Bereich der Arkade (ca. 40 Sitzplätze) auf eigenem Grundstück; ca.50 Sitzplätze im öffentlichen Bereich (wiederkehrend zu konzessionieren)

#### 1. Obergeschoss:

- zwei Gasträume (insgesamt ca. 111 Sitzplätze -> gem. vorgefundener Bestuhlung)
- Wintergarten (ca. 12 Sitzplätze -> gem. vorgefundener Bestuhlung)
- Abstell-/Kühlraum
- 1 WC
- Flur

#### 2. Obergeschoss:

##### *Wohnung 1*

- 4 Zimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer
- Abstellraum

##### *Wohnung 2*

- 2 Zimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer
- Gäste- WC (keine sanitären Anlagen mehr vorhanden)

#### Dachgeschoss:

##### *Wohnung 3*

- 4 Zimmer

- Diele
- Abstellraum
- Badezimmer

#### *Wohnung 4*

- 3 Zimmer
- Küche
- Diele
- Badezimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	weitgehend Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	Beton mit Teppichbelag im Café sowie im Wohnbereich; zum Keller PVC- Belag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr ca. 2001); Öltank aus Stahl (Baujahr 1972)
Lüftung:	Zentrale Lüftungsanlage im gewerblichen Teil
Warmwasserversorgung:	zentraler Warmwasserspeicher

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Gaststättenräume

Bodenbeläge:	weitgehend mit Teppichboden oder PVC verlegt; im Obergeschoß Teppichboden sowie Parkett; Die Sanitärräume sind mit Steinböden ausgestattet
Wandbekleidungen:	weitgehend Tapeten sowie Holzvertäfelungen; sanitäre Anlagen gefliest
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, tlw. abgehängte Decken mit intergiierten Strahlern
Fenster:	weitgehend doppelverglaste Fenster; tlw. noch Holz Einfachverglasung
Türen:	Holztüren sowie einfache Türen aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	Im Keller- und Obergeschoß in ausreichendem Umfang vorhanden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	weitgehend Teppichboden und PVC- Belag, tlw. Laminat
Wandbekleidungen:	weitgehend tapeziert
Deckenbekleidungen:	weitgehend verputzt und gestrichen
Fenster:	weitgehend doppelverglaste Fenster; tlw. noch Holz Einfachverglasung

Türen:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<p><u>Wohnung 1 (2. Obergeschoß links)</u> 1 Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa <math>\frac{3}{4}</math> hoch gefliest, gute und zeitgemäße Ausstattung</p> <p><u>Wohnung 2 (2. Obergeschoß rechts)</u> 1 Badewanne, 1 Stand- WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; die einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung entspricht etwa dem Stand der 1960er Jahre</p> <p><u>Wohnung 3 (Dachgeschoß links)</u> 1 Badewanne, 1 Stand- WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; die einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung entspricht etwa dem Stand der 1960er Jahre.</p> <p><u>Wohnung 4 (Dachgeschoß rechts)</u> 1 Badewanne, 1 Stand- WC mit Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken, Wände umlaufend etwa halbhoch gefliest; die einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung entspricht etwa dem Stand der 1960er Jahre.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

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

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	es existiert ein Lastenaufzug im Gebäude; die letzte Abnahme erfolgte im Jahr 2018
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die letzten signifikanten Modernisierungen, die durchgeführt wurden, erfolgten in den Jahren 2011/2012 und beschränkten sich weitgehend auf den gewerblichen Bereich. Die Wohnungen sowie das dazugehörige Treppenhaus befinden sich in einem stark

renovierungsbedürftigen Zustand, der über das übliche Maß hinausgeht. Hier sind umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen erforderlich. Um die Immobilie über die angesetzte Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können, sind folgende notwendige Maßnahmen durchzuführen.

- Erneuerung diverser Innentüre sowie der Wohnungseingangstüren.
- Vollständige Modernisierung des Treppenhauses inkl. entfernen der Treppenoberbeläge (Teppich) und Wiederherstellung in zeitgemäßer Ausführung.
- Modernisierung der Bäder in den Wohnungen 2 bis 4. Diese stammen aus dem Baujahr des Hauses und sind stark überaltert oder defekt.
- Austausch der restlichen, noch einfach verglasten Fenster gegen moderne Isolierglasfenster sowie Austausch der beschädigten Dachflächenfenster.
- Instandsetzungen am Dach und an den Gauen.
- Nachbesserungsarbeiten im Bereich der Dachdämmung.
- Im Bereich der Wohnung 1 sind noch die Auswirkungen eines Wasserschadens zu sehen. Der Schaden wurde nach Angaben im Ortstermin behoben (Leitungsschaden), die Wände sind jedoch tlw. noch feucht. Darüber hinaus hat sich ein erheblicher Schimmelbefall eingestellt. Hier ist eine großflächige Sanierung vorzunehmen.
- Im Sockelbereich des Kellers, im Bereich der sanitären Anlagen des Cafés (Flur), wurde erhebliche Feuchtigkeit festgestellt. Die Herkunft ist unbekannt. Es wird von den Folgen einer mangelhaften Abdichtung ausgegangen. Eine Sanierung inkl. der bereits betroffenen Bauteile (Fliesen, Türzargen, etc.) ist erforderlich.
- Übliche Renovierungserfordernisse in den Wohnungen sind zwar grundsätzlich bei einem Mieterwechsel fällig und fallen somit auch in den Verantwortungsbereich des jeweiligen Mieters. Die Wohnungen befinden sich jedoch in einem übermäßig verwohnten Zustand, der

über das übliche Maß hinausgeht. Daher erfolgt an der Stelle der Ansatz einer Renovierungspauschale je Wohnung.

Die Kosten der v. g. Maßnahmen werde wertmindernd mit € 71.500,00 in Abzug gebracht.

Die Wertminderungen insgesamt sind somit wie folgt:

Maßnahmen	Wertminderung
Diverse Modernisierungen und Instandsetzungen (siehe Ausführungen oben)	€ 71.500,00
Verschluss des Wanddurchbruchs im Keller, zum Nachbarn (s. Erläuterungen in Abschnitt 2.3).	€ 5.000,00
<b>Summe Wertminderungen</b>	<b>€ 76.500,00</b>

#### Hinweis:

**Es sei an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen (vgl. auch Seite 27), 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 auf Seite 40, [1], [5], [7]) pauschal ermittelt.**

**Eine Kostenschätzung beispielsweise nach den Maßgaben der DIN 276 für die Behebung der Schäden und Mängel muss durch einen Bauschadensgutachter 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. Diese wurden unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren („neu für alt“, Erstgestaltungszuschlag, Abzug für vom Käufer üblich durchzuführende Schönheitsreparaturen, etc.) gedämpft.**

**„Baumängel und Bauschäden werden danach bewertet, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Auch können bei der Berechnung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig im Wege des Abzugs in Ansatz gebracht werden. Denn das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wider; dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschlüsse vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend“ übereinstimmen.“<sup>9</sup>**

**Die Aufzählung der erforderlichen Maßnahmen ist nicht abschließend. Sie soll lediglich einen Eindruck des notwendigen Umfangs vermitteln.**

<sup>9</sup> Vgl. OLG Rostock, Urteil vom 27.06.2008 – 5 U 50/08; LG NB – 4 O 230/06

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung; der Arkadengang befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück und dient als Außensitzplatzfläche, hier sind rd. 40 Sitzplätze vorhanden. Im öffentlichen Bereich wurden offenbar in der Vergangenheit weitere ca. 120 Sitzplätze genutzt, konzessioniert bei der Stadt Xanten ist jedoch lediglich eine Fläche von 75m<sup>2</sup>, was einer Bestuhlung von rd. 50 Plätzen entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass eine erneute Konzessionierung möglich ist.

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Zur Lage

Das Versteigerungsobjekt liegt im historischen Stadtkern der Stadt Xanten, direkt am Marktplatz. Die Lage innerhalb der Fußgängerzone ist als sehr gute Lage zu qualifizieren. Das jährliche Besucheraufkommen wird nach allgemeinen Veröffentlichungen mit rd. 800.000 Touristen geschätzt und liegt u. a. im historischen Stadtkern begründet. Hier vor Ort findet sich das breite Angebot des Einzelhandels sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Die Innenstadt verfügt somit über einen gut sortierten Branchenmix und ist demzufolge sehr attraktiv. Der Stadtkern wird geprägt durch eine Vielzahl historischer Gebäude, was zusätzlich zu einer attraktiven Kulisse und einem ansprechendem Gebäudeensemble beiträgt.

### Zum Objekt

Bei dem hier gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nach Kriegseinwirkung in den 1940er Jahren, Anfang der 1950er Jahre wiederaufgebautes Wohn- und Geschäftshaus. Der Um- und Ausbau zur jetzigen Nutzung erfolgte Anfang der 1970er Jahre. Im Erd- und Obergeschoß wird ein Stadtcafé betrieben. Die (wirtschaftliche) Nutzfläche wird insgesamt (inkl. Lagerräume im Kellergeschoß) mit rd. 401m<sup>2</sup> angegeben. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoß verfügen über etwa 32 Sitzplätze, zzgl. einer Außengastronomie von 40 Plätzen (weitere rd. 50 Sitzplätze im öffentlichen Bereich stehen zur Verfügung). Zusätzliche ca. 123 Sitzplätze sind im Obergeschoß vorhanden. Die Räume, insbesondere im Obergeschoß, sowie auch die Toilettenräume im gesamten Gebäude sind nicht barrierefrei erreichbar. Für einen modernen Cafébetrieb stellt das einen erheblichen Nachteil dar. Auch die eingeschränkte Sicht vom Obergeschoß auf das öffentliche Leben rund um den Marktplatz führt sicherlich dauerhaft zu einem Rückgang der Gästezahlen. Darüber hinaus stellen die langen Laufwege für das Personal ein Problem dar. Zwar lässt sich die Bewirtung im Obergeschoß, wie auch in der Vergangenheit, mit einer zusätzlichen Theke ermöglichen. Hier ist jedoch zu bedenken, dass hierfür ein erheblicher Personalmehraufwand notwendig ist. Bei steigenden Personalkosten und branchenüblichem Personalmangel stellt das für die eher geringbedeutende Nutzbarkeit des Obergeschosses einen unwirtschaftlichen Aufwand dar. Hier sind insgesamt deutliche Probleme bei der Auslastung der Plätze zu erwarten. Die Folge sind Umsatzrückgänge. Im übrigen Gebäudeteil befinden sich vier Wohnungen mit Größen zwischen 38m<sup>2</sup> und 94m<sup>2</sup>. Balkone o. ä. Freisitze sind nicht vorhanden. Eigene Stellplätze sind ebenfalls nicht vorhanden, das Parken erfolgt im öffentlichen Raum.

Sämtliche Einheiten stehen derweil leer.

Von außen macht das Objekt grundsätzlich einen gepflegten und altersentsprechenden Eindruck, jedoch ist das Gesamterscheinungsbild insgesamt als nicht (mehr) zeitgemäß zu beurteilen (in die Jahre gekommenen Innenausstattung, rustikales Flair, etc.). Für eine moderne und zielgerichtete Gastronomie wären umfangreiche Modernisierungen und Renovierungen erforderlich. Die Wohnungen befinden sich in einem tlw. nicht bewohnbaren und stark renovierungsbedürftigem Zustand. Umfangreiche Maßnahmen im Objekt sind daher erforderlich.

Im Keller besteht ein Durchbruch zum Nachbargebäude (Erweiterung Lagerraum). Es ist davon auszugehen, dass der Zugang zu verschließen ist.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/ Geschäftshaus (Café und vier Wohnungen) bebaute Grundstück in 46509 Xanten, Markt 36 zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Xanten	1689	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Xanten	5	1236	226 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (sehr gute Lage) **330,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	226 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>330,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	25.05.2021	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	330,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	226	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	<b>330,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	<b>330,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	226 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert		=	74.580,00 € <b>rd. <u>74.600,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2021 insgesamt **74.600,00 €**.



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

## **5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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. 2 und 3 ImmoWertV)**

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.

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Ertragseinheit (Ertragsbasis) Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbarer Rohertrag		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gaststättengebäude		Wohnung 1 (2. OG links)	94,00		6,60	620,40	7.444,80
		Wohnung 2 (2. OG rechts)	61,00		6,80	414,80	4.977,60
		Wohnung 3 (Dachgeschoß links)	76,00		6,50	494,00	5.928,00
		Wohnung 4 (Dachgeschoß rechts)	38,00		7,25	275,50	3.306,00
		Café und Nebenräume	401,00		-	3.109,18	37.310,16
Summe			670,00	-		4.913,88	58.966,56

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge)	<b>58.966,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 11.891,54 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 47.075,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,75 % von 74.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.543,50 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 43.531,52 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,707
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 727.281,10 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 74.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 801.881,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 76.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 725.381,10 €</b>
	<b>rd. 725.000,00 €</b>

#### **5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

##### **Rohertrag**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus Befragung ortsansässiger Makler,
- aus der eigenen Mietspreissammlung und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (DEHOGA, Sprengnetter, Brockhoff und Partner, IHK – mittlerer Niederrhein, etc.)

sowie aus marktüblichen Umsatzpachten, basierend auf kalkulatorischen Betriebsumsätzen,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### **Mietansatz Wohnungen**

Der Mietspiegel (nach §558 c BGB) der Stadt Xanten (Stand 01.01.2021) weist für die Baujahresklassen bis 1969 Richtwerte (je nach Wohnungsgröße) von € 6,06 bis € 6,60 pro m<sup>2</sup> aus. Hiervon ausgehend erfolgen nun weitere objektspezifische Zu-/ Abschläge.

Unter Berücksichtigung der

- klein- sowie großräumigen Lage
- Ausstattung
- Beschaffenheit

- etc.

ergibt sich eine für die Wohnungen Mietansätze zwischen € 6,60/m<sup>2</sup> und € 7,25/m<sup>2</sup>.

### Pachtansatz Gewerbe

#### Ermittlung der Umsatzpacht (1)

##### Gaststättenpacht

Im Bereich der Gastronomie stehen die Pächterträge im direkten Zusammenhang mit den zu erzielenden Umsätzen. Für die vorhandenen Sitzplätze im Erdgeschoß erfolgt der Ansatz eines kalkulatorischen Jahresumsatzes von € 3.500,00 (netto)/Stuhl. Die Spanne liegt in den Veröffentlichungen (DEHOGA/ Sprengnetter Marktdaten, etc.) zwischen € 2.500,00 und € 4.100,00. Aufgrund der sehr guten Lage, unter Berücksichtigung des mäßigen Grundrisses, erfolgt der Ansatz eines kalkulatorischen Umsatzes, der etwas oberhalb des Mittelwertes liegt. Die Auslastung der Plätze im Erdgeschoß wird mit 100% geschätzt.

Für die Räume im Obergeschoß wird aufgrund der v. g. Problematiken (nicht barrierefrei, Lage in 2. Ebene (keine ausreichende Sicht auf das öffentliche Leben, hohe Sitzplatzanzahl, etc.) ein Jahresumsatz von € 2.500,00/Sitzplatz bei einer Auslastung von rd. 50% geschätzt.

Bei der Außengastronomie wird die saisonale Auslastung mit 25% geschätzt. Hierbei handelt es sich um einen üblichen, durchschnittlichen Ansatz.

#### Kalkulation des Jahresnettoumsatzes für Restauration

Der Restaurationsumsatz wird kalkuliert auf der Basis von Umsatz (exkl. MwSt.) pro Stuhl und Jahr.

Restaurations- anteil	Anzahl Stühle	Anrech- nungsfaktor [%]	durchschn. Umsatz [€ /Stuhl /Jahr]	Umsatz [€]
Café Oberge- schoß	123	50,00	2.500,00	153.750,00
Außengastro- nomie	90	25,00	3.500,00	78.750,00
Café Erdge- schoß	32	100,00	3.500,00	112.000,00
<b>Summe</b>				<b>344.500,00</b>

**Der Jahresnettoumsatz für Restauration beträgt 344.500,00 €/Jahr.**

## Umsatzpacht nach kalkuliertem Umsatz

Umsatzpachtanteil	Fläche [m <sup>2</sup> ]	kalkulierter Umsatz [€/Jahr]	Umsatzpacht [%]	Umsatzpacht [€/Jahr]
Gaststätte	401,00	344.500,00	11,00	37.895,00
<b>Summe</b>				<b>37.895,00</b>

### Kalkulierter Jahresnettoumsatz für den Umsatzpachtanteil „

Umsatzbereich	Umsatzanteil		
• Beherbergung:	0,00 €/Jahr	(~0 %)	
• Restauration:	344.500,00 €/Jahr	(~100 %)	
Summe:	<hr/> 344.500,00 €/Jahr	(100 %)	

## Erläuterungen

### *Umsatzpacht*

Der übliche Pachtanteil am Umsatz beträgt nach veröffentlichten Kennziffern zwischen 9% und 12%. Hier erfolgt der Ansatz eines Pachtanteils von einem 11%.

### Ermittlung der Miete (2):

Zur Plausibilitätskontrolle erfolgt zudem eine Mietwertableitung auf Grundlage einer Flächenmiete.

### Ermittlung der Miete (2):

Pachteinheit	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Café	Gesamte Fläche	401,00	8,07	3.060,44	36.725,28
<b>Summe</b>		<b>401,00</b>		<b>3.060,44</b>	<b>36.725,28</b>

### Erläuterungen zum Rohertrag

Für die Stadt Xanten liegen Mietpreisveröffentlichungen für Einzelhandelsmieten vor. Hier-nach werden in der Innenstadt für Ladenflächen Mieten von durchschnittlich rd. € 15,00/m<sup>2</sup> gezahlt (keine Angaben zu Flächengrößen). Veröffentlichungen der IHK- Niederrhein, etc. zufolge liegen die Mieten in angrenzenden Stadtgebieten (Rees, Kevelaer, Wesel, etc.) zwischen € 8,00/m<sup>2</sup> und € 13,00/m<sup>2</sup> (Ladenflächen > 120m<sup>2</sup>).

Für die Flächen im Erdgeschoß erfolgt ein Mietansatz von € 15,00/m<sup>2</sup>. Die oberen Flächen gehen mit einem reduzierten Mietansatz in die Bewertung ein und orientieren sich, gemessen an der Ertragskraft, an Mieten für einfache Büroflächen (€ 5,50/m<sup>2</sup>).

Die Räume im Kellergeschoß werden mit einem Mietansatz von € 2,00/m<sup>2</sup> (Lager-/Nebenflächen) berücksichtigt.

Bezogen auf die Gesamtfläche von 401m<sup>2</sup> ergibt sich ein mittlerer Mietansatz von € 7,63/m<sup>2</sup>

### Differenzierte Umsatzpachtermittlung

#### Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags für die Umsatzpachteinheit:

„Café“

	marktüblich erzielbar	Gewicht
Umsatzpacht:	37.895,00 €/Jahr (1)	0,50
Miete:	36.725,28 €/Jahr (2)	0,50
Summe:	37.310,14 €/Jahr	1,00

#### Rohertrag der Umsatzpachteinheiten für das Gebäude: „Gaststättengebäude“

Nutzung	Geschoss	Lage	Art der Um- satzpachterm.	nachh. Umsatz €/Jahr	Umsatzpachtan- teil %	nachh. Umsatz- pacht €/Jahr
Café			differenziert	-	-	37.310,14



## Bewirtschaftungskosten

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

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.099,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	148,90
Summe			1.547,70 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	713,70
Mietausfallwagnis	2,00	----	99,55
Summe			1.112,25 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 3:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	889,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	118,56
Summe			1.306,76 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 4:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	299,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	444,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	66,12
Summe			809,72 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Ertragseinheit Café:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.119,30
Instandhaltungskosten	----	10,30	4.130,30
Mietausfallwagnis	5,00	----	1.865,51
Summe			7.115,11 (ca. 19 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Zinssätze für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke veröffentlicht werden.

### siehe Originalgutachten

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Gaststättengebäude

Das ca. 1954 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Erneuerungen am Dach	4	0,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		6,0	2,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1954 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 34 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 46 Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gaststättengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-76.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschluss Wanddurchbruch -5.000,00 €</li> <li>• Sanierungen im Bestand (siehe Erläuterungen in Abschnitt 3.2.6) -71.500,00 €</li> </ul>	
Summe	-76.500,00 €

## 5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **725.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 46509 Xanten, Markt 36

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Xanten	1689	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Xanten	5	1236

wird, zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2021 mit rd.

**725.000,00 €**

**in Worten: siebenhundertfünfundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

### Hinweis COVID


Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

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 COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 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 besten 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 15.03.2022



---

Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe



Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 34.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel (2021)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (24. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand April 2021) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlagen: siehe Originalgutachten**