

Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg

Datum: 04.06.2025
Az.: 24122468

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die folgend aufgeführten, tlw. mit einer
Bewegungshalle mit Stalltrakt (Pferdepensjonsbetrieb)
bebauten **Weidegrundstücke** sowie einem **Baugrundstück**
in **46519 Alpen, Mooßweg**

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 28/24

1) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 2

Grundstück, bebaut mit Bewegungshalle und Stalltrakt

2) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 3

Grundstück, unbebaut (Bauland)

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

3) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 4

Grundstück, unbebaut (Weideland)

4) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 5

Grundstück, unbebaut (Weideland)

5) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 6

Grundstück, unbebaut (Weideland)

6) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 7

Grundstück, unbebaut (Weideland)

7) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 8

Grundstück, unbebaut (Grünland)

Der **Gesamtverkehrswert** der v. g., tlw. eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücke, wurde zum **Stichtag 11.02.2025** ermittelt mit

rd. € 637.800,00.

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.

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

Bei den hier gegenständlichen Grundstücken 1) und 3) bis 6) handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 46519 Alpen, Mooßweg, teilen sich wie folgt auf:

1) Grundstück, bebaut mit Bewegungshalle und Stalltrakt

An aerial photograph of a rural landscape, likely in Austria, showing a cadastral map overlay. The map features various land parcels, some of which are shaded in pink and others in green. A red rectangle highlights a specific parcel labeled '453'. The text 'en (3335), Gemeinde Alpen, Flur 5, Flurst. 453' is overlaid on the map. The map also shows several buildings, roads, and other geographical features.

en (3335), Gemeinde Alpen, Flur 5, Flurst. 453

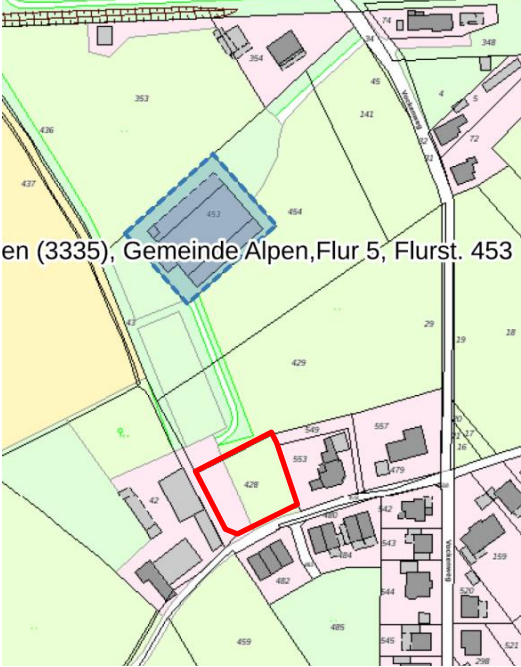
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Menzelen	2019	2

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	453	2701m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 301.670,00**

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

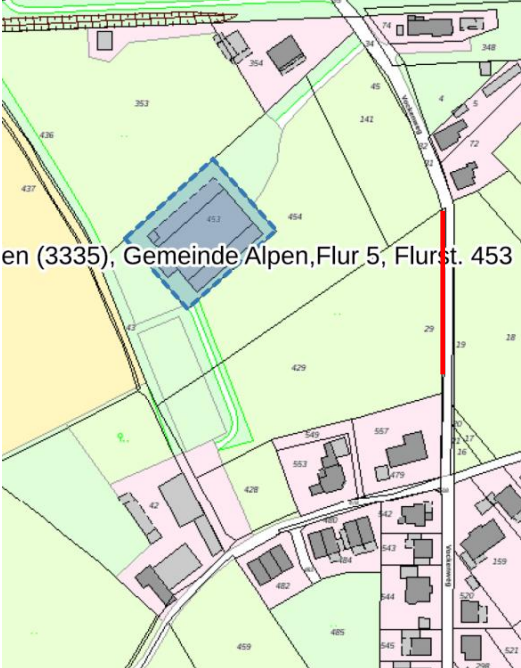
2) Grundstück, unbebaut mit Bewegungshalle und Stalltrakt

 en (3335), Gemeinde Alpen, Flur 5, Flurst. 453	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Menzelen	2019	3

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	428	1434m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 194.000,00**

3) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

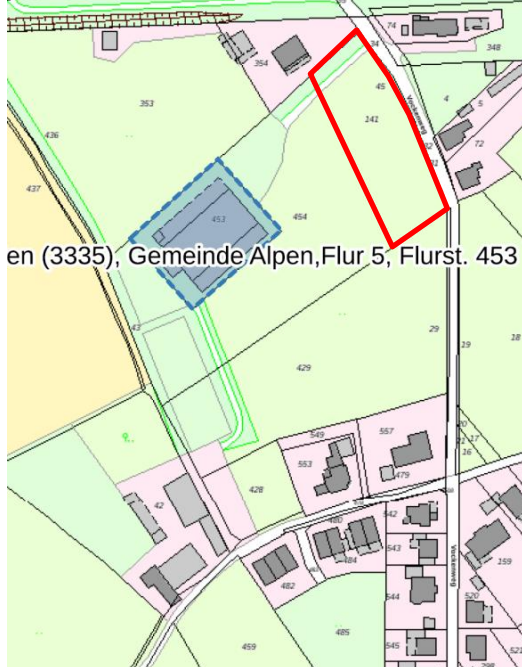
 en (3335), Gemeinde Alpen, Flur 5, Flurst. 453	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Menzelen	2019	4

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	29	100m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 508,00**

www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

4) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

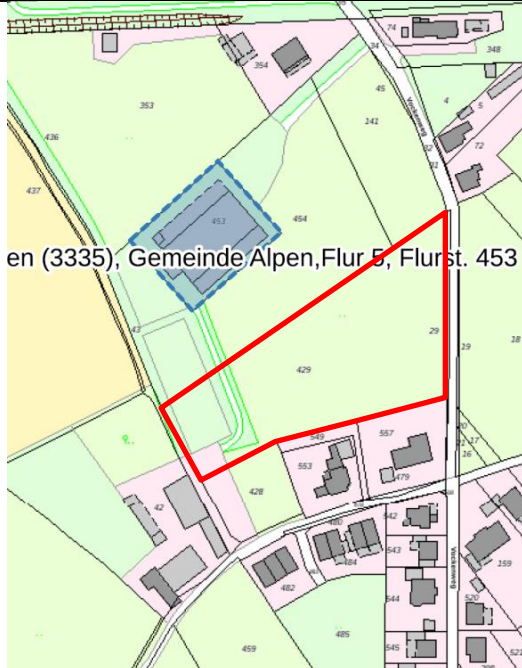


Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Menzelen	2019	5

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	141	3.264m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 16.588,00**

5) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)



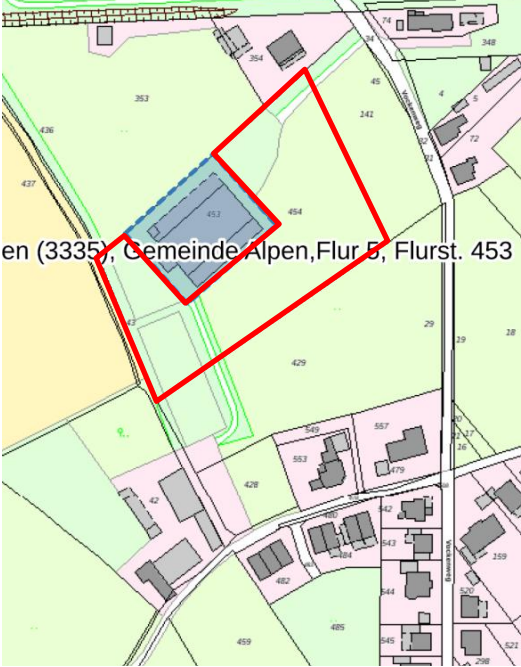
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Menzelen	2019	6

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	429	8.616m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 43.787,00**

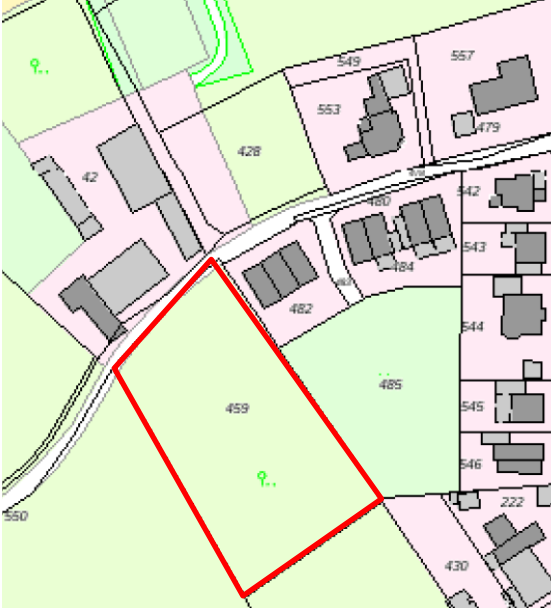
Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

6) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

 en (3335), Gemeinde Alpen, Flur 5, Flurst. 453	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Menzelen	2019	7
Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	454	8.549m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 43.447,00**

7) Grundstück, unbebaut (Grünlandfläche)

	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
	Menzelen	2019	8
Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Menzelen	5	459	3.708m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 37.800,00**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	9
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	9
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	10
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
2.1	Lage.....	13
2.1.1	Großräumige Lage.....	13
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	15
2.2	Gestalt und Form	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Bewegungshalle (Pferdestall)	21
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	22
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.2.5.1	Reithalle.....	22
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Außenanlagen	23
3.4	Stärken und Schwächen der Immobilien	23
4	Abschließende Zusammenfassung.....	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	25
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Bewegungshalle und LW- Flächen.....	27
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.2.2	Bodenwertermittlung.....	27
5.2.3	Ertragswertermittlung.....	30
5.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
5.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.2.3.3	Ertragswertberechnung	34
5.2.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
5.2.4	Wert des Teilgrundstücks Bewegungshalle und LW- Flächen.....	37
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 459.....	37
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	37

5.3.2	Bodenwertermittlung.....	38
5.3.3	Vergleichswertermittlung	39
5.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	39
5.3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
5.3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	40
5.3.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 459	42
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 428	43
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
5.4.2	Bodenwertermittlung	43
5.4.3	Vergleichswertermittlung	45
5.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	45
5.4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	46
5.4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	47
5.4.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 428	47
5.5	Verkehrswert.....	47
5.6	Aufteilung der Einzelwerte nach §63 ZVG/ wirtschaftliche Einheit.....	50
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	56
6.3	Verwendete fachspezifische Software	56
7	Verzeichnis der Anlagen	57

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1) Grundstück, bebaut mit einer Bewegungshalle und einem Stalltrakt. 2) Grundstück, unbebaut (Baulücke) 3) Grundstück, unbebaut, genutzt als Weideland 4) Grundstück, unbebaut, genutzt als Weideland 5) Grundstück, unbebaut, genutzt als Weideland 6) Grundstück, unbebaut, genutzt als Weideland 7) Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünlandfläche
Objektadresse:	Mooßweg 46519 Alpen Das Objekt befindet sich im Ortsteil Alpen Menzelen-West
Grundbuchangaben:	1) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 2; 2) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 3; 3) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 4; 4) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 5; 5) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 6; 6) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 7; 7) Grundbuch von Menzelen, Blatt 2019, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	1) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 453, zu bewertende Fläche 2.701 m²; 2) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 428, zu bewertende Fläche 1.434 m²; 3) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 29, zu bewertende Fläche 100 m²; 4) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 141, zu bewertende Fläche 3.264 m²; 5) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 429, zu bewertende Fläche 8.616 m²; 6) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 454, zu bewertende Fläche 8.549 m²; 7) Gemarkung Menzelen, Flur 5, Flurstück 459, zu bewertende Fläche 3.708 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheinberg vom 26.11.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör konnte nicht aufgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.
Wertermittlungstichtag:	11.02.2025
Qualitätstichtag:	11.02.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.02.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 08.01.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer/Mieter zum Ortstermin nicht erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Lediglich der Sachverständige war vor Ort.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
Angaben zum Gewerbebetrieb:	Die auf dem Flurstück 453 befindliche Halle dient dem an der Adresse Mooßweg 7 gemeldeten Gewerbebetrieb (Eickmannshof Pferdezucht- und -haltung). Auf dem Flurstück 453 selbst ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation • 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 Ersterher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersterher 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 Ersterher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden, die Bewertung erfolgt allein auf der Grundlage vorliegender Akten sowie der gewonnen äußeren Eindrücke.
- Es existiert eine Baulast, die die Bebaubarkeit des Flurstücks 428 einschränkt; siehe hierzu Ausführungen in Abschnitt 2.5.1.
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.4.
- Zur abschließenden Zusammenfassung, siehe Abschnitt 4.
- Das Versteigerungsobjekt besteht aus verschiedenen Einzelgrundstücken, die teilweise eine wirtschaftliche Einheit bilden. Zur Einzelwertaufteilung nach § 63 ZVG, siehe Abschnitt 5.6.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Alpen (ca. 12927 Einwohner); Ortsteil Menzelen- West (ca. 1746 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wesel / Geldern / Kleve / Duisburg (ca. 12,0 km / 23,0 km / 36,0 km / 41,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 61,0 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 57 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Alpen AS 6 (ca. 9,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rheinberg (ca. 13,0 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 32,0 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Bevölkerungszahl und -entwicklung</u> Menzelen-West hatte am 4. April 2025 eine Einwohnerzahl von 1.746 Personen. Im Vergleich zu früheren Jahren zeigt sich eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung: • 2010: 1.705 Einwohner • 2016: 1.656 Einwohner • 2025: 1.746 Einwohner Dies entspricht einem leichten Bevölkerungswachstum von etwa 2,4 % seit 2010.

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

Altersstruktur

Detaillierte aktuelle Daten zur Altersstruktur von Menzelen-West liegen nicht vor. Allerdings betrug das Medianalter in der Gemeinde Alpen im Jahr 2015 etwa 46,2 Jahre. Es ist anzunehmen, dass Menzelen-West eine ähnliche Altersverteilung aufweist, mit einem signifikanten Anteil älterer Einwohner.

Geschlechterverteilung

Die Geschlechterverteilung in Menzelen-West ist nahezu ausgeglichen:

- Weiblich: 50,9 %
- Männlich: 49,1 %

Ausländeranteil

Spezifische Daten zum Ausländeranteil in Menzelen-West sind nicht verfügbar. Für die Gemeinde Alpen insgesamt lag der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung im Jahr 2020 bei etwa 6,1 %. Es ist wahrscheinlich, dass Menzelen-West einen ähnlichen oder leicht niedrigeren Anteil aufweist.

Bevölkerungsprognose

Prognosen für Menzelen-West im Speziellen liegen nicht vor. Für die Gemeinde Alpen wird jedoch ein moderates Bevölkerungswachstum erwartet, unterstützt durch geplante Neubaugebiete und eine positive Entwicklung der Infrastruktur.

Bevölkerungsdichte

Mit einer Fläche von etwa 0,983 km² und 1.746 Einwohnern ergibt sich für Menzelen-West eine Bevölkerungsdichte von rund 1.776 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Insgesamt zeigt Menzelen-West eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer ausgeglichenen Geschlechterverteilung und einer Altersstruktur, die dem Durchschnitt der Gemeinde Alpen entspricht. Die Bevölkerungsdichte ist vergleichsweise hoch, was auf eine dichte Bebauung und eine gute Ausnutzung des verfügbaren Raums hinweist.

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km bis 6 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,5 km; für den Zweck ausreichend gute Lage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	soweit ersichtlich, ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Die Gestalt des Konglomerats aus verschiedenen Flurstücken ist der beigefügten Katasterkarte zu ent- nehmen.
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 28372,00 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg; Straße mit gebietstypischem Verkehr
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitun- gen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss für das Grundstück Gemarkung Men- zelen, Flur 5, Flurstück 428
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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 Bau- grund- 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug² vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Menzelen, Band, Blatt 2019, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk 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.

Herrschervermerke: nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis³ vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5): Zugangsrechte.

¹ vom 09.01.2025

² vom 28.11.2024

³ vom 18.12.2024

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

Auswirkung auf den Verkehrswert

Grundstücke 1) und 3) bis 6)

Die Zugangsrechte bewirken bei den genannten Grundstücken keine Wertbeeinflussung, da es sich bewertungstechnisch um eine wirtschaftliche Einheit handelt und die Baulasten darüber hinaus begünstigend wie belastend gleichermaßen sind.

Grundstück 2)

Für das Flurstück 428 ist im Baulastenverzeichnis eine öffentlich-rechtliche Baulast zugunsten eines Dritten eingetragen. Diese verpflichtet den jeweiligen Eigentümer, dauerhaft eine Zuwegung zur Erschließung eines benachbarten Grundstücks bereitzustellen. Dadurch ist ein rund 300 m² großer Teilbereich dauerhaft von der eigenständigen baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Die betreffende Fläche kann ausschließlich als Erschließungsfläche genutzt werden und steht lediglich für Nebennutzungen zur Verfügung. Eine wirtschaftliche Nutzung im üblichen Sinne ist ausgeschlossen. Die verbleibende Restfläche wird zusätzlich durch die funktionale Trennung und potenzielle Nutzungskonflikte beeinträchtigt, was sich negativ auf die Attraktivität und Marktgängigkeit des gesamten Grundstücks auswirkt.

Zur Bewertung der Einschränkung wurde der betroffene Flächenanteil mit einer Wertminderung von 70 % angesetzt, da lediglich ein verbleibender Nutzwert von 30 % (vergleichbar mit hausnahem Gartenland) verbleibt. Auf Grundlage des für das Grundstück festgestellten Bodenrichtwerts von 180 €/m² ergibt sich folgende Wertminderung:

$$300 \text{ m}^2 \times 180 \text{ €/m}^2 \times 70 \% = \mathbf{37.800,00 \text{ €}}$$

Dieser Betrag wurde bei der Ableitung des Verkehrswerts als wertmindernder Korrekturbetrag berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist, mit Ausnahme des Flurstücks 428, demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Für den Bereich des Flurstücks 428 existiert eine Außenbereichssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Neubau einer Bewegungshalle mit Stalltrakt (3. Nachtragsgenehmigung vom 18.09.2013; Bauzustandsbescheinigung nach abschließender Fertigstellung am 08.12.2014)

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.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	1) baureifes Land ⁴ 2) baureifes Land ⁵ 3) "reine" landwirtschaftliche Fläche ⁶ 4) "reine" landwirtschaftliche Fläche ⁷ 5) "reine" landwirtschaftliche Fläche ⁸ 6) "reine" landwirtschaftliche Fläche ⁹ 7) Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche ¹⁰
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei ¹¹ .

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke 1) und 3) bis 6) sind mit einer Bewegungshalle mit Stalltrakt bebaut und werden als Weideflächen in dem Zusammenhang genutzt. Darüber hinaus befinden sich hier weitere Bewegungsflächen wie ein Reitplatz (ca. 20m x 60m) und ein Roundpen. Das Grundstück 2) wird derzeit ebenfalls als Weidefläche sowie als Teil eines Parkplatzes genutzt. Hierbei handelt es sich jedoch planungsrechtlich um ein Baugrundstück. Bei dem Grundstück 7) handelt es sich offenbar um nicht bewirtschaftetes Grünland.

⁴ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁵ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁶ vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21

⁷ vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21

⁸ vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21

⁹ vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21

¹⁰ § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

¹¹ laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Alpen vom 21.01.2025

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die folgenden Angaben zum Gebäude und zu den Außenanlagen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen (z. B. Bauakten, Plänen, Exposés) sowie ergänzenden Informationen, die im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt wurden. Eine eigene Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner hat nicht stattgefunden.

Die baulichen Anlagen werden in dem Umfang beschrieben, wie es für die Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten erforderlich ist. Die Beschreibung orientiert sich dabei an den erkennbaren und vorherrschenden Bau- und Ausstattungsmerkmalen, wie sie aus den Unterlagen hervorgehen. Nicht sichtbare Bauteile sowie die technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnten nicht überprüft werden; ihre Funktionsfähigkeit wird im Rahmen des Gutachtens unterstellt.

Offensichtliche Bauschäden oder Baumängel konnten aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Hinweise auf solche Gegebenheiten aus den Unterlagen oder von Dritten wurden, soweit vorhanden, berücksichtigt. Eine detaillierte technische oder schadensbezogene Analyse war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird empfohlen, bei Bedarf eine weitergehende bautechnische Untersuchung durchführen zu lassen, insbesondere im Hinblick auf potenziell vorhandene Schadstoffe, tierische oder pflanzliche Schädlinge oder verdeckte Schäden.

Eine Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), insbesondere im Hinblick auf die §§ 47, 71 und 72 GEG (Dämmung oberste Geschossdecken, Austauschpflicht für Heizungsanlagen, Dämmung von Leitungen), konnte nicht erfolgen.

3.2 Bewegungshalle (Pferdestall)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bewegungshalle (mit Pferdestall); eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; freistehend
Baujahr:	2014 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht bekannt
Flächen	Die Bewegungshalle umfasst eine Reitfläche von rd. 930m ³ (ca. 22m x 43m). Die 18 Pferdeboxen weisen jeweils eine Größe von rd. 12m ² bis 13m ² auf (ca. 3,0m x 4,0m).
Außenansicht:	soweit ersichtlich, verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Bewegungshalle
- 18 Pferdeboxen
- Stallgänge
- Abstellraum
- Aufenthaltsraum
- Heulager

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

Konstruktionsart:	Stahlbetonfertigteile bzw. Kalksandsteinmauerwerk (gem. Bauakte)
Fundamente:	Streifenfundament
Innenwände:	Stahlbetonfertigteile bzw. Kalksandsteinmauerwerk (gem. Bauakte)
Eingangsbereich:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbetonfertigteile, Kalksandsteinmauerwerk

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

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Trapezblech o. glw.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Reithalle

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	nicht bekannt
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	gem. Planunterlagen keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	den Planunterlagen nach, gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	nicht bekannt

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun), wassergebundene Wegebefestigung, Reitplatz und Roundpen (eingezäunt, Sandboden)

3.4 Stärken und Schwächen der Immobilien

Stärken

- gute regionale Lage am Ortsrand von Alpen-Menzelen, mit freiem Übergang in den Außenbereich
- hohes Maß an Grundstücksvielfalt: bebaute Reitanlage, arrondierte Weideflächen, baureifes Grundstück
- Flurstück 428 im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung grundsätzlich bebaubar
- gute Erreichbarkeit über den Mooßweg bzw. den Vockenweg
- öffentliche Erschließung (Wasser, Strom) vorhanden oder technisch möglich
- ortsübliche Nachfrage für Pferdehaltung und große Grundstücksflächen vorhanden

Schwächen

- Flurstück 428 ist durch eine Baulast in der Nutzbarkeit teilweise eingeschränkt (ca. 300 m² dauerhaft nicht bebaubar)
- eingeschränkte Marktgängigkeit für Teilflächen mit Erschließungsfunktion oder rechtlichen Belastungen
- keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen möglich, daher Unsicherheiten hinsichtlich Zustand und technischer Ausstattung
- keine gesicherten Erkenntnisse zur energetischen oder funktionalen Qualität
- eine eigenständige Nutzung der auf Flurstück 453 befindlichen Reithalle ist nur eingeschränkt möglich:
 - die Halle wurde ursprünglich im Zusammenhang mit einem angrenzenden Pferdebetrieb errichtet, der nicht Gegenstand dieses Versteigerungsverfahrens ist.
 - offenbar keine eigenen sanitären Einrichtungen vorhanden
 - eine technische Abhängigkeit (z. B. Stromversorgung über benachbartes Flurstück) kann nicht ausgeschlossen werden
- erhebliches Angebot an vermietbaren Pferdeboxen mit eingeschränkter Auslastung
- eingeschränkte Parkplatzsituation vor Ort
- Grundstücksfläche ist für die Anzahl der Pferdeboxen lediglich als Auslaufweide zu sehen (keine Eignung als vollwertige Dauerweidefläche)

Im Hinblick auf die v. g. Stärken und Schwächen ist festzuhalten, dass die Schwächen für den typischen Käufermarkt überwiegen.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Ortsteil Alpen-Menzelen am südlichen Rand des Siedlungsbereichs „Mooßweg“, in einem Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlich geprägtem Außenbereich. Die Umgebung ist weitgehend durch Einzelhausbebauung, aufgegebene Gehöfte sowie freie Wiesenflächen gekennzeichnet. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt nur wenige hundert Meter. Die Lage ist innerhalb der Gemeinde Alpen als mittlere bis gute Außenbereichslage zu bewerten.

Bewertungsobjekte / Grundstücke

Gegenstand der Bewertung sind folgende Flurstücke:

Flurstück 453 (2.701 m²): bebaut mit Stallungen und Reithalle, genutzt als Pferdepensionsbetrieb.

Flurstück 428 (1.434 m²): baureifes Land im Bereich einer Außenbereichssatzung; gegenwärtig unbebaut und teilweise als Zuwegung genutzt.

Flurstück 459 (3.708 m²): unbebautes, brachliegendes Grünland.

Flurstücke 429 (8.616 m²), 454 (8.549 m²), 141 (3.264 m²) und 29 (100 m²): als Weideflächen genutzte Grundstücke, teilweise eingefriedet.

Die Flurstücke 453, 429, 454, 141 und 29 bilden eine funktionale wirtschaftliche Einheit (Weidehaltung mit Stallungen). Die Flurstücke 428 und 459 wurden getrennt betrachtet.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

Für das Flurstück 428 ist eine Baulast in Form eines Zugangsrechts zugunsten eines Nachbargrundstücks eingetragen. Die hiervon betroffene Fläche von ca. 300 m² kann nicht bebaut werden. Die hieraus resultierende Wertminderung beträgt 37.800,00 € und wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort / Marktgegebenheiten

Im regionalen Vergleich zeigt sich ein moderater, aber stabiler Grundstücksmarkt. Reitimmobilien und arrondierte Weideflächen sind eher vereinzelt zu finden, grds. ist jedoch auch hier eine ausreichende Nachfrage zu erwarten, sofern keine Nutzungseinschränkungen bestehen. Die Nachfrage nach baureifem Land im ländlichen Raum ist grundsätzlich vorhanden, wobei marktübliche Preise zunehmend durch Genehmigungs- und Nutzungshürden beeinflusst werden. Einschränkungen wie die vorgenannte Baulast wirken sich entsprechend mindernd auf die Marktgängigkeit und Preisbildung aus.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die folgend aufgeführten, tlw. mit einer Bewegungshalle mit Stalltrakt (Pferdepensionsbetrieb) bebauten Weidegrundstücke sowie einem Baugrundstück zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit einer Bewegungshalle und Stalltrakt

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	453	2.701 m ²

2) Grundstück, unbebaut (Bauland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	428	1.434 m ²

3) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	29	100 m ²

4) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	141	3.264 m ²

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

5) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	429	8.616 m ²

6) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	454	8.549 m ²

7) Grundstück, unbebaut (Grünlandfläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	459	3.708 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Bewegungshalle und LW- Flächen	Bewegungshalle (Pferdestall)	23.230 m ²
Flurstück 459	unbebaut	3.708 m ²
Flurstück 428	unbebaut	1.434 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		28.372 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Bewegungshalle und LW- Flächen

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist zur Ableitung des Bodenwerts die Anwendung geeigneter Vergleichswerte erforderlich. Für das Bewertungsobjekt – ein über 5.000 m² großes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit Hof- und Gebäudeflächen, jedoch ohne Wohnhaus – lagen im örtlich zuständigen Grundstücksmarktbericht (GMB) sowie im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW keine spezifischen Bodenrichtwerte für vergleichbare Grundstücke (z. B. Hofstellen ohne Wohnhaus) vor.

Zur sachgerechten Ableitung eines marktüblichen Bodenwertes wurde deshalb auf Daten des benachbarten Kreises Kleve zurückgegriffen, dessen Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Bodenwertansätze für genau diese Grundstückskategorie ausweist. Gemäß Kapitel 4.6.1 des GMB Kleve werden für landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen folgende Wertansätze empfohlen:

bis 5.000 m² Grundstücksgröße mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden: 26 €/m²

über 5.000 m² Grundstücksgröße mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden: 21 €/m²

nur Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnhaus): bis 5.000 m²: 21 €/m², über 5.000 m²: 16 €/m².

Da das Bewertungsgrundstück über 5.000 m² groß ist und keine Wohnbebauung aufweist, wurde der Bodenwert in Anlehnung an die Empfehlungen des GMB Kleve mit **16 €/m²** angesetzt. Dieser Wert ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung, der planungsrechtlichen Situation sowie der infrastrukturellen Erschließung als sachgerecht und marktkonform einzuschätzen.

Der **Bodenrichtwert** beträgt gem. vorstehender Ausführung **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	Bebaute Grundstücke im Außenbereich (gem. §35 Abs. 1 BauGB, Hofstellen ohne Wohnhäuser)
Grundstücksfläche (f)	=	über 5000m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land im Außenbereich
Nutzungsart	=	Bebaute Grundstücke im Außenbereich (gem. §35 Abs. 1 BauGB, Hofstellen ohne Wohnhäuser)
Grundstücksfläche (f)	=	23.230 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	16,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.02.2025	×	1,000
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	16,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	>5.000	23.230	×	1,000

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

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	16,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	16,00 €/m²	
Fläche		×	23.230 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	371.680,00 € <u>rd. 372.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 insgesamt **372.000,00 €**.

5.2.3 Ertragswertermittlung

5.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bewegungshalle		Stallplätze (Boxen)		18,00	130,00	2.340,00	28.080,00
		Aufenthaltsraum	45,00		5,00	225,00	2.700,00
		Heulager	114,00		2,00	228,00	2.736,00
Summe						2.793,00	33.516,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	33.516,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 6.703,20 €
jährlicher Reinertrag	= 26.812,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 372.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 24.180,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.632,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,907
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 33.981,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 372.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 405.981,55 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 405.981,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 405.981,55 €
	rd. 406.000,00 €

5.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die 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-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben 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) 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.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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.

5.2.4 Wert des Teilgrundstücks Bewegungshalle und LW- Flächen

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **406.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Bewegungshalle und LW- Flächen wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd.

406.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 459

5.3.1 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.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.02.2025
Entwicklungsstufe	= Sonstige Flächen ¹²
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 3.708 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	8,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Sonstige Flächen	× 1,500	E1
Nutzungsart	Landwirtschaftsfläche	Grünland	× 0,850	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.708	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	10,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	10,20 €/m²
Fläche		×	3.708 m ²

¹² vgl. §3 Abs 5 ImmoWertV

Bodenwert	=	37.821,60 €
	rd.	<u>37.800,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt **37.800,00 €**.

E1

siehe Originalgutachten

E2

siehe Originalgutachten

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 459“ 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)		37.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	37.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	37.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	37.800,00 €
	rd.	<u>37.800,00 €</u>

5.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren. Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem 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 (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.3.4.2 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

5.3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 459

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **37.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 459 wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd.

37.800,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 428

5.4.1 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.

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstückstiefe	=	36m (im Mittel)
Grundstücksfläche (f)	=	1.434 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	180,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.02.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.434	× 1,000	E1
Tiefe	35	36	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	180,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	180,00 €/m ²	
Fläche		×	1.434 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	258.120,00 € <u>rd. 258.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt **258.000,00 €**.

E1

Das Grundstück ist ortsüblich bebaubar. Eine Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E2

Das Grundstück ist nahezu ortsüblich dimensioniert. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

5.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 428“ 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)		258.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	258.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	258.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	63.600,00 €
Vergleichswert	=	194.400,00 €
	rd.	194.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-63.600,00 €
• Teilungs-/ Vermessungskosten/ Herrichtung (10%) -25.800,00 €	
• Auswirkung Baulast (s. Abschnitt 2.5.1) -37.800,00 €	
Summe	-63.600,00 €

Erläuterung

Das Bewertungsgrundstück wird derzeit teilweise als Parkplatz genutzt. Es ist durch eine Einfriedung, vorhandene Bepflanzung (Bäume und Sträucher) sowie eine unversiegelte Fläche geprägt (vgl. Lichtbild und Luftbild). Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Freilegung und Herrichtung der Fläche erforderlich. Aufgrund des damit verbundenen Aufwands erfolgt ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den anzusetzenden Bodenwert.

5.4.4.1 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 (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

5.4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen, siehe 5.3.4.1.

5.4.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 428

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **194.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 428 wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

194.000,00 €

geschätzt.

5.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Bewegungshalle und LW- Flächen	Bewegungshalle (Pferdestall)	23.230 m²	406.000,00 €
Flurstück 459	unbebaut	3.708 m²	37.800,00 €
Flurstück 428	unbebaut	1.434 m²	194.000,00 €
Summe		28.372,00 m²	637.800,00 €

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

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die folgend aufgeführten, tlw. mit einer Bewegungshalle mit Stalltrakt (Pferdepensionsbetrieb) bebauten Weidegrundstücke sowie einem Baugrundstück zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit einer Bewegungshalle und Stalltrakt

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	453	2.701 m ²

2) Grundstück, unbebaut (Bauland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	428	1.434 m ²

3) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	29	100 m ²

4) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	141	3.264 m ²

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

5) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	429	8.616 m ²

6) Grundstück, unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	454	8.549 m ²

7) Grundstück, unbebaut (Grünlandfläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	459	3.708 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

637.800,00 €

in Worten: sechshundertsiebenunddreißigtausendachthundert Euro
geschätzt.

5.6 Aufteilung der Einzelwerte nach §63 ZVG/ wirtschaftliche Einheit

Zum Zwecke dieser Wertermittlung erfolgt für die v. g. Grundstücke eine Einzelbewertung¹³.

Grundstück 1), bebaut mit einer Bewegungshalle und Stalltrakt

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzeln	2019	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzeln	5	453	2.701 m ²

→ € 301.670,00

Grundstück 2), unbebaut (Bauland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzeln	2019	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzeln	5	428	1.434 m ²

→ € 194.000,00

Grundstück 3), unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzeln	2019	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzeln	5	29	100 m ²

→ € 508,00

¹³ Einzelwertaufteilung gem. §63 ZVG

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

Grundstück 4), unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	141	3.264 m ²

→ € 16.588,00

Grundstück 5), unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	429	8.616 m ²

→ € 43.787,00

Grundstück 6), unbebaut (Weidefläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	454	8.549 m ²

→ € 43.447,00

Grundstück 7), unbebaut (Grünlandfläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Menzelen	2019	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Menzelen	5	459	3.708 m ²

→ € 37.800,00

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

Einzelgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Fläche	Einzelwerte nach §63 ZVG
1) Flurstück 453	Bewegungshalle (Pferdeställe)	2.701 m ²	301.670,00 €
2) Flurstück 428	Bauland	1.434 m ²	194.000,00 €
3) Flurstück 29	Weideland	100 m ²	508,00 €
4) Flurstück 141	Weideland	3.264 m ²	16.588,00 €
5) Flurstück 429	Weideland	8.616 m ²	43.787,00 €
6) Flurstück 454	Weideland	8.549 m ²	43.447,00 €
7) Flurstück 459	Grünlandfläche	3.708 m ²	37.800,00 €
Summe		28.372,00 m ²	637.800,00 €

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

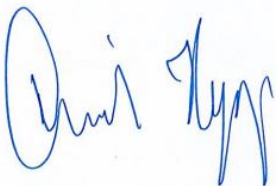
Bei den hier gegenständlichen Grundstücken 1) und 3) bis 6) handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

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

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 04.06.2025

.....
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 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.

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

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2025) erstellt.

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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**