



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die **wirtschaftliche und reale Einheit** bestehend aus

**94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

**verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwe-  
cken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet**

und

**242/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

**verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen  
nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet**

**Rathausstraße 2**

**46519 Alpen**



Der **Verkehrswert/Marktwert** der **wirtschaftlichen und realen Einheit** wurde zum  
Stichtag **12. Mai 2025** ermittelt mit

**rd. 201.000,- €**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N ( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

- Bewertungsobjekt : die **wirtschaftliche und reale Einheit** bestehend aus  
**94/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 6** bezeichnet  
  
und  
**242/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 7** bezeichnet
- Postalische Anschrift : Rathausstraße 2  
46519 Alpen
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund der Beschlüsse des Amtsgerichts Rheinberg vom  
**22. Oktober 2024 (Nr. 6) und 25. Oktober 2024 (Nr. 7)**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240078AR (Nr. 6) und 240080AR (Nr. 7)
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 036/24 (Nr. 6) und 003 K 035/24 (Nr. 7)
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 13. November 2024  
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen vom 13. November 2024 über das zu berücksichtigende

- Planungsrecht nebst Ablichtung des Bebauungsplans Nr. 59, 1. Änderung mit der Bezeichnung „Adenauerplatz“
- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 28. November 2024
  - schriftliche Auskunft des Kreises Wesel bezüglich Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vom 15. Januar 2025 nebst Ablichtung des Baulastenblattes Nr. 241
  - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich des Denkmalschutzes vom 19. November 2024 nebst Ablichtung des Denkmalblattes Nr. 6
  - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 14. November 2024
  - Grundbuchauszug vom 24. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung (Nr. 6)
  - Grundbuchauszug vom 29. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung (Nr. 7)
  - Teilungserklärung vom 01.12.1987 des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Rheinberg (UR.-Nr. 2018/1987)
  - Bauakte der Gemeinde Alpen
  - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025
  - Gewerblicher Mietpreisspiegel im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg
  - Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 04. März 2025, 02. April 2025, 16. April 2025 und 12. Mai 2025
  - etc.

Besichtigungstermine	:	04. März 2025, 02. April 2025, 16. April 2025 und 12. Mai 2025
Besichtigungstermin der Einheiten Nrn. 6 und 7	:	12. Mai 2025
Wertermittlungsstichtag <sup>1.)</sup>	:	<b>12. Mai 2025</b>
Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup>	:	<b>12. Mai 2025</b>

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

## Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>8</b>
2.1.	Grundstück/wirtschaftliche und reale Einheit.....	8
2.2.	Grundbuchangaben .....	8
2.2.1.	Teileigentumseinheit Nr. 6 .....	8
2.2.1.1.	Bestandsverzeichnis .....	8
2.2.1.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	9
2.2.1.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	10
2.2.1.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	10
2.2.1.5.	Bodenordnungsverfahren .....	10
2.2.2.	Teileigentumseinheit Nr. 7 .....	10
2.2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	10
2.2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	11
2.2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	12
2.2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	12
2.2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	12
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	13
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	14
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	15
3.4.	Schulische Versorgung .....	15
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens .....	15
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit .....	17
3.7.	Topografie.....	18
3.8.	Baugrund .....	18
3.9.	Immissionen.....	18
3.10.	Erschließung .....	19
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>20</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	20
4.2.	Bauordnungsrecht .....	21
4.3.	Denkmalschutz .....	21
4.3.1.	Allgemein .....	21
4.3.2.	denkmalrechtliche Auskunft der Gemeinde Alpen .....	22
4.3.3.	Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des (Bau-)Denkmals .....	22
4.3.4.	Denkmaleigenschaft und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung.....	23
4.3.5.	Marktverhalten und käuferspezifische Bewertung .....	23
4.3.6.	Bewertungsansatz .....	23
4.4.	Altlastenkataster .....	24
4.5.	Baulasten .....	24
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>28</b>

<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>30</b>
6.1.	Allgemein .....	30
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	32
6.3.	Energetische Qualität .....	32
6.4.	Raumprogramm .....	33
6.5.	Baubeschreibung .....	33
6.5.1.	Baubeschreibung des Allgemeineigentums .....	33
6.5.2.	Baubeschreibung des Sondereigentums (Teileigentums-Nrn. 6 und 7) .....	36
6.5.3.	Baumängel und Bauschäden, Anmerkung .....	37
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnung</b> .....	<b>40</b>
7.1.	Nutzflächenberechnung .....	40
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	40
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>41</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	41
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	41
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21) .....	41
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21) .....	42
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	42
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21) .....	43
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	43
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	44
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks</b> .....	<b>46</b>
9.1.	Bodenrichtwert .....	46
9.2.	Bodenwertermittlung .....	47
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	48
9.4.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der wirtschaftlichen und realen Einheit .....	49
<b>10.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	<b>50</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens .....	50
10.2.	Ertragswertermittlung .....	52
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	53
<b>11.</b>	<b>Sachwertverfahren</b> .....	<b>57</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	57
11.2.	Sachwertermittlung .....	60
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	61
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>64</b>
<b>13.</b>	<b>Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte</b> .....	<b>66</b>
<b>14.</b>	<b>Schlussbestimmung</b> .....	<b>67</b>
<b>15.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>68</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der wirtschaftlichen und realen Einheit bestehend aus

**94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

**verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu  
Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet**

**und**

**242/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

**verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss  
gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils  
mit Nr. 7 bezeichnet**

**Rathausstraße 2**

**46519 Alpen**

**zum Wertermittlungsstichtag**

**12. Mai 2025**

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21)	=	40.000,00 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	201.000,00 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	206.000,00 €
<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>201.000,00 €</u></b>

(in Worten: ZWEIHUNDERTINSTAUSEND EURO)

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück/wirtschaftliche und reale Einheit

Bewertungsobjekt : die **wirtschaftliche und reale Einheit** bestehend aus  
**94/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet

und

**242/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 7** bezeichnet

Postalische Anschrift : Rathausstraße 2  
46519 Alpen

### 2.2. Grundbuchangaben

#### 2.2.1. Teileigentumseinheit Nr. 6

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 24. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

##### 2.2.1.1. Bestandsverzeichnis

Ein Teilbereich der verfahrensgegenständigen **wirtschaftlichen und realen Einheit** ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Alpen (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 1191**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 94 / 1.000 (vierundneunzig Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

<i>Gemarkung</i>	: <i>Alpen</i>	
<i>Flur</i>	: <i>6</i>	
<i>Flurstück</i>	: <i>285</i>	
<i>Wirtschaftsart</i>	: <i>Gebäude- und Freifläche</i>	
<i>Lage</i>	: <i>Rathausstraße 2</i>	
<i>Fläche</i>	:	<i>390 m<sup>2</sup></i>

<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	<b>:</b>	<b>390 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	----------	--------------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 6** bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1192) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Inhalts und des Gegenstandes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 1. Dezember 1987 Bezug genommen.

Eingetragen am 12. April 1988.

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de), bestätigt.

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

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

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:*

*Der Eigentümer ist verpflichtet, dauernd keine Sexshops, Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten einzurichten, zuzulassen oder zu betreiben.*

*Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 2. Juli 1987 und 29. Dezember 1987 für die Gemeinde Alpen eingetragen am 13. Januar 1988 in Blatt 1183 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1192) übertragen am 12. April 1988.*

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:*

*Der Eigentümer ist verpflichtet, das auf dem Grundstück befindliche Gebäude im Erdgeschoß nicht anders einzurichten, als daß die dauernde gewerbliche Nutzung als Verkaufsläden, Büros, Gaststätte oder Café möglich ist.*

*Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 2. Juli 1987 und 29. Dezember 1987 für die Gemeinde Alpen eingetragen am 13. Januar 1988 in Blatt 1183 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1192) übertragen am 12. April 1988.*

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**

*Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Gemeinde Alpen.*

*Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 2. Juli 1987 und 29. Dezember 1987 eingetragen am 13. Januar 1988 in Blatt 1183 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1192) übertragen am 12. April 1988.*

---

lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 36/24).*  
*Eingetragen am 25.09.2024.*

---

## Hinweis:

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

---

### 2.2.1.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

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

### 2.2.1.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.2.1.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.2.2. Teileigentumseinheit Nr. 7

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 29. Oktober 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

### 2.2.2.1. Bestandsverzeichnis

Ein Teilbereich der verfahrensgegenständlichen **wirtschaftlichen und realen Einheit** ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Alpen (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 1192**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 242 / 1.000 (zweihundertzweiundvierzig Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	:	Alpen	
Flur	:	6	
Flurstück	:	285	
Wirtschaftsart	:	Gebäude- und Freifläche	
Lage	:	Rathausstraße 2	
Fläche	:		390 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	:		<b>390 m<sup>2</sup></b>

*verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoß gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet.*

*Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Im übrigen wird wegen des Inhalts und des Gegenstandes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 1. Dezember 1987 Bezug genommen.*

*Eingetragen am 12. April 1988.*

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de), bestätigt.

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

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

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:*

*Der Eigentümer ist verpflichtet, dauernd keine Sexshops, Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten einzurichten, zuzulassen oder zu betreiben.*

*Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 2. Juli 1987 und 29. Dezember 1987 für die Gemeinde Alpen eingetragen am 13. Januar 1988 in Blatt 1183 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191) übertragen am 12. April 1988.*

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:*

*Der Eigentümer ist verpflichtet, das auf dem Grundstück befindliche Gebäude im Erdgeschoß nicht anders einzurichten, als daß die dauernde gewerbliche Nutzung als Verkaufsläden, Büros, Gaststätte oder Café möglich ist.*

*Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 2. Juli 1987 und 29. Dezember 1987 für die Gemeinde Alpen eingetragen am 13. Januar 1988 in Blatt 1183 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191) übertragen am 12. April 1988.*

---

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Gemeinde Alpen.*  
*Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 2. Juli 1987 und 29. Dezember 1987 eingetragen am 13. Januar 1988 in Blatt 1183 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Alpen Blatt 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191) übertragen am 12. April 1988.*

---

lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 35/24).*  
*Eingetragen am 25.09.2024.*

---

## Hinweis:

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

---

### 2.2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

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

### 2.2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständige Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.1. Lagebeschreibung

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein gelegen, handelt es sich bei Alpen um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie gehört mit ihren rd. 13.100 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) bei einer Fläche von rd. 60,0 km<sup>2</sup> zu den eher kleinen Gemeindegebilden des Niederrheins. Als Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig wird sie im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebietes in vier Ortsteile (Alpen, Bönninghardt, Menzelen und Veen) ist der überwiegend ländliche Charakter von Alpen vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 87% der Gemeindeflächen heute noch in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung befinden. Zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsbereich Alpen selbst. Hier konzentrieren sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch der Einzelhandel.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,3 % (Stand Mai 2025) unterhalb des Landes- (7,8 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,2 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 29. Juli 2025).

Neben dem wirtschaftlich gesehen ländlichen Charakter der Gemeinde verfügt Alpen über zwei Gewerbegebiete (Alpen-Zentrum und Menzelen), so dass sich derzeit ca. 370 klein- und mittelständische Handels- und Gewerbebetriebe hier ansiedeln konnten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteilzentrums von Alpen, westlich des Rathauses, auf der dem öffentlichen Gebäude abgewandten Straßenseite („Rathausstraße“).

Am südöstlichen Rand des gesamten Gemeindegebiets gelegen, zählt der Ortsteil „Alpen“ rund 4.700 Einwohner (Quelle: Internetseite der Gemeinde Alpen, Stand 04. April 2025, Abrufdatum 29. Juli 2025) und stellt damit den bevölkerungsreichsten Teil der Gemeinde dar. Die Ortsmitte konzentriert sich rund um die Kreuzung „Ulrichstraße/Rathausstraße“ mit der „Lindenallee/Burgstraße“ und bildet einen historisch gewachsenen Kern mit katholischer sowie evangelischer Kirche.

Das an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzende öffentliche Straßengelände „Rathausstraße“ bildet eine der zentralen innerörtlichen Verkehrsachsen im Ortskern von Alpen und verbindet auf ihrem etwa 1,3 km langen Verlauf unter anderem die Ortsmitte mit der „Weseler Straße“ (B58), bevor sie in südöstlicher Richtung aus dem Gemeindegebiet in Richtung Kamp-Lintfort hinausführt. Im zentralen Abschnitt kreuzt sie die Lindenallee, die Ulrichstraße sowie die Burgstraße und bildet dort einen verkehrlich stark frequentierten, lichtsignalgeregelten Knotenpunkt. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch eine verdichtete Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen, darunter das Rathaus Alpen, die katholische Kirche St. Ulrich sowie Nahversorger. Aufgrund dieser Funktionalität und Erschließungslage kommt der Rathausstraße eine zentrale Versorgungs- und Verbindungsfunktion innerhalb der innerörtlichen Struktur von Alpen zu.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, befinden sich in der direkten Nachbarschaft und somit in fußläufiger Entfernung des Bewertungsobjektes.

Das nähere Umfeld des Verfahrensgrundstücks wird überwiegend durch eine 2½- bis 3-geschossige Bebauung geprägt, die im Wesentlichen aus Wohn- und Geschäftshäusern besteht und sowohl offene als auch geschlossene Bauweisen aufweist, wodurch sich insgesamt ein leicht inhomogenes Bebauungskonzept im Zentrum der Gemeinde Alpen ergibt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie der sonstigen Gegebenheiten im Bereich des zu betrachtenden Grundstücks um eine insgesamt als „normal“ einzustufende Lage handelt, auch wenn die infrastrukturellen Einrichtungen im Vergleich zu ähnlich

strukturierten Gemeinden als ganz leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen sind.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Alpen
Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“ (Stand 31.Dezember 2024, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)	:	13.132
Größe der Gemeinde	:	rd. 59,55 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl im Ortsteil „Alpen“ (Stand 04. April 2025, Quellenangabe: <a href="https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/">https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/</a> )	:	4.672

(Quelle: sowie nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Alpen, Abrufdatum: 29. Juli 2025)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (37, 38, 39, 41, Bürgerbuslinien, etc.) innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte (Xanten, Sonsbeck, Rheinberg, Wesel, etc.) ist anhand der Haltestelle „Alpen - Adenauerplatz“, welche sich in rd. 120 m Entfernung befindet, fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt Alpen über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Xanten sowie in Richtung Duisburg (mit Haltepunkten in Moers und Rheinhausen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich etwas außerhalb des Stadtzentrums, ca. 0,5 km entfernt, und ist sowohl fußläufig als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die Hauptverkehrs- und Umgehungsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Struktur, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Alpen“ zur Bundesautobahn (BAB) A 57 (Nimwegen - Köln) ist in ca. 2,0 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach ist über die BAB A 57 und BAB A 44 in ca. 40 Autominuten, der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die BAB A 57 und BAB A 44 in ca. 40 Minuten (rd. 50 km) erreichbar.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welcher nur rd. 25 km entfernt gelegen und dessen Erreichen mit dem PKW in ca. 30 Minuten möglich ist.

### 3.) ausgewählte Städte (/Gemeinden) in der Umgebung:

Issum:	rd. 10 km	Sonsbeck:	rd. 10 km	Kamp-Lintfort:	rd. 10 km
Wesel:	rd. 15 km	Xanten:	rd. 15 km	Geldern:	rd. 15 km
Moers:	rd. 25 km	Oberhausen:	rd. 35 km	Duisburg:	rd. 35 km
Krefeld:	rd. 35 km	Düsseldorf:	rd. 55 km	Essen:	rd. 55 km
Venlo (NL):	rd. 55 km	Köln:	rd. 90 km		

### 3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur und somit in überschaubarem Umfang, befinden sich im Zentrum der Gemeinde Alpen und sind somit fußläufig erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten als auch u. a. in Kamp-Lintfort, Xanten, Sonsbeck oder Wesel mit ihren zum Teil vorhandenen Fußgänger- und Einkaufszonen, gegeben.

### 3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Gemeinde Alpen umfasst drei Grundschulen sowie eine Sekundarschule, wobei sich die weiterführende Schule sowie eine der Grundschulen im Ortskern selbst befinden. Darüber hinaus ist ein katholischer als auch ein evangelischer Kindergarten ebenfalls im Ortskern der Gemeinde Alpen gelegen.

Andere weiterführende Schulen sind in den unmittelbaren Nachbarstädten angesiedelt und per Bus und/oder Bahn erreichbar. Das Bildungsangebot wird weiter durch diverse Kindergärten und ein umfangreiches Volkshochschulangebot komplementiert, welches in Verbund mit drei Nachbarstädten betrieben wird.

### 3.5. Grundstücksform und -größe/Gegenstand des Gutachtens

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verfahrensgegenständige Grundstück befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Alpen, in unmittelbarer Nähe zum Rathaus, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“ und weist eine Größe von 390 m<sup>2</sup> auf.

Es ist nahezu rechteckig zugeschnitten, grenzt nordöstlich auf einer Länge von rd. 20,6 m an das öffentliche Straßengelände „Rathausstraße“ an und ist darüber hinaus sowohl südöstlich als auch südwestlich an einer öffentlichen Fläche angrenzend gelegen.

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in weitgehend 2½-geschossiger Bauweise, welches als Straßenrandbebauung gelegen einen regelmäßigen Grundrisszuschnitt aufweist. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Gebäude ebenfalls grenzständig und ist unmittelbar mit dem benachbarten Gebäude verbunden, mittels dessen eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht. Zudem verfügt die bauliche Anlage rückwärtig über eine Scherenmarkise, die bei Bedarf den Außenbereich des im Erdgeschoss befindlichen



Gastronomiebetriebes überdeckt und eine weitgehend witterungsgeschützte Nutzung ermöglicht.

Weitere besondere Merkmale hinsichtlich der Grundstücksform oder -größe als auch der bestehenden baulichen Anlagen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt bzw. sind für die Wertermittlung nicht weiter von Bedeutung.

Das Gebäude beherbergt derzeit vier Wohneinheiten, welche sich im Ober- und Dachgeschoss befinden, sowie drei nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten, die im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss gelegen sind.

Die Aufteilung der Liegenschaft in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) erfolgte auf Grundlage der Teilungserklärung des Notars [REDACTED] mit Amtssitz in Rheinberg vom 01. Dezember 1987 (UR.-Nr.: 2018/1987).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie im Aufteilungsplan unter den **Nrn. 6 und 7** bezeichnet, in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Teileigentumseinheiten gemeinschaftlich **eine wirtschaftliche und reale Einheit** bilden, zu welcher auf Punkt „3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit“ ergänzend verwiesen wird.

Die wirtschaftliche und reale Einheit wird gastronomisch genutzt, erstreckt sich über einen Teil des Erdgeschosses sowie über einen kleineren Bereich des Obergeschosses und verfügt über einen eigenständigen Zugang von nordöstlicher bzw. straßenseitiger Richtung. Ergänzend besteht rückwärtig (südwestlich) ein weiterer Zugang, über den zugleich der dort angelegte gastronomische Außenbereich erschlossen wird.

Es ist jedoch festzustellen, dass die beurkundete Teilungserklärung vom 01. Dezember 1987 keine Sondernutzungsflächen (Sondernutzungsrecht) ausweist, sodass die Fläche, welche derzeit als gastronomischer Außenbereich in Anspruch genommen wird, dem Gemeinschaftseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zuzuordnen ist.

Unter **Sondernutzungsrecht** versteht man das in der Teilungserklärung ausdrücklich eingeräumte Recht eines einzelnen Miteigentümers, bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums – beispielsweise Stellplätze, Gartenflächen oder Terrassen – unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein nutzen zu dürfen. Ein Sondernutzungsrecht ist nur dann wirksam, wenn es ausdrücklich in der notariell beurkundeten Teilungserklärung aufgeführt und entweder in den zugehörigen Planunterlagen dargestellt oder in sonstiger eindeutiger Form definiert ist.

Das **Gemeinschaftseigentum** umfasst demgegenüber alle Teile der Wohnanlage, die weder im Sondereigentum (Wohnungseigentumseinheit oder Teileigentumseinheit) stehen noch durch ein Sondernutzungsrecht einem einzelnen Eigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden. Hierzu zählen insbesondere die tragenden Bauteile, das Dach, die Fassade, die Treppenhäuser sowie die Grundstücksflächen, soweit keine Zuordnung durch Sondernutzungsrechte besteht.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Nutzung der rückwärtigen Außenfläche als gastronomischer Bereich zwar faktisch erfolgt, diese rechtlich jedoch der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegt und daher ohne eine entsprechende Vereinbarung aller Miteigentümer keine ausschließliche Zuordnung zu der Teileigentumseinheit (hier: wirtschaftliche und reale Einheit) begründet. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die gastronomische Außenfläche nicht in die Bewertung der hier gegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit einbezogen.

## Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	Straßenfrontlänge	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 285	20,6 m	rd. 20,9 m	rd. 18,8 m	390 m <sup>2</sup>

## Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass südwestlich ein geringfügiger Gebäudeteil entfernt wurde, diese bauliche Veränderung jedoch im Liegenschaftskataster bislang noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Die vorgenannte Veränderung wurde im Auszug aus der Flurkarte vom Unterzeichnenden zur Verdeutlichung rot gekreuzt markiert.

**Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.**

## Grenzverhältnisse

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

### 1.) Feststellung von Grenzen

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind zwei Teileigentumseinheiten (Nrn. 6 und 7), welche in verschiedenen Grundbüchern verzeichnet sind (Einheit Nr. 6: Grundbuch von Alpen, Teileigentumsgrundbuch, Blatt 1191; Einheit Nr. 7: Grundbuch von Alpen, Teileigentumsgrundbuch, Blatt 1192), verfahrensgegenständiglich. Trotz ihrer rechtlichen Selbständigkeit bilden diese Einheiten aufgrund ihrer baulichen Verbindung sowie der einheitlichen Nutzung eine gemeinsame wirtschaftliche und reale Einheit.

Die Nutzung der beiden Teileigentumseinheiten erfolgt ausschließlich gemeinschaftlich, sodass sie nach ihrer tatsächlichen Beschaffenheit und funktionalen Ausgestaltung als ein zusammenhängendes Objekt erscheinen. Eine eigenständige Nutzung oder Veräußerung wäre weder wirtschaftlich zielführend noch zweckmäßig bzw. praktikabel.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind die Einheiten daher nicht isoliert zu betrachten, sondern in ihrer Gesamtheit als eine einheitliche Bewertungseinheit anzusetzen.

Die Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes dieser wirtschaftlichen und realen Einheit erfolgt im Anschluss in Abschnitt „13. Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## 3.7. Topografie

Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben und weist eine, zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der unbebaute Grundstücksbereich befindet sich rückwärtig des Wohn- und Geschäftshauses, ist überwiegend mit Betonsteinpflaster befestigt und dient sowohl als rückwärtige Gebäudezuwegung als auch als Außenbereich des Gastronomiebetriebes. Lediglich ein kleiner Teil entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist gärtnerisch mit Sträuchern angelegt, wobei sich diese Beetflächen in die öffentliche Grünfläche fortsetzen.

Weitere außergewöhnliche und signifikante topographische Gegebenheiten wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt. Im Ergebnis verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem gepflegten als auch nutzungsadäquaten Zustand befinden.



rückwärtige Beet- und Wegefläche



rückwärtiger gastronomischer Außenbereich

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

## 3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen (innerstädtischen) Lage als untypisch einzustufen wären und über die Entwicklung des Bodenrichtwertes hinausgehen, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Auch aus der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ergaben sich für den verfahrensgegenständlichen Bereich der Gemeinde Alpen keine relevanten Messwerte, da die vorhandenen Emissionen lediglich als geringfügig einzustufen sind.

**Immissionsbedingte Einflüsse, welche im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert zu berücksichtigen wären, sind somit nicht existent.**

### **3.10. Erschließung**

Das verfahrensgegenständige Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung des zu betrachtenden Areals erfolgt über das öffentliche Straßengelände „Rathausstraße“, bei dem es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsachse innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Alpen handelt. Die Straße ist vollständig ausgebaut, beidseitig mit Gehwegen versehen und verfügt über eine lichtsignalgeregelte Anbindung an die benachbarten Straßen „Lindenallee“, „Ulrichstraße“ und „Burgstraße“.

Während die Fahrbahnoberfläche über einen asphaltierten Belag verfügt, sind die Gehwege mit Betonsteinpflaster befestigt. Ferner verfügt die öffentliche Erschließungsfläche über Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Öffentliche Stellplatzmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden und es besteht eine Anbindung an den ÖPNV mittels Bushaltestellen entlang der „Rathausstraße“ als auch am benachbarten „Adenauerplatz“.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen vom 14. November 2024 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) **derzeit** nicht an.

**Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.**

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bauverwaltung“ der Gemeinde Alpen vom 13. November 2024 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : Alpen	<b>Flur</b> : 6
<b>Flurstück</b> : 285	<b>Lage</b> : Rathausstraße 2 46519 Alpen

im Geltungsbereich des seit dem 29. Oktober 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59, 1. Änderung, der Gemeinde Alpen mit der Bezeichnung „Adenauerplatz“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB)<sup>1.)</sup> Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für den Bereich des vorgenannten Grundstücks:

- Mischgebiet (MI)<sup>2.)</sup>, gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: III-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- GRZ 1,0; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 3,0, gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- geschlossene Bauweise; gemäß § 22 BauNVO
- Der Bebauungsplan weist das bestehende Gebäude als „Denkmal“ aus.
- Die überbaubare Fläche ist mittels Baugrenzen begrenzt, beginnt mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze und endet mit der maximalen Tiefe der bestehenden Bebauung. Seitlich überdeckt die überbaubare Fläche die gesamte Grundstücksbreite.
- Weitere Angaben sind aus dem vorgenannten Bebauungsplan zu entnehmen.
- Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Festsetzungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alpen enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „gemischte Baufläche“.

#### 1.) qualifizierter Bebauungsplan

##### § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

#### 2.) Baugebiet „§ 6 Mischgebiet“

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  6. Gartenbaubetriebe,
  7. Tankstellen,
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.“

## 4.2. Bauordnungsrecht

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

## 4.3. Denkmalschutz

### 4.3.1. Allgemein

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

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgüter, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

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

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt. Zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäler). Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote sowie Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren.

So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals u. a. folgenden Einschränkungen:

- ein beabsichtigter Verkauf ist der Behörde zu melden
- jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) ist von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen und in Absprache mit dieser durchzuführen
- es besteht die Pflicht zur Pflege und zum Schutz des Denkmals
- es besteht ein Instandhaltungs- bzw. ein Instandsetzungsgebot (Erhaltungsgebot).

### 4.3.2. denkmalrechtliche Auskunft der Gemeinde Alpen

Die Gemeinde Alpen teilte am 19. November 2024 schriftlich mit, dass es sich bei der baulichen Anlage „**Rathausstraße 2**“ um ein **denkmalgeschütztes Bauwerk** im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstücksareal **nicht** in einem sogenannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

### 4.3.3. Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des (Bau-)Denkmals

Das verfahrensgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus ist als Baudenkmal Nr. 6 in der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Wesel wie folgt verzeichnet:

<b>KREIS:</b>	<i>Wesel</i>	<b>GEMEINDE:</b>	<i>Alpen</i>	<b>ORTSTEIL:</b>	<i>Alpen</i>
<b>Gemarkung:</b>	<i>Alpen</i>	<b>Flur:</b>	<i>6</i>	<b>Flurstück:</b>	<i>285</i>
<b>Baudenkmal:</b>	<b>Nr. 06</b>	<b>Eintragung:</b>	11.09.1984	<b>Rechtskraft:</b>	11.10.1984
<b>Ehem. Landwirtschaftlicher Betrieb</b>			Rathausstraße 2		
		<p><i>Um 1900.</i></p> <p>Traufenständiges, 2-geschossiges, 5-achsiges, verputztes Backsteingebäude mit Unterkellerung und rechts anschließender überbauter Tordurchfahrt, unter neu pfannengedecktem Krüppelwalmdach bei größtenteils erhaltenem originalem Dachstuhl. Straßenseitige Traufwand eingefasst durch gequader- te Lisenenbänder; Mittelrisalitausbildung mit Zwerchgiebel; Wandgliederung durch Stockwerkgesims, aufwendig profilierte Traufgesimszone sowie Scheinquaderung, die sich im OG und an der Tordurchfahrt kleinteiliger darstellt.</p> <p>Korbbogige Tordurchfahrt im OG mit 3 Blendfenstern, innen modern ausgebaut und mit Glaselementen zuge- setzt. Linke Giebelseite scheingequadert, an der rechten Giebelseite Quaderung nur ca. 1 m um die Ecke her- umgezogen, im Übrigen neu glatt verputzt. Rückseitige Traufwand ebenfalls glatt verputzt mit Schleppdach- bau im rechten Teil. Dach straßenseitig mit einem liegenden Dachfenster, hofseitig mit 3 verschieferten Dach- häusschen. Fensteröffnungen original, an der Fassade mit aufwendiger Rahmung; größtenteils originale, pro- filierte 2-flügelige Holzfenster mit sprossengeteilten Oberlichtern, dahinter moderne Doppelfenster; profilierte, 2-flügelige, hölzerne Eingangstür, an älteres Vorbild angelehnt, modern nachempfunden. Mittelflur mit origina- len Fußboden- und Wandfliesen, ursprünglicher Treppe sowie originalen kassettierten Holztüren.</p> <p><i>Das oben genannte Objekt stellt in sehr eindrucksvoller und anschaulicher Weise das letzte Zeugnis anspruchs- voll-repräsentativer städtischer Hofarchitektur der Jahrhundertwende innerhalb des Alpener Ortskerns dar; sein besonderes Gewicht für die Ortslage ergibt sich darüber hinaus der nahezu vollständigen Erhaltung und Geschlossenheit der Detailform.</i></p> <p><i>Bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Arbeits- und Produktionsverhältnisse.</i></p> <p><i>Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.</i></p>			

#### 4.3.4. Denkmaleigenschaft und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung

Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Wesel für die Gemeinde Alpen steht das verfahrensgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus als Baudenkmal unter umfassendem Bestands- und Veränderungsschutz. Es unterliegt damit zugleich den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Eintragung kann sich **sowohl vorteilhaft als auch nachteilig** auf den Grundstückswert auswirken. Zu den **potenziellen Vorteilen** zählen insbesondere:

- Steuerermäßigungen gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG
- Öffentliche Fördermittel für Erhaltungsmaßnahmen
- Repräsentativer Charakter und Alleinstellungsmerkmal

Demgegenüber stehen **wertmindernde Aspekte** wie:

- Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten
- Eingeschränkte Planungsfreiheit bei Umbauten
- Höhere Ausführungs- und Materialkosten
- Abbruchverbot und erhöhte Genehmigungsanforderungen

In der Praxis überwiegen häufig die wirtschaftlichen Nachteile, da steuerliche Vergünstigungen und Fördermittel die erhöhten Instandhaltungs- und Erhaltungskosten in der Regel **nicht vollständig kompensieren**. Zudem bestehen für Investoren **erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Art, Umfang und Wirtschaftlichkeit denkmalgerechter Maßnahmen**, insbesondere in Verbindung mit zukünftigen Nutzungskonzepten und den damit verbundenen Anforderungen. Auch zusätzliche Planungskosten infolge behördlicher Auflagen oder eingeschränkter Baumaterialwahl sind realistische Kostenrisiken.

#### 4.3.5. Marktverhalten und käuferspezifische Bewertung

Die Denkmaleigenschaft wirkt sich nachweislich auf das Verhalten der Marktteilnehmer aus. Während denkmalgeschützte Objekte in guter Lage – etwa als Firmensitz oder Repräsentationsobjekt – vereinzelt sogenannte **Prädikatszuschläge** erzielen, stehen solchen Zuschlägen in der Regel **nutzungseinschränkende Auflagen und erhöhte Investitionskosten** gegenüber. Die Rentabilität steht bei derartigen Objekten nicht im Vordergrund, sondern häufig das Image oder die Außenwirkung.

Die steuerlichen Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten sind **nicht objektiv quantifizierbar**, da sie **von der individuellen Einkommens- und Vermögenslage** der Erwerber abhängig sind. Eine einheitliche Berücksichtigung im Verkehrswert ist daher **nicht sachgerecht**.

Die Fachliteratur (u. a. Kleiber • Simon • Weyers, Sprengnetter Grundwerk, Band VII) vertritt hierzu die Auffassung, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung stets von einem **objekttypischen Käuferkreis** auszugehen ist. Die Marktgängigkeit und Wertrelevanz eines Baudenkmals hängen somit **nicht von individuellen Steuervorteilen**, sondern von den Erwartungen und Möglichkeiten einer typischen Erwerberschicht ab. Beispielsweise unterscheidet sich die Käufergruppe eines denkmalgeschützten Herrenhauses deutlich von jener einer einfachen Landarbeiterstelle – mit entsprechend differierenden steuerlichen Möglichkeiten.

Gleichzeitig bleibt die **Höhe des steuerlich relevanten Erhaltungsaufwands** in vielen Fällen unbestimmt, da diese von der konkreten Nutzung, dem Sanierungsumfang sowie von der Anerkennung durch die Denkmalbehörde abhängt.

#### 4.3.6. Bewertungsansatz

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die aus der Denkmaleigenschaft ergebenden Vor- und

Nachteile **käuferkreisspezifisch und individuell unterschiedlich auf den Verkehrswert auswirken** können. Eine allgemeingültige Ableitung eines einheitlichen Werteeinflusses ist daher **nicht möglich**.

Aus diesem Grund wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens eine **wertneutrale Behandlung der Denkmaleigenschaft** vorgenommen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung denkmalbedingter Besonderheiten**, da deren wirtschaftlicher Einfluss aufgrund der Vielzahl unsicherer Parameter und subjektiver Einschätzungen **nicht belastbar quantifiziert werden kann**.

Zudem kann von einem „denkmalgeprägten“ Verkehrswert erst dann gesprochen werden, wenn der Denkmalschutz im Sinne des § 194 BauGB tatsächlich Einfluss auf den Verkehrswert nimmt. Eine solche Prägung liegt im eigentlichen Sinne erst dann vor, wenn sich der Verkehrswert eines beispielsweise mit einem Denkmal bebauten Grundstücks von dem Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme unterscheidet, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt ist.

Im vorliegenden Fall, in dem die denkmalgeschützte bauliche Anlage in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wurde, sind nach Einschätzung des Unterzeichnenden – ungeachtet käuferkreisspezifischer und individuell unterschiedlich bewerteter Vor- oder Nachteile – keine verkehrswertrelevanten Unterschiede der jeweiligen Einheiten im Vergleich zu entsprechenden Einheiten in nicht denkmalgeschützten Bauwerken erkennbar. Der Markt für derartige Eigentumseinheiten nimmt den Denkmalschutz überwiegend neutral wahr, da sowohl mögliche Einschränkungen (z. B. Genehmigungspflichten bei baulichen Veränderungen und höhere Instandhaltungskosten) als auch potenzielle Vorteile (z. B. steuerliche Vergünstigungen, besonderes architektonisches Erscheinungsbild) sich in ihrer preislichen Wirkung weitgehend ausgleichen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass bei aufgeteilten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten der Einfluss des Denkmalschutzes häufig weniger stark durchschlägt als bei einem Gesamteigentum, da die Eigentümergemeinschaft gemeinschaftlich über Maßnahmen entscheidet und einzelne Erwerber typischerweise weniger Spielraum für bauliche Veränderungen haben.

Diese Faktoren führen im Ergebnis dazu, dass die Marktpreise vergleichbarer Einheiten in nicht denkmalgeschützten Gebäuden regelmäßig ein geeignetes Vergleichsniveau darstellen und ein „denkmalgeprägter“ Verkehrswert nicht abgeleitet werden kann.

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 04. März 2025, 02. April 2025, 16. April 2025 und 12. Mai 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

## 4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

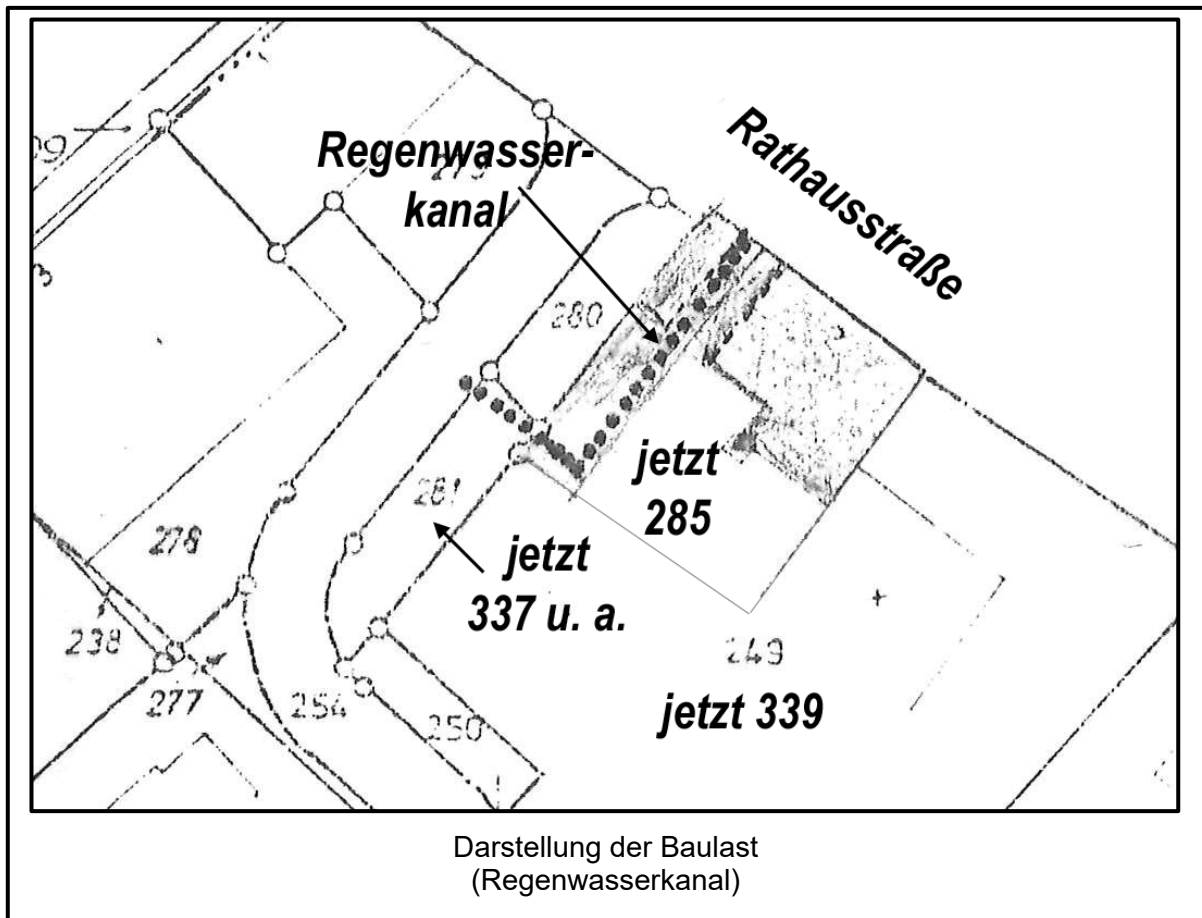
**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3 „Zentralregistratur“, vom 15. Januar 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertech-nischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : <b>Alpen</b>	<b>Flur</b> : <b>6</b>
<b>Flurstück</b> : <b>285</b>	<b>Lage</b> : <b>Rathausstraße 2</b> <b>46519 Alpen</b>

folgende aktive Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von:	<b>Alpen</b>	Baulastenblatt Nr.	<b>0241</b>	Seite:	<b>1.2</b>
Grundstück:	<b>Rathausstraße 2</b>				
Gemarkung:	<b>Alpen</b>	Flur:	<b>6</b>	Flurstück:	<b>285</b>
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkung	
1	2			3	
2	<p>Weiterhin wird die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, dem jeweiligen Eigentümer die Verlegung und den Betrieb eines Regenwasserkanales auf einem Teil der Parzelle Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 249 (<i>jetzt Flurstück 285</i>), in einem 5 m breiten und ca. 25 m langen Streifen zu gestatten. Dieser verläuft parallel zu der nordwestlichen Grenze zu den Flurstücken Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstücke 280 und 281 (<i>jetzt Flurstück 337</i>). Auch wird der jederzeitige Zutritt zum Zwecke der Durchführung von Unterhaltungsarbeiten gestattet.</p> <p>Die mit der Baulast belegte Fläche ist von weiteren baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten. Im vorderen Teil ist der Kanal durch die bestehende Hofdurchfahrt des Gebäudes Rathausstraße 2 zu verlegen.</p> <p>Die mit der Baulast belegte Grundstücksfläche ist in dem Lageplan des ÖbVI XXXXXX vom 17.09.87 angelegt.</p> <p>Eingetragen am 03. November 1987</p>			<p>Dieses Baulastenblatt wurde redaktionell überarbeitet. 63 70 02 – 169/1987 Teilung lfd. Nr. 2 Durch Fortführung hat das ehemalige Flurstück 249 die Bezeichnung 285, 286 erhalten. Belastet 285 ff. BL 268 eingetragen am 26. November 1987</p> <p>Durch Fortführung hat das ehemalige Flurstück 286 u. a. die Bezeichnung 318 erhalten.</p> <p>Durch Fortführung hat das ehemalige Flurstück 318 u. a. die Bezeichnung 339 erhalten.</p>	



### **Beurteilung der Baulast:**

Nach Auskunft der Gemeinde Alpen, Fachbereich „Kanalbetrieb“, vom 06. August 2025 ist der in der Baulast dargestellte Regenwasserkanal gegenstandslos und zudem in den Altbeständen des Kanalkatasters nicht mehr verzeichnet. Die Entwässerung des zu bewertenden Grundstücks sowie der angrenzenden Grundstücke erfolgt über einen in der Rathausstraße verlegten Mischwasserkanal. Inwieweit der ehemals eingetragene Regenwasserkanal in der Vergangenheit in Anspruch genommen worden ist, konnte nicht ermittelt werden.

Bedingt durch die vorgenannte Auskunft der Gemeinde Alpen ist der im Baulastenblatt Nr. 0241, Seite 1.2, dokumentierten Baulast die Grundlage entzogen, sodass sie zum Wertermittlungsstichtag keine tatsächliche Belastung des Verfahrensgrundstücks mehr darstellt.

Dennoch lösen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (ohne tatsächliche Beeinträchtigung) bei wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern eine Erschwernis im Rahmen einer möglichen Beleihung aus, so dass hierfür eine entsprechende Wertminderung zu berücksichtigen ist. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens für die **Existenz** der Eintragung, nach sachverständigem Ermessen, ein Abschlag in einer Höhe von **1.000 €** in Anrechnung gebracht. Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt anteilig (entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen) aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)<sup>1.)</sup>“ und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Baulast zu lfd. Nr. 1 mit Wirkung vom 14. November 2018 gelöscht wurde, da der ursprüngliche Eintragungsgrund entfallen ist. Aus diesem Grund wurde auf eine Darstellung dieser Baulast innerhalb dieses Gutachtens verzichtet.

1.) Siehe Fußnote 1.) auf Seite 31 dieses Verkehrswertgutachtens.

## § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die zur Bewertung anstehenden **Teileigentumseinheiten Nrn. 6 und 7** unterliegen einer gewerblichen Nutzung. Eine weitere Gewerbeeinheit ist ebenfalls im Erdgeschoss gelegen.

---

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung im Bereich der **Teileigentumseinheiten Nr. 6 und 7** wie folgt festgestellt:

- Kücheneinrichtungen aus Edelstahl einschließlich Kochfeld, Fritteuse, etc.
- Abluftanlage aus Edelstahl
- Edelstahlspülen
- Kühlzelle
- Cuppone Pizzaofen einschl. Zubehör
- Edelstahlschränke
- Thekeneinrichtungen einschl. Spüle, etc.
- Zapfanlagen
- Klimaanlage
- etc.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die aufgeführten, nicht abschließend benannten Einrichtungen im Eigentum des Mieters stehen und somit nicht in die Verkehrswertermittlung einbezogen werden.

Vorsorglich erkläre ich in diesem Zusammenhang, dass ich für die Bewertung der existenten Einrichtungen nicht ausreichend sachkundig bin und dieses somit von einem besonders qualifizierten Sachverständigen auf diesem Fachgebiet durchzuführen ist.

---

### Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist im Bereich der **Teileigentumseinheiten Nr. 6 und 7** wie folgt vorhanden:

- Tische nebst Bestuhlung im Innenbereich
- Tische nebst Bestuhlung im Außenbereich
- Scherenmarkise nebst Beheizung
- etc.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass das aufgeführte, nicht abschließend benannte sonstige Zubehör im Eigentum des Mieters steht und somit nicht in die Verkehrswertermittlung einbezogen wird.

Vorsorglich erkläre ich in diesem Zusammenhang, dass ich für die Bewertung des existenten Zubehörs nicht ausreichend sachkundig bin und dieses somit von einem besonders qualifizierten Sachverständigen auf diesem Fachgebiet durchzuführen ist.

---

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

---

## **Baulastenauskunft**

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

## **Überbauten und Eigengrenzüberbauungen**

Überbauten als auch Eigengrenzüberbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

---

## **Mietverhältnis**

Die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit, bestehend aus den Teileigentumseinheiten Nrn. 6 und 7, ist vermietet. Der Name des Mieters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

---

## **Denkmalschutz**

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

## **Objektanschrift**

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

---

## **Angabe des Verwalters des Objektes**

Der Name des Verwalters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

---

## **Erhaltungsrücklagen (Instandhaltungsrücklagen)**

Die Höhe der Erhaltungsrücklagen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

---

## **Hausgeld**

Die Höhe des monatlich anfallenden Hausgeldes für die wirtschaftliche und reale Einheit, bestehend aus den Teileigentumseinheiten Nrn. 6 und 7, beträgt, gemäß Auskunft des Verwalters vom 06. August 2025, 786,67 €/mtl. und enthält einen Anteil in einer Höhe von 112,00 € für Erhaltungsrücklagen. Zudem ist im Hausgeld ein Heizkostenanteil einbezogen.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das verfahrensgegenständige Wohn- und Geschäftshaus „Rathausstraße 2 in 465119 Alpen“ weist folgende Merkmale auf:

#### allgemeine Angaben

- Bauweise:
- massive Bauweise
  - II – geschossige Bauweise
  - Krüppelwalmdach mit Kleingiebel und Dachgauben
  - Anzahl der Vollgeschosse: II
  - teilweise unterkellert

#### wesentliche statistische Angaben

- Bauvorhaben: • „Umbau und Renovierung des ehem. Herrenhauses in ein Wohn- und Geschäftshaus („4 WE und 3 gewerbliche Nutzungen“)
- Baugenehmigung: • 1700/87 vom 29. Dezember 1987
- Baujahr** • **um 1900 (gemäß denkmalrechtlicher Auskunft)**

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Ortsteilzentrum von Alpen, grenzt nordöstlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Rathausstraße“ an und verfügt über eine Grundstücksgröße von 390 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem 2½-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das straßenseitig als Straßenrandbebauung ausgeführt ist und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet wurde, wobei es unmittelbar an das benachbarte Gebäude anschließt.

Das Verfahrensbauwerk beherbergt insgesamt drei nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten im Erdgeschoss sowie vier Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss, welche u. a. durch das zentrale sowie gemeinschaftliche Treppenhaus erschlossen sind. Bedingt durch die vorgenannte Aufteilung handelt es sich im Hinblick auf die Erschließung der jeweiligen Einheiten um einen sogenannten „Zweispänner“.

Die Raumaufteilung des Allgemeineigentums ist normal gestaltet und verfügt über eine funktionelle und zweckmäßige Anordnung. Im Kellergeschoss des zu betrachtenden Wohn- und Geschäftshaus befinden sich überwiegend die allgemeinen Nutz- und Funktionsräume sowie die zugeordneten Kellerabstellräume der einzelnen Einheiten.

Während sich die Hauptgewerke der um 1900 (gemäß denkmalschutzrechtlicher Auskunft) errichteten baulichen Anlage im Wesentlichen in einem bauzeittypischen Standard präsentieren, weisen die Ausbaugewerke für den Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere aufgrund der im Jahre 1987 durchgeführten Umbau- und Renovierungsmaßnahme von einem Herrenhaus in ein Wohn- und Geschäftshaus, einen weitgehend teilmodernisierten Zustand auf.

Bedingt durch die vorgenannte Baumaßnahme ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder

einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungs-dauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl offensichtlich das verfahrensgegenständige Gebäude einer im erforderlichen Umfang notwendigen Instandhaltung unterlag, wurden dennoch im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen Mängel und Schäden festgestellt, welche das gemeinschaftliche Eigentum bzw. das Allgemeineigentum betreffen und durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um Feuchtschäden, erneuerungsbedürftige Fenster, Putz- und Farbabplatzungen, etc.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1.)</sup> berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit (Teileigentums-Nrn. 6 und 7), welche einer gastronomischen Nutzung unterliegt, befindet sich im Erdgeschoss rechts sowie zu einem geringfügigen Anteil im darüberliegenden Obergeschoss, ist eigenständig von nordöstlicher Straßenseite erschlossen und verfügt zusätzlich über einen rückwärtigen (südwestlichen) Zugang, über den zugleich der in Anspruch genommene Außenbereich erreichbar ist. Sie weist eine Nutzfläche von rd. 130,23 m<sup>2</sup> auf, die sich mangels Einräumung eines Sondernutzungsrechts gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ausschließlich auf den Innenbereich erstreckt.

Das Raumprogramm des Sondereigentums (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen etc.) ist auf eine angemessene Inanspruchnahme funktional und zweckmäßig ausgerichtet und entspricht den Anforderungen der aktuellen Nutzung als Gastronomiebetrieb in vollem Umfang. Die natürliche Belichtung und Belüftung entsprechen den üblichen Anforderungen der derzeitigen Nutzung, sodass sich hieraus keine Einschränkungen ergeben.

## 1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Die Ausbaugewerke der verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit sind insgesamt als gut einzustufen und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der Erhaltungszustand entspricht dem ortsüblichen sowie bei vergleichbaren Einheiten erwartbaren Pflege- und Instandhaltungsniveau, sodass zusätzliche Renovierungsaufwendungen im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nicht anzusetzen sind.

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Flächen und gärtnerische Einrichtungen in geringfügigen Umfang gebildet. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

Zusammenfassend weist das Wohn- und Geschäftshaus trotz bereits durchgeführter Baumaßnahmen weiterhin Mängel und Schäden auf und präsentiert sich in Teilbereichen des Allgemeigentums lediglich in einem unterdurchschnittlich gepflegt Zustand. In der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit besteht kein akuter Renovierungsbedarf.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft ist insgesamt als eingeschränkt zu beurteilen, da das Bestandsgebäude trotz teilweise durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen Mängel und Schäden aufweist und in Teilbereichen des Allgemeigentums lediglich unterdurchschnittlich gepflegt ist.

In der verfahrensgegenständigen wirtschaftliche und reale Einheit bestehen keine Einschränkungen, da sich die Merkmale – insbesondere die funktionale Grundrissgestaltung, die angemessene natürliche Belichtung und Belüftung sowie der dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattungsstandard – in marktgerechter Weise darstellen und somit keine Beeinträchtigungen der Absatzfähigkeit erkennen lassen.

Gleichwohl sind die funktionale Grundrissgestaltung des Gebäudes, die grundsätzlich marktgängige Nutzungskombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die zentrale Lage im Ortsteilzentrum der ländlich geprägten Gemeinde Alpen positive Faktoren, die, in Verbindung mit der vorhandenen infrastrukturellen Anbindung – auch wenn diese im Vergleich zu ähnlich strukturierten Gemeinden als ganz leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen ist – als auch der kontinuierlichen Nachfrage in diesem Marktsegment, eine Vermarktung grundsätzlich ermöglichen. Einschränkungen bestehen primär in der Höhe der erzielbaren Kaufpreise, nicht jedoch in der grundsätzlichen Absatzfähigkeit des Objekts.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssatz, etc.).

## 6.3. Energetische Qualität

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

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

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 - 250 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

## 6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm der zur bewertenden wirtschaftlichen und realen Einheit (**Teileigentums-Nrn. 6 und 7**) ist wie folgt aufgeteilt:

### Sondereigentum (Nrn. 6+7)

Erdgeschoss	Obergeschoss
▪ Gastraum mit Theke (n-ö/s-w)	▪ Gastraum, Empore (n-ö)
▪ Flur (i)	▪ Flur (i)
▪ Backen(n-ö)	▪ WC-Damen (s-w)
▪ Küche (s-w)	▪ WC-Herren (s-w)
▪ Vorratsraum (i)	
▪ Kühlzelle (s-w)	

Es bedeutet:	(i)	=	innenliegend
	(n-ö)	=	nordöstlich (straßenseitig) orientiert
	(s-w)	=	südwestlich (rückwärtig) orientiert

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 04. März 2025, 02. April 2025, 16. April 2025 und 12. Mai 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

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

### 6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums

Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton (B120) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

- Kelleraußenwände : ▪ Ziegelsteinmauerwerk
- Abdichtung gegen Erdfeuchte : ▪ Die Existenz einer Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung wird unterstellt.  
Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : ▪ Ziegelsteinmauerwerk
- Außenwände : ▪ Ziegelsteinmauerwerk
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : ▪ Quaderband  
▪ Glattputz  
▪ Farbanstrich  
▪ abschnittsweise architektonische Gestaltungsmerkmale der Bauzeit
- Innenwände : ▪ Ziegelsteinmauerwerk  
▪ HBL  
▪ Schwemmstein  
▪ teilweise Leichtbauwände
- Dachkonstruktion : ▪ Krüppelwalmdach  
▪ zimmermannsgerechte Holzkonstruktion (Tannenholz)
- Dacheindeckung : ▪ Dachziegel
- Dachgauben, etc. : ▪ Kleingiebel straßenseitig  
▪ 3 Dachgauben rückwärtig, verschiefert
- Dämmung der Dachflächen : Die Existenz einer Dämmung der Dachflächen in der zum Modernisierungszeitpunkt typischen Ausführung und Qualität wird unterstellt.
- Dachentwässerung : ▪ Zinkrinnen und Zinkfallrohre
- Geschossdecken : ▪ Betondecken  
▪ Gewölbedecke
- Bodenbeläge : ▪ Estrichbelag mit Schutzanstrich im Kellergeschoss  
▪ Betonplatten im Heizungskellerraum  
▪ Fliesen (bauzeittypisch) im Erdgeschoss  
▪ gummierter Bodenbelag im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Wandbeläge : ▪ Putz mit Farbanstrich im Kellergeschoss  
▪ Raufasertapeten mit Farbanstrich  
▪ teilweise Wandfliesenbeläge im Erdgeschoss

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

- Deckenbeläge :
  - Putz mit Farbanstrich im Kellergeschoss
  - Raufasertapeten mit Farbanstrich
- Geschosstreppen : Kellertreppe:
  - Holzwangentreppe
  - HolzhandlaufGeschosstreppe zum Obergeschoss:
  - geschlossene einläufige Geschosstreppe in Holzkonstruktion
  - Farbanstrich im Bereich der Tritt- und Setzstufen
  - Holzstabgeländer und Holzhandlauf
  - bauzeittypische AusführungGeschosstreppe zum Dachgeschoss:
  - Metall-Zweiholmtreppe
  - Metallstufen mit gummiertem Oberbelag
  - Metall-Vierkanttreppenharfe
  - Metallhandlauf wandseitigGeschosstreppe zum Obergeschoss innerhalb der Einheit Nr. 7:
  - Metall-Zweiholmtreppe
  - Holzbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufen
  - Metallgeländer und Metallhandlauf
- Heizungsanlage :
  - Gas-Brennwertkessel der Firma „Buderus“
  - Flachheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler
- Warmwasser-  
versorgung :
  - dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer bzw. Untertischgeräten
- Elektro-Installation :
  - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.
  - Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss
  - Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Wasser-,  
Stromversorgung,  
Entwässerung, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum

Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

- Türen :
- Hauseingangstüre:
    - zweiflüglige Holztüre, bauzeittypisch
    - Lichtausschnitte mit Einfachverglasung
    - Oberlicht
  - Eingangstüre rückwärtig:
    - Holztüre mit Holzzargen
  - Eingangstüre zur Einheit Nr. 7:
    - Kunststoffbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllung straßenseitig
    - Holztüre mit Glasfüllung rückwärtig
  - Kellertüren:
    - bauzeittypische Holztüre als Kellerzugangstüre
    - Holzlattentüren zu den Abstellkellerbereichen
    - Stahlblechtüre mit Stahlzarge zum Heizungskellerraum
  - Wohnungseingangstüren:
    - bauzeittypische Holzkassettentüren mit Holzzargen im Erdgeschoss
    - furnierte Röhrenspantüren mit Holzzargen und teilweise Weitwinkelspionen im Obergeschoss und im Dachgeschoss
- Fenster :
- Holzfenster in zwei Lagen
  - Einfachverglasung, teilweise Zweifachverglasung (Baujahr 2018)
  - Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
- Rollläden :
- nicht vorhanden
- besondere Bauteile :
- Dachgauben
  - Eingangsstufen und Eingangspodest
  - 1 Kellerlichtschacht mit Gitterrostabdeckung gartenseitig
- besondere Einrichtungen :
- Terrassenüberdachung (Scherenmarkise)
- Außenanlagen :
- siehe „3.7. Topografie“

## 6.5.2. Baubeschreibung des Sondereigentums (Teileigentums-Nrn. 6 und 7)

- Innenausbau :
- siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Fußböden :
- Bodenziegel
  - Fliesenbelag, teilweise rutschfest
  - Farbanstrich im Sanitärbereich
- Wandinnenansichten :
- Putz nebst Farbanstrich
  - Ziegelstein-Sichtmauerwerk
  - Wandfliesenbelag im Sanitärbereich
  - weitgehend Wandfliesenbelag im Bereich Backen und Küche, teilweise Putz mit Farbanstrich

- Deckenunteransichten :
  - Putz nebst Farbanstrich
  - Sichtbeton nebst Farbanstrich
- Türen : Eingangstüre:
  - siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“Innentüren:
  - Metall-Schiebetüren
  - furnierte Röhrenspantüren mit Holzzargen
  - Kunststoff-Drückergarnituren
- Fenster, Rollläden :
  - siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Heizung :
  - siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Warmwasser :
  - siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Sanitärinstallation : Damen-WC:
  - Stand-WC mit keramischem Hochspülkasten
  - Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und Klein-Untertisch-DurchlauferhitzerHerren-WC:
  - Stand-WC mit keramischem Hochspülkasten
  - Urinal
  - Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und Klein-Untertisch-Durchlauferhitzer
- Elektro-Installation :
  - siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“
- Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist funktional und zweckmässig ausgerichtet, diesbezügliche Einschränkungen bestehen nicht. Darüber hinaus wird diesbezüglich auf die Grundrisszeichnung (siehe Anlagen) verwiesen.
- besondere Bauteile :
  - nicht existent
- besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen, die nicht dem Mieter zuzuordnen sind bzw. deren Zuordnung zu diesem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, sind nicht vorhanden. Ferner wird diesbezüglich auf „5. Nutzungs- und Vermietungssituation“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

### 6.5.3. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung

- Vorbemerkung : Anlässlich der Ortsbesichtigungen wurden an der baulichen Anlage Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Zudem wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass

das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die nachfolgenden Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in den Wertermittlungsverfahren gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt.

Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

**Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.**

Bauschäden/Baumängel  
am gemeinschaftlichen Eigentum (Allgemeineigentum):

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- teilweise Feuchtschäden an den Kellerinnenwänden
- teilweise leichte Feuchtschäden an der Kellerdecke
- Sanierungsbedarf der Kellertreppe
- Putz- und Farbabplatzungen innenseitig der Außenwand im Bereich der rückwärtigen Zugangstüre
- Feuchtschäden im Sockelbereich an der rückwärtigen Außenwand
- weitgehend erneuerungsbedürftige Fenster
- Kleinreparaturen
- etc.

Bauschäden/Baumängel  
am Sondereigentum :

- Kleinreparaturen
- etc.

Anmerkung zu den  
Baubeschreibungen :

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen

Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNG

### 7.1. Nutzflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie eigener Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 12. Mai 2025 mit vollständigem örtlichen Aufmaß nach sachverständigem Ermessen und mit hinreichender Genauigkeit für den vorliegenden Zweck ermittelt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### wirtschaftliche und reale Einheit (Teileigentumseinheiten Nrn. 6 und 7)

1.) Gastraum:	6,53 m	x	8,56 m	=	51,28 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	51,28 m <sup>2</sup>	
	-	4,20 m	x	1,10 m	=	51,28 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	51,28 m <sup>2</sup>
2.) Flur:	1,10 m	x	1,13 m	=	1,24 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,24 m <sup>2</sup>	
3.) Backen:	4,78 m	x	4,35 m	=	20,79 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	20,79 m <sup>2</sup>	
4.) Küche:	3,10 m	x	2,80 m	=	10,70 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	10,70 m <sup>2</sup>	
	+	1,13 m	x	1,79 m	=	10,70 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	10,70 m <sup>2</sup>
5.) Vorratsraum:	1,58 m	x	1,71 m	=	2,70 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	2,70 m <sup>2</sup>	
6.) Kühlzelle:	1,58 m	x	2,25 m	=	3,56 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,56 m <sup>2</sup>	
7.) Gastraum, Empore:	6,53 m	x	4,58 m	=	32,60 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	32,60 m <sup>2</sup>	
	+	2,11 m	x	2,08 m	=	32,60 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	32,60 m <sup>2</sup>
	-	1,20 m	x	1,41 m	=	32,60 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	32,60 m <sup>2</sup>
8.) Flur:	0,97 m	x	1,11 m	=	1,08 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,08 m <sup>2</sup>	
9.) WC-Damen:	1,54 m	x	0,91 m	=	2,52 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	2,52 m <sup>2</sup>	
	+	1,35 m	x	0,83 m	=	2,52 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	2,52 m <sup>2</sup>
10.) WC-Herren:	1,67 m	x	0,91 m	=	3,76 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,76 m <sup>2</sup>	
	+	0,81 m	x	2,77 m	=	3,76 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	3,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche insgesamt</b>									<b>= 130,23 m<sup>2</sup></b>	

### 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne ((bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

#### wirtschaftliche und reale Einheit (Teileigentums-Nrn. 6 und 7)

1.) Erdgeschoss:	12,21 m	x	9,50 m	=	116,00 m <sup>2</sup>
2.) Obergeschoss:	7,30 m	x	9,50 m	=	69,35 m <sup>2</sup>

<b>BGF "wirtschaftliche und reale Einheit"</b>	<b>= 185,35 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

### **8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

### **8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet im vorliegenden Fall aus. Zum einen stehen für die hier gegebene Nutzungsart weder geeignete Immobilienrichtwerte noch entsprechende Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung, sodass eine belastbare Ableitung von Vergleichswerten nicht möglich ist. Zum anderen wäre auch die Heranziehung von Vergleichswerten für Eigentumswohnungen nicht sachgerecht, da der Unterschied zwischen einer wohnwirtschaftlichen und einer gastronomischen Nutzung zu groß ist und beide Nutzungsarten völlig unterschiedlichen wertbestimmenden Faktoren unterliegen. Eigentumswohnungen dienen in erster Linie Wohnzwecken und folgen damit einem eigenen Nachfrage- und Preisgefüge, während die vorliegende Teileigentumseinheit einer gewerblichen Nutzung unterliegt und insoweit anderen markt- und ertragsrelevanten Rahmenbedingungen unterworfen ist.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die **wirtschaftliche und reale Einheit** bestehend aus **94/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285**“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 6** bezeichnet und **242/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285**“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 7** bezeichnet.

Demnach umfasst die wirtschaftliche und reale Einheit somit **336/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285**“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss und Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nrn. 6 und 7** bezeichnet.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte zu einem äußerst geringfügigen Anteil aus individuellen Gründen gekauft werden und somit schwerpunktmäßig der Ertragserzielung dienen. Hinsichtlich der vorgenannten Gepflogenheit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die hier zu bewertende Objektart sowie aufgrund des Umstandes, dass die zur markt-konformen Wertermittlung erforderlichen Daten lediglich für das Ertragswertverfahren in hinreichender Güte existent sind, wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert durch den Ertragswert bestimmt.

Der Sachwert, welcher teilweise auf überregional ermittelten Daten basiert und somit mit einer geringeren Zuverlässigkeit behaftet ist, stützt somit lediglich den aus dem Ertragswert abzuleitenden Verkehrswert bzw. wird zur Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Verkehrswertableitung hinzugezogen.

## 9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

### 9.1. Bodenrichtwert

#### Vorbemerkung

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

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

#### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**300 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Alpen
Postleitzahl:	• 46519
Gemarkung:	• Alpen
Ortsteil:	• Alpen
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Geschossigkeit:	• II-IV
Tiefe:	• 30,0 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei
Sonstiges:	• Geschäftslage

#### Bodenwert

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

Das verfahrensgegenständige Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Grundstücksfläche (f)	= 390 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 18,8 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, alllastenfrei
sonstiges	= Geschäftslage

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>300,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.05.2025	× 1,007	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 302,10 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	390	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2-4	2	× 1,000	
Tiefe (m)	30,0	18,8	× 1,000	E3
Zuschnitt	regelmäßig	annähernd rechteckig	× 1,000	E4
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	× 1,000	
sonstiges	Geschäftslage	Geschäftslage	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 302,10 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 302,10 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 390 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 117.819,00 € <u>rd. 118.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum  
Wertermittlungsstichtag **12.05.2025** insgesamt

**118.000,00 €**

## 9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

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

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		12.05.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,36	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	1,9	%/Jahr
insgesamt		0,68	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,007**  $(1 + 0,68 / 100) = 1,007$

### E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

### E3

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

### E4

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

### Anmerkung

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

## 9.4. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der wirtschaftlichen und realen Einheit

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil der wirtschaftlichen und realen Einheit, bestehend aus den Teileigentumseinheiten Nrn. 6 und 7 ( $ME = 94/1.000 + 242 / 1.000 = 336 / 1.000$ ) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit der wirtschaftlichen und realen Einheit am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	118.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	118.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 336/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	39.648,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 39.648,00 € <b>rd. 40.000,00 €</b>	

Der **anteilige** Bodenwert beträgt zum  
Wertermittlungsstichtag **12.05.2025**

**40.000,00 €**

## 10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **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 Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

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

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

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum Nrn. 6 und 7, wirtschaftliche und reale Einheit (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Gaststätte/Restaurant EG links	130,23		8,50	1.106,96	13.283,52
<b>Summe</b>			<b>130,23</b>	<b>-</b>		<b>1.106,96</b>	<b>13.283,52</b>

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**13.283,52 €**

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 3,0 % x 13.283,52 € = 398,51 €

• für Instandhaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 130,23 m<sup>2</sup> x 14,00 €/m<sup>2</sup> = 1.823,22 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 4,0 % x 13.283,52 € = 531,34 €

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup>

– 2.753,07 €

**jährlicher Reinertrag**

= 10.530,45 €

**Reinertragsanteil des Bodens**

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**3,75 % von 40.000,00 €**

– 1.500,00 €

(Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 9.030,45 €

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

x 20,084

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= 181.367,56 €

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 40.000,00 €

**vorläufiger Ertragswert des Teileigentums**

= 221.367,56 €

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** <sup>7.)</sup>

– 0,00 €

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums**

= 221.367,56 €

**Übertrag**

= 221.367,56 €

<b>Übertrag</b>	=	<b>221.367,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>8.)</sup></b>	–	<b>20.543,20 €</b>
<b>Ertragswert der wirtschaftlichen und realen Einheit (Teileigentums-Nrn. 6 und 7) zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2025</b>	=	<b>200.824,36 €</b>
	rd.	<b>201.000,00 €</b>

## 10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Nutzfläche wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung.

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Ein örtlicher Mietspiegel für gewerblich genutzte Liegenschaften existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Gewerbemietpiegel der IHK,
- aus dem Mietspiegel für Gewerbeimmobilien in NRW, herausgegeben vom IVD West e.V.,
- aus dem Preisspiegel des RDM-Bezirksverband Düsseldorf e.V. sowie
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### 3.) 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.

### 4.) 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.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,7 % des Rohertrages.

## 5.) Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,75 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
<b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>=</b>	<b>3,75 %</b>

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Liegenschaftszinssatz gemäß Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen für Wohn- und Geschäftshäuser, die nicht in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt sind, in einer Spanne zwischen 3,00 % und 4,00 % angesiedelt ist. Für reine Geschäftsgrundstücke liegt der Liegenschaftszinssatz hingegen regelmäßig oberhalb dieser Bandbreite.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig.

Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

## 6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß vorgelegten Unterlagen) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahre 1987 modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
<b>Summe</b>		<b>7,5</b>	<b>3,0</b>	

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **38 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

### 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

### 8.) 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>anteilige Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Bauschäden</b>	
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Keller- außenwänden (rd. 36,5 m x 1,5 m x 425 €/m <sup>2</sup> )	-23.300,00 €
▪ teilweise Feuchtschäden an den Kellerinnenwänden (rd. 15 m <sup>2</sup> x 300 €/m <sup>2</sup> )	-4.500,00 €
▪ teilweise leichte Feuchtschäden an der Kellerdecke (Pauschalansatz)	-3.000,00 €
▪ Sanierungsbedarf der Kellertreppe (11 Trittstufe ausbessern x 110 €/Stufe + sonstige Ausbesserungen (rd. 500 €))	-1.700,00 €
▪ Putz- und Farbabplatzungen innenseitig der Außen- wand im Bereich der rückwärtigen Zugangstüre	-500,00 €
▪ Feuchtschäden im Sockelbereich an der rückwärti- gen Außenwand (Bohrlochinjektion, rd. 10 m <sup>2</sup> x 420 €/m)	-4.200,00 €
▪ weitgehend erneuerungsbedürftige Fenster (ca. 15 Fenster x 700 €/Stück)	-10.500,00 €
▪ Kleinreparaturen	-5.000,00 €
Summe	-52.700,00 €
<b>Sonstiges</b>	
▪ Baulast (siehe „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutach- tens)	-1.000,00 €
Summe	-53.700,00 €
<b>anrechenbarer Anteil (-53.700,00 € x 336,00 / 1.000,00 (MEA))</b>	<b>-18.043,20 €</b>

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
<b>Bauschäden</b>	
▪ Kleinreparaturen	-2.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-2.500,00 €</b>
<b>Summe insgesamt</b>	<b>-20.543,20 €</b>

## 11. SACHWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

## **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## 11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Teileigentum-Nrn. 6 und 7
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	818,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Anteil der wirtschaftlichen und realen Einheit)	x	185,35 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	151.616,30 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI)</b> 12.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b> (Anteil der wirtschaftlichen und realen Einheit)	=	283.825,71 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b> (Anteil der wirtschaftlichen und realen Einheit)	=	283.825,71 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		38 Jahre
• prozentual		52,50 %
• Faktor	x	0,475
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	134.817,21 €
<b>anteilig mit</b> (100 % da lediglich die BGF der wirtschaftlichen und realen Einheit in Ansatz gebracht worden ist)	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	134.817,21 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen  
(ohne Außenanlagen) der wirtschaftlichen und realen  
Einheit insgesamt**

**134.817,21 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen  
und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup>**

+ **8.089,03 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen**

= **142.906,24 €**

**beitragsfreier anteiliger Bodenwert der wirtschaftlichen und  
realen Einheit (vgl. Bodenwertermittlung)**

+ **40.000,00 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der wirtschaftlichen und rea-  
len Einheit**

= **182.906,24 €**

**Übertrag**

= **182.906,24 €**

<b>Übertrag</b>	=	<b>182.906,24 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung) <sup>9.)</sup></b>	×	<b>1,24</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>10.)</sup></b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert der wirtschaftlichen und realen Einheit</b>	=	<b>226.803,74 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>11.)</sup></b>	–	<b>20.543,20 €</b>
<b>Sachwert der wirtschaftlichen und realen Einheit zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2025</b>	=	<b>206.260,54 €</b>
	rd.	<b>206.000,00 €</b>

## 11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

### 1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Werthaltige Bauteile sind im vorliegenden Fall nicht der verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit zuzuordnen und somit nicht relevant. Zudem wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass besondere Einrichtungen dem Mieter zuzuordnen sind bzw. deren Zuordnung zu diesem unterstellt wird.

### 4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche

Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

## 5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## 6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren unterlag.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

## 7.) Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 6.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet.

Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von rd. 6,0 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (134.817,21 €)	8.089,03 €
<b>Summe</b>	<b>8.089,03 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt und angesetzt.

### Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,24
Einflussgröße „Region“	+	0,00
<b>ermittelter Sachwertfaktor</b>	=	<b>1,24</b>

## 10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei der bewerteten wirtschaftlichen und realen Einheit handelt es sich um die Teileigentumseinheiten an den im Aufteilungsplan mit den **Nrn. 6 und 7** gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses „Rathausstraße 2 in 46519 Alpen“, verbunden mit insgesamt 336/1.000 Miteigentumsanteilen (94/1.000 zu Nr. 6 und 242/1.000 zu Nr. 7) an dem mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“ bezeichneten Grundstück.

Die 2½-geschossige bauliche Anlage wurde um das Jahr 1900 in konventioneller Massivbauweise als Herrenhaus errichtet, ist teilweise unterkellert und erfuhr im Jahr 1987 einen umfassenden Umbau sowie eine grundlegende Renovierung. Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgte ebenfalls die Aufteilung des Grundbesitzes in drei nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten sowie vier Wohneinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Während sich die Hauptgewerke überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Standard präsentieren, weisen die Ausbaugewerke im Wesentlichen einen unterdurchschnittlich gepflegten sowie teilweise modernisierten Zustand auf. Zudem bestehen am gemeinschaftlichen Eigentum erhebliche Mängel und Schäden während im Bereich der hier verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheit kein wertrelevanter Renovierungsbedarf existent ist. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen wurden im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren überschlägig ermittelt und wertmindernd in Ansatz gebracht, sodass weitergehende Abschläge nicht erforderlich sind.

Ferner wird bezüglich der Baubeschreibung auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewertenden Teileigentumseinheiten **Nrn. 6 und 7** gemeinschaftlich zum Wertermittlungsstichtag **12. Mai 2025** ermittelt:

<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>201.000 €</b>
<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>206.000 €</b>

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb ergänzend angewendet.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) von deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit als auch von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

#### zur Ergebniszuverlässigkeit:

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (belastbare Vergleichsmieten und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 6.(4) ImmoWertA 2021 bei Anwendung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der jeweiligen Ergebnisse unter Berücksichtigung der Datenqualität zu würdigen ist, ist dem Sachwertverfahren im vorliegenden Fall lediglich eine untergeordnete Bedeutung beizumessen.

#### zu den Preisbildungsmechanismen:

Die für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen Marktmechanismen orientieren sich im vorliegenden Fall an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr typischerweise anzutreffenden Preisbildungsstrukturen für Renditeobjekte. Da die Bewertungseinheit objektbezogen der Ertragserzielung dient, ist das Ertragswertverfahren als der allein marktbestimmende und damit vorrangig heranzuziehende Wertermittlungsansatz anzusehen.

#### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts, das aufgrund seiner Nutzung zur Ertragserzielung typischerweise den Renditeobjekten zuzuordnen ist, sowie der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände ist das Ertragswertverfahren als maßgeblicher Bewertungsansatz anzusehen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 6.(4) ImmoWertA 2021 sind bei Anwendung mehrerer Verfahren deren Aussagefähigkeit und Datenqualität angemessen zu würdigen. Vor diesem Hintergrund wird das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall mit 100 % gewichtet, während dem Sachwertverfahren kein anrechenbarer Anteil (0 %) zugewiesen wird.

Ergänzend ist festzuhalten, dass der ermittelte Sachwert lediglich um rund 2,5 % vom Ertragswert abweicht, was die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit des Ertragswertes zusätzlich unterstreicht.

**Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) der wirtschaftliche und reale Einheit, bestehend aus 94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet und 242/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 12. Mai 2025 auf**

**201.000 €**

(in Worten: ZWEIHUNDERTEINSTAUSEND EURO)

## 13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um die wirtschaftliche und reale Einheit, bestehend aus 94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet und 242/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“ verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet.

Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der jeweiligen Miteigentumsanteile, ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte einzelnen Teileigentumseinheiten:

Den (fiktiven, anteiligen) Verkehrswert des **94/1.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 6** bezeichnet

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2025 auf:

**rd. 56.000 €**

in Worten:

SECHSUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO

(201.000 € / 336 MEA x 94 MEA = rd. 56.000 €)

---

Den (fiktiven, anteiligen) Verkehrswert des **242/1.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

**„Gemarkung Alpen, Flur 6, Flurstück 285“**

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss bzw. Obergeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 7** bezeichnet

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2025 auf:

**rd. 145.000 €**

in Worten:

EINHUNDERTFÜNFUNDVIERZIGTAUSEND EURO

(201.000 € / 336 MEA x 242 MEA = rd. 145.000 €)

---

## 14. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 25. August 2025



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

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

**15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 69**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 71**

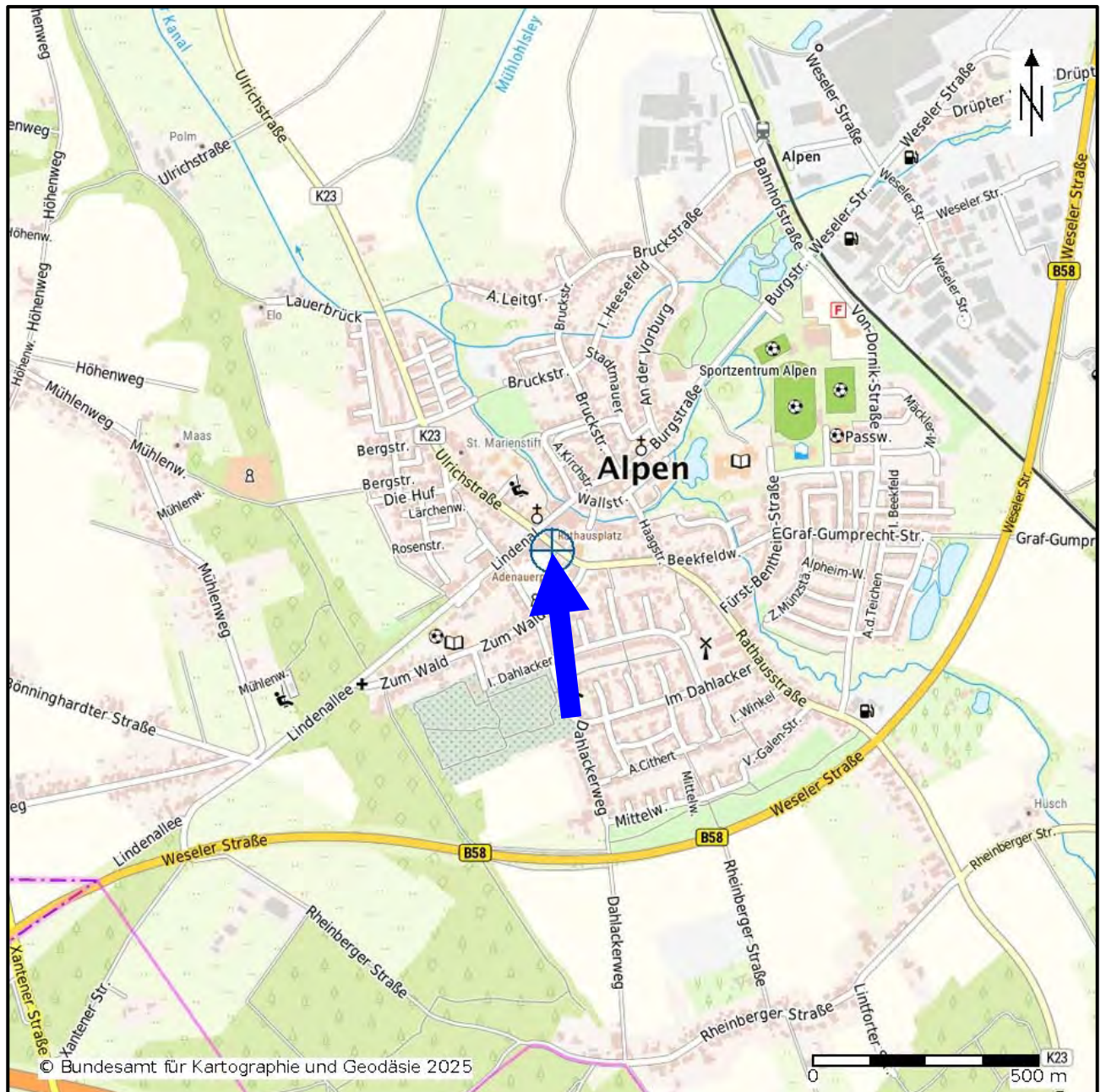
**Anlage 3: Bauzeichnungen ..... 72**

**Anlage 4: Fotonachweis ..... 74**

**Anlage 5: Literaturverzeichnis ..... 81**

## Anlage 1: Übersichtskarten

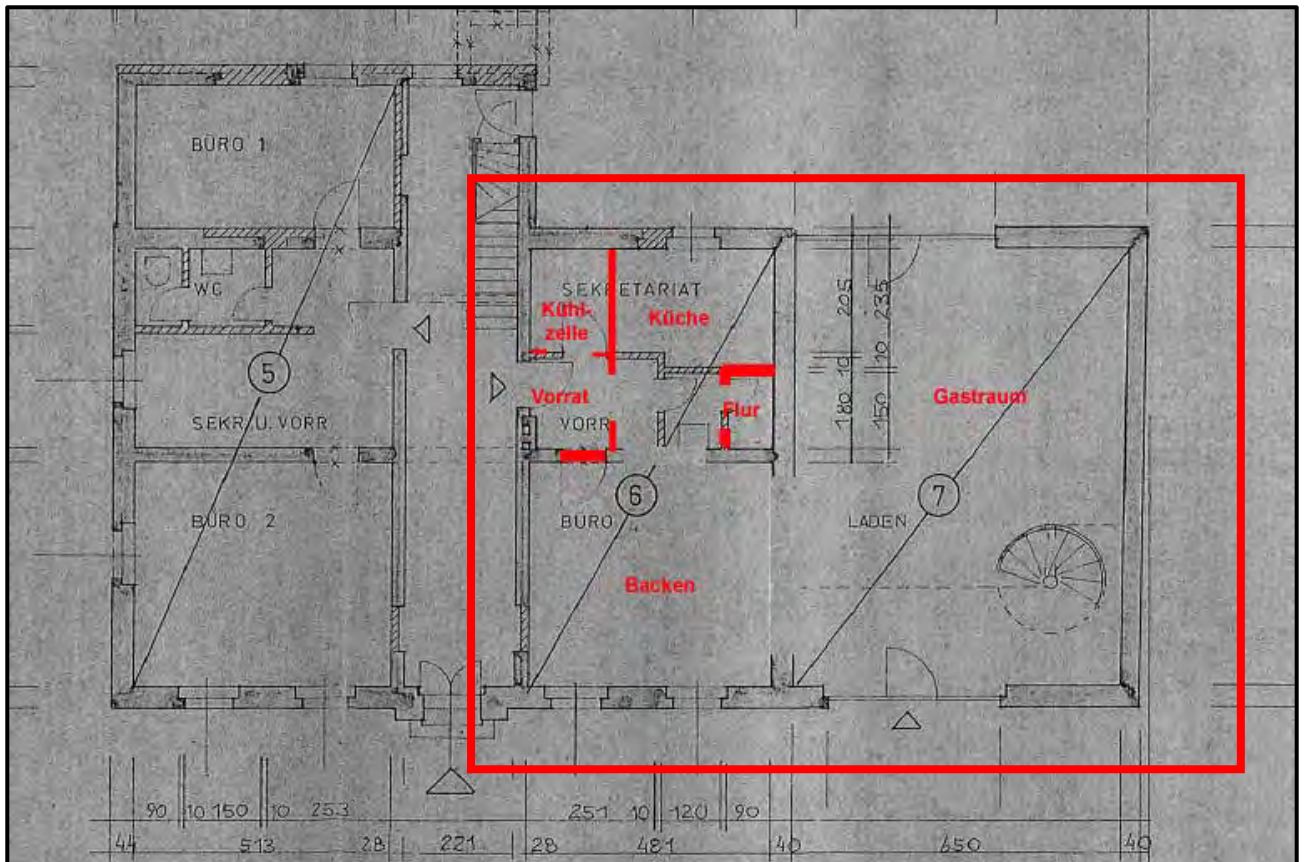




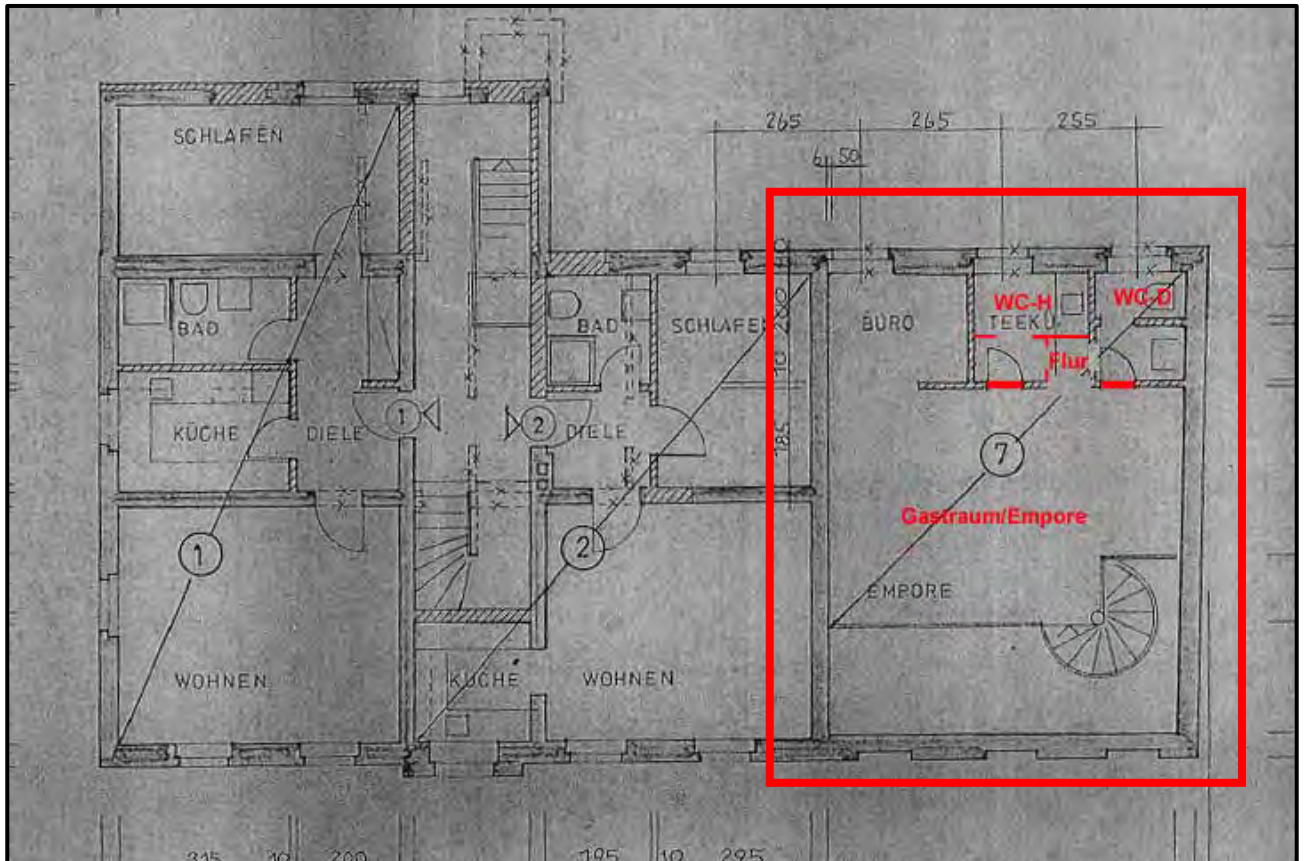
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion enthalten!**

**Anlage 3: Bauzeichnungen**



**-Erdgeschoss-**



**-Obergeschoss-**

**Anlage 4: Fotonachweis**



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Kellerraum



Heizungskeller



Heizungsanlage



Treppenhaus im Erdgeschoss



Gastraum



Backen



Backen



Küche



Küche



Gastraum/Empore



WC-Damen

## **Anlage 5: Literaturverzeichnis**

(keine abschließende Auflistung)

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

#### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

#### **MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

#### **GEG:**

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

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
  - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
  - [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
  - [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
-

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
  - [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
  - [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
  - [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
  - [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- 

## **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.