



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das

mit einem baufälligen Wohnhaus nebst Anbau und
Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“

**Hucker Straße 6
46519 ALPEN**



Der **Verkehrswert** des **Grundstücks** wurde
zum Stichtag **10. April 2024** ermittelt mit

rd. 100.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

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 : das mit einem baufälligen Wohnhaus nebst Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“
- Postalische Anschrift : Hucker Straße 6
46519 Alpen
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg
Rheinstraße 67
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom
03. November 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230097AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 043/23
- Herangezogene Unterlagen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 18. Januar 2024
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen vom 23. Januar 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht nebst Ablichtung der Satzung der Gemeinde Alpen nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) für einen Teilbereich der Hucker Straße
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 03. Februar 2024
 - schriftliche Auskunft des Kreises Wesel bezüglich Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vom 13. November 2023
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich des Denkmalschutzes vom 25. Januar 2024
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 24. Januar 2024
 - Grundbuchauszug vom 06. November 2023 in beglaubigter Ablichtung

- Bauakte der Gemeinde Alpen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2024
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 2024
- etc.

Besichtigungstermine : 11. März 2024 und 10. April 2024

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **10. April 2024**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **10. April 2024**

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.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Überbau	14
3.7.	Topografie.....	14
3.8.	Baugrund	15
3.9.	Immissionen.....	15
3.10.	Erschließung	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Altlastenkataster	18
4.4.	Baulasten.....	19
4.5.	Denkmalschutz	20
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	21
6.	Objektbeschreibung	22
6.1.	Allgemein	22
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	23
6.3.	Raumprogramm	23
6.4.	Energetische Qualität	23
6.5.	Baubeschreibung	23
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	24
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	25
6.5.4.	Besondere Bauteile	26
6.5.5.	Besondere Einrichtungen	26
6.5.6.	Baumängel und Bauschäden.....	26
6.5.7.	Abschließende Anmerkung zur Baubeschreibung.....	26
6.6.	Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI)	27

7.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	28
7.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	28
7.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	28
7.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	28
7.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	29
7.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	29
7.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	30
7.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	30
7.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
8.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	33
8.1.	Bodenrichtwert.....	33
8.2.	Bodenwertermittlung.....	34
8.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	35
9.	Ertragswertverfahren	37
9.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	37
9.2.	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren.....	39
9.3.	Liquidationswertberechnung	39
9.4.	Erläuterung zur Liquidationswertberechnung	40
10.	Verkehrswertermittlung	41
11.	Schlussbestimmung.....	42
12.	Verzeichnis der Anlagen	43

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das

mit einem baufälligen Wohnhaus nebst Anbau
und Nebengebäuden bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“

Hucker Straße 6

46519 ALPEN

zum Wertermittlungstichtag

10. April 2024

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwert (beitragsfrei)
(§ 40 ImmoWertV 21)

=

148.000 €

Ertragswert nach dem besonderen
Liquidationswertverfahren
(§ 27 ImmoWertV 21)

=

100.000 €

Verkehrswert
(§ 194 BauGB)

=

100.000 €

(in Worten: EINHUNDERTTAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem baufälligen Wohnhaus nebst Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“

Postalische Anschrift : Hucker Straße 6
46519 Alpen

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 06. November 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Huck, Blatt 79**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 5	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Huck</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>1</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>105</i>
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Hucker Straße 6</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>1.566 m²</i>

anrechenbare Gesamtfläche	:	1.566 m²
--------------------------------------	----------	----------------------------

Hinweise : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geo-portal-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 Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein weiteres im oben genannten Grundbuch eingetragenes Grundstück ebenfalls Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens „003 K 043/23“ ist, jedoch zwischen den Grundstücken weder eine direkte noch eine indirekte räumliche Verbindung besteht. Da es sich um rechtlich unabhängige Grundstücke handelt und keine wirtschaftliche reale Einheit vorliegt, ist es erforderlich, für jede Verfahrensfläche den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB separat zu ermitteln und folglich entsprechend getrennte Verkehrswertgutachten zu erstellen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen, **welche das zur Bewertung anstehende Grundstück betreffen**, verzeichnet:

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **6**

Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Gemarkung Rheinberg, Flur A, Nr. 5/1, Römerstraße 319, Hof- und Gebäudefläche, a. Wohnhaus, b. Stallung, groß 17,36 ar und Ackerland, groß 71,03 ar.

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Oktober 1951 am 19. März 1952 und umgeschrieben am 21. Dezember 1967.

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **5, 6**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 043/23).

Eingetragen am 06.11.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft des „Fachdienstes 63, Fachdienst Bauen und Planen, Koordinationsbereich Wohnraumförderung“ des Kreises Wesel vom 03. Februar 2024 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Huck	Flur	:	1
Flurstück	:	105	Lage	:	Hucker Straße 6 46519 Alpen

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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. 12.900 Einwohnern (Stand 31.12.2023) bei einer Fläche von rd. 60,0 km² 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. 7,2 % (Stand April 2024) unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,0 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 11. Juni 2024).

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 ist in Randlage des Alpener Ortsteils „Alpen“, innerhalb des Siedlungskerns der Bauernschaft mit der landläufigen Bezeichnung „Huck“, sowie rd. 1,5 km vom Ortszentrum Alpens entfernt gelegen. Im südöstlichen Gemeindegebiet angesiedelt verfügt der Ortsteil „Alpen“ über rd. 6.600 Einwohner (Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen, Stand 31.12.2023) und liegt damit bevölkerungstechnisch im obersten Bereich der Gesamtgemeindeeinwohnerzahl.

Die Bauernschaft „Huck“ verfügt über eine Fläche von rd. 3,0 km², welche sich zu großen Anteilen in Weide- und Ackerland aufteilen, wobei eine Besiedlung durch die rd. 351 Einwohner (Quellenangabe: <https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/> Gemeinde Alpen, Bevölkerung nach Ortschaften, Stand 18.04.2023, Abrufdatum: 11.06.2024) größtenteils entlang des Straßenzuges „Hucker Straße“ in Form von Gehöften, landwirtschaftlichen Betrieben als auch Einfamilienwohnhäusern existiert.

Das an das Bewertungsobjekt angrenzende öffentliche Straßengelände „Hucker Straße“ mit einer Gesamtlänge von rd. 750 m beginnt südlich des verfahrensgegenständigen Objektes an der „Kellenstraße“ und verbindet diese mit der „Graf-Gumprecht-Straße“ in nördlicher Richtung. Von dort wird die Straße etwa 125 m weitergeführt und setzt sich anschließend als Wegefläche privater Grundstücke bis zur „Römerstraße“ fort. Zusammenfassend handelt es sich um eine einfache Erschließungsanlage, welche weitgehend über eine asphaltierte Fahrbahnfläche verfügt; Rad- oder Gehwege als auch Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind nicht vorzufinden.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist schwerpunktmäßig im Ortszentrum der Gemeinde Alpen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke sind teilweise mit 1½- geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut und werden in weiterer Nachbarschaft schwerpunktmäßig durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks um eine äußerst ländliche Lage ohne naheliegende infrastrukturelle Einrichtungen handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Alpen
Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“	:	12.921
(Stand 31.Dezember 2023, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)		
Größe der Gemeinde	:	rd. 59,55 km ²
Einwohnerzahl im Ortsteil „Alpen“	:	6.611
(Stand 31.Dezember 2023, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)		
Einwohnerzahl in der Ort-/Bauernschaft „Huck“	:	351
(Stand 18. April 2023, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/)		
Größe der Ort-/Bauernschaft „Huck“	:	rd. 3,23 km ²

(Quelle: sowie nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Alpen, Abrufdatum: 11. Juni 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit den Buslinien (38, 39, etc.) in Richtung des Zentrums der Gemeinde Alpen, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestelle „Alpen, Nepix“ in rd. 350 m 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 mit öffentlichen Verkehrsmitteln 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 Umgebung, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrten „Alpen“ sowie „Rheinberg“ zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sind in ca. 3 km bzw. 7 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach ist über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 55 Autominuten, der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die Bundesautobahnen A 57 und 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. 35 km entfernt gelegen und dessen Erreichen mit dem PKW in ca. 30 Minuten möglich ist.

3.) Städte in der Umgebung:

Rheinberg	rd.	5 km
Xanten:	rd.	15 km
Sonsbeck:	rd.	15 km
Kamp-Lintfort:	rd.	15 km
Wesel:	rd.	15 km

Geldern	rd.	20 km
Moers:	rd.	25 km
Duisburg:	rd.	35 km
Krefeld:	rd.	40 km
Oberhausen:	rd.	40 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 somit in einer Entfernung von rd. 1,5 km.

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

In der Ortschaft „Huck“ sind derartigen Einrichtungen nicht existent.

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 von 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

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich innerhalb des Siedlungskerns der Alpener Bauernschaft mit der landläufigen Bezeichnung „Huck“, sowie rd. 1,5 km vom Ortszentrum Alpens entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“.

Das insgesamt 1.566 m² große Areal weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf, grenzt westlich auf einer Straßenfrontlänge von rd. 49,7 m an das öffentliche Straßengelände „Hucker Straße“ an und ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut.

Die bauliche Anlage besteht aus einem Haupttrakt, welcher offensichtlich ehemals im rückwärtigen Teilbereich als Tischlereiwerkstatt in Anspruch genommen worden ist, einem südlich gelegenen Anbau sowie einem rückwärtig angrenzenden Lager- und Schuppengebäude. Die letztgenannte bauliche Anlage überschreitet die östliche Grundstücksgrenze, so dass es sich im vorliegenden Fall um den Tatbestand eines Überbaus im Sinne des § 912 BGG, auf welchen in Abschnitt „3.6. Überbau“ dieses Verkehrswertgutachtens ergänzend eingegangen wird, handelt.

Der zusammenhängende Gebäudekomplex befindet sich an der engsten Stelle rd. 9,7 m entfernt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, besteht aus rechteckigen Gebäudeabschnitten und ist in seiner Gesamtheit jedoch unregelmäßig zugeschnitten.

Zudem konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen festgestellt werden, dass im südlichen Grundstücksbereich zwei Transportcontainer aufgestellt worden sind, welche jedoch keinen nennenswerten Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag mehr aufweisen und somit innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt verbleiben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Container in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind, da es sich nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt. Entsprechend des § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung unterliegen derartig untergeordnete Aufbauten nicht der Einmessungspflicht.

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

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen ^{1.)} sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

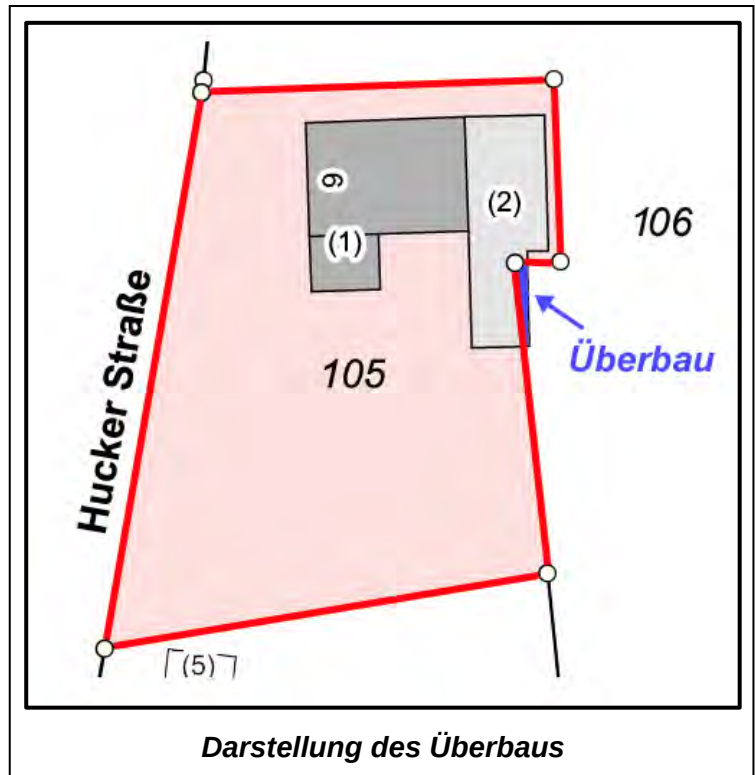
Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite Nord-Süd-Richtung	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 105	46,8 m	33,4 m	1.566 m ²

3.6. Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass das Lager- und Schuppengebäude des verfahrensgegenständigen Grundstücks östlich über die eigene Grundstücksgrenze hinausragt und somit das dort angrenzende Flurstück 106 in einem geringfügigen Umfang in Anspruch nimmt; was dem Tatbestand eines Überbaus im Sinne des § 912 BGB entspricht.

Als sogenanntes „Stammgrundstück“ ist das zur Bewertung anstehende Flurstück 105 zu betrachten; der Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flurstück 106), welches zwar rechtswidrig, aber nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich überbaut worden ist, hat den Überbau zu dulden, sofern er diesem nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB). Der hinübergebaute Gebäudeteil ist nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks und bleibt wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Stammgrundstücks.



Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks mittels einer Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Im vorliegenden Fall wird jedoch unterstellt, dass die bestehende Gebäudesubstanz zustands- und altersbedingt (siehe hierzu „6. Objektbeschreibung“ dieses Verkehrswertgutachtens) keiner wirtschaftlichen Nutzung mehr gerecht wird und ein potentieller Marktteilnehmer diese somit entfernen und das Grundstück einer neuen Bebauung, entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen, zuführen wird.

Bedingt durch diesen Umstand wird innerhalb der Wertfindung dieses Verkehrswertgutachtens auf eine Berücksichtigung des bestehenden Überbaus verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines Fortbestehens des baufälligen Gebäudebestandes eine diesbezügliche Modifizierung des ausgewiesenen Verkehrswertes erforderlich ist.

3.7. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständigen Fläche ist im Wesentlichen eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der Bereich der Gebäudevorfläche weist keine strukturierte Grundstücksgestaltung auf; stattdessen ist dieser Bereich mit Unkraut, Disteln und anderem Wildwuchs bis zu einer Höhe von etwa 1,5 Metern überwuchert. In dem unmittelbar angrenzenden Bereich südlich des Gebäudekomplexes sind Rasengittersteine vorzufinden, welche den Zugang zum seitlichen Gebäudeeingang ermöglichen; ansonsten stellt sich dieser Grundstücksteil ähnlich wie die Gebäudevorfläche dar.

Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich außerdem ein eingezäunter Bereich, der mit Erdreich eingeebnet wurde. Dieser Abschnitt ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Bäumen und dem bereits erwähnten Wildwuchs geprägt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass eine erhebliche vernachlässigte gärtnerische Gestaltung besteht und sonstige Freiflächen lediglich in dem Umfang angelegt sind, wie es für die gegenwärtige Nutzung offensichtlich notwendig ist; die Freiflächen zeichnen sich somit durch einen erheblichen Pflegebedarf aus. Folge dessen sind umfangreiche gärtnerische Arbeiten erforderlich, um das Verfahrensgrundstück erneut einer angemessen bzw. ortsüblichen Gestaltung der Außenanlagen zuzuführen.



Gebäudevorfläche



südlicher gebäudenaher Grundstücksteilbereich



südlicher Grundstücksteilbereich

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären und somit in die Entwicklung des Bodenwertes nicht eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen

vom 11. März 2024 und 10. April 2024 nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass die angrenzende Verkehrsfläche im Bereich der Verfahrensfläche weitgehend von den Anliegern sowie teilweise von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen in Anspruch genommen wird und nennenswerter Durchgangsverkehr nicht besteht.

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

3.10. Erschließung

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

Die Erschließung des zu betrachtenden Areals erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Hucker Straße“, bei welchem es sich um eine untergeordnete Gemeindestraße innerhalb der Alpener Bauernschaft „Huck“ handelt. Die Verkehrsfläche ist lediglich einfach ausgebaut und verfügt im wesentlichen nur über eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche; Gehwege sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind nicht existent.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen vom 24. Januar 2024 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) **derzeit** nicht an. Bezüglich einmaliger Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) wurde jedoch die Auskunft erteilt, dass gegenwärtig **5.005,26 €** anfallen und diese Summe somit als Belastung auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ruht.

Bedingt durch die mitgeteilten Umstände ist der Bodenwertermittlung aus verfahrensbedingten Gründen zunächst der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungsstichtag 10. April 2024 zugrunde zu legen und die in Anrechnung zu bringende Wertminderung aufgrund der auf dem Bewertungsgrundstück ruhenden Last in einer Höhe von 5.005,26 € innerhalb der Wertermittlungsverfahren als „Besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal (b. o. G.)“^{1.)} zu berücksichtigen.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

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

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

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bauverwaltung“ der Gemeinde Alpen vom 23. Januar 2024 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Huck	Flur	:	1
Flurstück	:	105	Lage	:	Hucker Straße 6 46519 Alpen

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB. Die Verfahrensfläche ist jedoch im Geltungsbereich einer Satzung der Gemeinde Alpen nach dem Maßnahmengesetz (§ 4 Abs. 4) zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) für einen Teilbereich der Hucker Straße gelegen. In der Sitzung vom 25. Februar 1997 hat der Rat der Gemeinde Alpen die Satzung sowie deren Geltungsbereich beschlossen. Demnach sind Bauvorhaben gemäß **§ 35 Abs. 2 BauGB** in Verbindung mit **§ 35 Abs. 6 BauGB** zu beurteilen.

§ 35 Abs. 2 BauGB: „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

§ 35 Abs. 6 BauGB: „Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.....“

§ 1 der Satzung: Die Grenzen des Satzungsbereiches - Teilbereich Hucker Straße - ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 :2500, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 der Satzung: Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoß zulässig. Für den westlichen Teil der Hucker Straße im Plan Bereich wird die vordere Grenze der Bebauung auf 5 Meter und die hintere Grenze der Bebauung auf maximal 30 Meter, gemessen von der Straßengrenze, festgelegt. Im übrigen Planbereich wird die hintere Grenze für die Bebauung auf maximal 25 Meter, gemessen von der Straßengrenze, festgesetzt. Der bei Erlass dieser Satzung bereits vorhandene Gebäudebestand mit größerer Ausnutzung genießt jedoch Bestandsschutz (Änderung vom 29. Juni 2000).

Die zur Bewertung anstehende Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung - Teilbereich Hucker Straße -. Demnach sind Gebäude mit einem Vollgeschoss im straßenseitigen Grundstücksbereich, bis zu einer Tiefe von 25 m, genehmigungsfähig. Bedingt durch den

Umstand, dass das Verfahrensgrundstück eine mittlere Breite von rd. 46,8 m aufweist, wäre somit eine Bebauung von zwei Gebäuden möglich. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf den Inhalt der vorgenannten Satzung nebst zugehöriger Begründung verwiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alpen enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Abschließend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im südöstlichen Bereich der Verfahrensfläche eine Niederspannungsleitung diese quert. Entsprechend der Niederspannungsanschlussverordnung – NAV - ist das Anbringen und Verlegen von Leitungen zur Zu- und Fortleitung von Elektrizität, ferner das Anbringen von Leitungsträgern und sonstigen Einrichtungen sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen.

Diese Duldungspflicht besteht nicht, wenn die Inanspruchnahme des Grundstücks mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde; der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen zudem verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Letzteres erachtet der Unterzeichnenden insbesondere dann als gegeben, sobald eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gebäudes vorliegt und die bestehende Leitung die Errichtung verhindern würde.

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird somit unterstellt, dass nach erteilter Baugenehmigung die Beseitigung bzw. Verlegung der Leitung erfolgt und diese somit die Durchführung der Baumaßnahme nicht weiter behindert.

Dennoch erachtet der Unterzeichnende es für angemessen, für den bestehenden „Mehraufwand“ für die Durchsetzung der Leitungsverlegung einen nach sachverständiger Einschätzung angemessenen Abschlag in einer Höhe 3.000,00 € wertmindernd im Rahmen der Wertermittlungsverfahren als „Besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal (b. o. G.)“^{1.)} in Anrechnung zu bringen.

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

1.) siehe Fußnote zu „3.10. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

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

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

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3 „Zentralregistratur“, vom 13. November 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der kataster-technischen Bezeichnung

Gemarkung	: Huck	Flur	: 1
Flurstück	: 105	Lage	: Hucker Straße 6 46519 Alpen

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Denkmalschutz

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Alpen teilte am 25. Januar 2024 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

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

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Bedingt durch die verwehrte Besichtigung mit einer Teilnahme durch die beteiligten Personen kann über etwaige Mieter und Pächter keine abschließende Auskunft seitens des Unterzeichnenden erteilt werden.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich **nicht** vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Bei den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich um ein Wohnhaus wie folgt:

allgemeine und statistische Angaben

Wohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½-geschossige Bauweise
- Satteldach
- teilweise unterkellert
- geschätztes Baujahr: 1920
- Umbau einer Scheune zum Wohnhaus: 1951
- Errichtung eines Anbaus: 1954
- Errichtung eines Lagers und eines Hühnerstalls: 1958

Der insgesamt 1.566 m² große sowie zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich innerhalb des Siedlungskerns der Alpener Bauernschaft mit der landläufigen Bezeichnung „Huck“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“. Er ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus, einem Anbau, einem Lager und einem Hühnerstall bebaut, die zusammen einen verbundenen Gebäudekomplex bilden und offensichtlich größtenteils seit längerer Zeit ungenutzt sind.

Die baulichen Anlage wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist geringfügig unterkellert und weist im Bereich des Wohnhauses eine 1½-geschossige Bauweise auf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Wohnhaus, gemäß vorliegenden Unterlagen, um eine ehemalige Scheune handelt, welche im Jahre 1951 teilweise zu Wohnzwecken als auch teilweise für die Nutzung als Tischlerei umgebaut worden ist.

Entsprechend der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 2024, welche sich jeweils lediglich auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränkten und eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist, konnte jedoch festgestellt werden, dass sich der vorhandene Gebäudebestand in einem äußerst maroden und somit in einem nicht weiter verwendbaren Zustand befindet. So sind bereits äußerlich umfangreiche Mängel und Schäden, eine technische Überalterung als auch ein unzureichender Wärme-, Schall- und Brandschutz festzustellen, welche gemeinschaftlich dazu führen, dass eine Weiterverwendung aus wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr zielführend bzw. sinnvoll erscheint. Darüber hinaus ist aufgrund der äußeren Erscheinung nicht auszuschließen, dass auch die sanitären Einrichtungen als auch die gesamten Ausbaugewerke nicht mehr zeitgemäß und somit überaltert sind.

Zusammenfassend verbleibt somit festzustellen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer grundsätzlich von einer Kernsanierung des Bestandes absehen und die überalterte bauliche Anlage, welche ein ursprüngliches geschätztes Alter von mehr als 100 Jahren aufweist und somit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren keine Restnutzungsdauer mehr besitzen, beseitigen sowie das Grundstück, entsprechend den planungsrechtlichen Ausweisungen (siehe hierzu „4.1. Bauplanungsrecht“ dieses Verkehrswertgutachtens), mit einer Neubebauung versehen würde. Folge dessen errechnet sich im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren (Bodenwert abzüglich Rückbaukosten zuzüglich Freilegungserlös).

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

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende, bedingt durch den Umstand, dass eine Neubebauung von zwei Gebäuden entsprechend der Satzung - Teilbereich Hucker Straße – der Gemeinde Alpen, genehmigungsfähig wären, insgesamt als gut ein.

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

6.3. Raumprogramm

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

6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt 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.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der Ausstattung wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "H" (mehr als 250 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

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

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 2024 (äußere Inaugenscheinnahmen) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Gemeinde Alpen, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die folgende Baubeschreibung aufgrund des desolaten Erhaltungszustandes der zur Bewertung anstehenden Bausubstanz lediglich in **gekürzter Form** dargestellt wird. Mängel und Schäden werden nicht explizit aufgeführt, da ein Rückbau, zumindest vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise, erforderlich ist.

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

6.5.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittyphischer Ausführung und Qualität existent ist.
Außenwände	:	Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyphischen Ausführungen
Dämmung der Außenwände	:	Eine besondere Fassadendämmung ist nicht existent.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind verkleinert.
Innenwände	:	Bauzeittyphisches Mauerwerk (u. a. Ziegelsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimsdecken, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
Dachkonstruktion	:	Während das Haupthaus sowie das Lager- und Stallgebäude jeweils über ein Satteldach verfügen, besitzt der Anbau ein Walmdach. Es existiert jeweils eine zimmermannsgerechte Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittyphischer Ausführung und Qualität.
Dacheindeckung	:	Die Dachflächen sind mit Tonziegeln eingedeckt.
Dachgauben	:	Dachgauben sind nicht existent.
Dämmung der Dachflächen	:	Eine besondere Dämmung ist nicht bekannt.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Geschossdecken	:	Es wird unterstellt, dass es sich bei der Kellerdecke um eine Gewölbedecke mit Stahlträgern handelt und alle weiteren Decken als Holzbalkendecke erstellt sind.
Geschosstreppen	:	Keine Angaben möglich!

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, Kanal, etc.	:	Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände.
----------------------------	---	--

- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Gutachtens wird unterstellt, dass eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in mäßiger Anzahl sowie äußerst einfacher Qualität und Ausführung, entsprechend dem Umbau aus dem Jahre 1951, besteht. Die elektrischen Installationen sind somit als „überaltert“ zu klassifizieren.
- Heizungsanlage : Keine Angaben möglich!
- Warmwasseraufbereitung : Keine Angaben möglich!
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Türöffnungen nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter sind.

Bedingt durch den Umstand, dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens der Rückbau des gesamten Bestandsgebäudes unterstellt wird, ist der bestehende Grad der „Barrierefreiheit“ ohnehin nicht weiter von Bedeutung.
- Küche : Keine Angaben möglich!

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : keine Angaben möglich!
- Fenster : Soweit ersichtlich sind Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie einflügeligen Dreh-Kippflügeln im Bereich der Wohnnutzung existent. Im Bereich der ehemaligen Tischlerei befinden sich bauzeittypische Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung.
- Rollladen : Rollläden sind teilweise existent.
- Türen : Eingangstüren: Bei der straßenseitigen und seitlichen Hauseingangstüre handelt es sich um Kunststoffblocktüren mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt.

Kellerinnentüren: Keine Angaben möglich!

Innentüren: Keine Angaben möglich!

Nebentüren: Zum Lagergebäude führen zweiflügelige Holzbrettentüren in bauzeittypischer Ausführung und der Bereich der ehemaligen Tischlerei ist mittels einer gelichtartigen Türe, deren Türblätter jedoch mit einfachverglasten Lichtausschnitten bestückt sind, zugänglich.

Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!

6.5.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht bekannt

6.5.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.

6.5.6. Baumängel und Bauschäden

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

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

6.5.7. Abschließende Anmerkung zur Baubeschreibung

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

6.6. Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI)

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage vorliegender Bauzeichnungen sowie teilweise aufgrund der Gebäudelängen, welche aus dem Internetportals "tim-online" graphisch ermittelt worden sind, durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.

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

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

Wohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	6,27 m	x	4,42 m	x	2,15 m	=	59,58 m ³
2.) Erdgeschoss:	14,00 m	x	10,00 m	x	3,85 m	=	539,00 m ³
3.) Dachgeschoss:	14,00 m	x	10,00 m	x	4,50 m x 0,50	=	315,00 m ³
BRI "Wohnhaus"							= 913,58 m³

Anbau:

1.) Erdgeschoss:	6,40 m	x	4,25 m	x	3,20 m	=	87,04 m ³
2.) Dachraum:	6,40 m	x	4,25 m	x	2,70 m x 0,50	=	36,72 m ³
BRI "Anbau"							= 123,76 m³

Lager und Stallung:

1.) Erdgeschoss:	20,40 m	x	7,05 m	x	2,60 m		
	- 2,00 m	x	8,40 m	x	2,60 m	=	330,25 m ³
2.) Dachraum:	20,40 m	x	7,05 m	x	1,40 m x 0,50		
	- 2,00 m	x	8,40 m	x	1,40 m x 0,50	=	88,91 m ³
BRI "Lager und Stallungen"							= 419,16 m³

Zusammenfassung des bestehenden Brutto-Rauminhaltes (BRI)

1.) Wohnhaus:	siehe oben	=	913,58 m ³
2.) Anbau:	siehe oben	=	123,76 m ³
3.) Lager und Stallung:	siehe oben	=	419,16 m ³
BRI der baufälligen Gebäudesubstanz insgesamt			= 1.456,50 m³

7. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

7.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

7.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Beim Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise aus Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Objekten (Wohnungs- oder Teileigentümer) oder die Ergebnisse derartiger Kaufpreisauswertungen. Im Detail unterscheidet man zwischen dem Vergleichskaufpreisverfahren (direkter Vergleich mit Vergleichskaufpreisen) und dem Vergleichsfaktorverfahren (ein zugrunde gelegter Kaufpreis einer Bezugseinheit (€/m²) wird anhand von Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst).

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem baufälligen Wohnhaus nebst Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“.

Im Rahmen dieses Gutachtens ermittelt sich der Verkehrswert/Marktwert auf der Grundlage des **Ertragswertes nach dem Liquidationswertverfahren**. Dieses ist dadurch begründet, dass die gesamte verfahrensgegenständliche bauliche Anlage einerseits nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist und andererseits keine Restnutzungsdauer mehr aufweisen. Darüber hinaus würde nach Minderung des Ertrages (hier: 0,00 €) um den Reinertragsanteil des Bodens kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen verbleiben; der Reinertragsanteil ist in diesem Fall negativ.

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

8. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

8.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

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

Bodenrichtwert

Aus der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Jahres 2024, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

105 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Alpen
Postleitzahl:	• 46519
Gemarkung:	• Huck
Ortsteil:	• Huck (Bauernschaft)
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	• bebaute Fläche im Außenbereich
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 40 m
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

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 zur Bewertung anstehende Grundstück liegen 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.

8.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) aufgrund der bestehenden Satzung
beitragsrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	1.566 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	33,4 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten östlich

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 105,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache (ländliche) Lage	einfache (ländliche) Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche) aufgrund der bestehenden Satzung	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.566	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
Tiefe (m)	40	33,4	× 1,00	E3
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,95	E4
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,00	

Himmelsrichtung	neutral	Garten östlich	×	0,95	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	94,76 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (5.005,26 € / 1566 m ² = rd. 3,20 €/m ²)			–	3,20 €/m ²	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert			=	91,56 €/m²	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	94,76 €/m²	
Fläche		×	1.566 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	148.394,16 € <u>rd. 148.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
10.04.2024 insgesamt

148.000,00 €

8.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte historische Zeitreihe in den vergangenen Jahren keine bzw. lediglich eine geringe Bodenwertveränderung aufweist.

E2

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

E3

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

E4

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

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

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

E4

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird die zukünftige Gartennutzung im östlichen Bereich der Verfahrensfläche erfolgen, so dass ein Anpassungsfaktor von **0,95** maßgebend ist.

E6

Die angesetzten Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom und ggf. Gas, da diese i. d. R. nicht bei einem unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im beitragsfreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der Gemeinde Alpen vom 24. Januar 2024.

Bei erschlossenen bebauten Grundstücken sind aus bewertungstechnischen Gründen im Ertrags- und im Sachwertverfahren die vorläufigen Verfahrenswerte zunächst mit dem beitragsfreien Bodenwert zu ermitteln. Die beim Bewertungsobjekt im Vergleich zum beitragsfreien Bodenrichtwert ggf. noch ausstehenden Beiträge u. ä. sind erst danach als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen (vgl. entsprechende Einzelaufstellung in dem herangezogenen Wertermittlungsverfahren).

Anmerkungen

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

9. ERTRAGSWERTVERFAHREN

9.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

9.2. Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

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

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

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

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

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

9.3. Liquidationswertberechnung

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

Bodenwert		148.00,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.^{1.)}	-	40.053,75 €

spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert = vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	107.946,25 €
--	----------	---------------------

(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)

Übertrag	=	107.946,25 €
-----------------	----------	---------------------

Übertrag	=	107.946,25 €
-----------------	----------	---------------------

Marktanpassungsfaktor ^{2.)}	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	107.946,25 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{3.)}	-	8.005,26 €
--	---	------------

Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren zum Wertermittlungsstichtag 10. April 2024		99.940,99 €
		rd. 100.000,00 €

9.4. Erläuterung zur Liquidationswertberechnung

1.) Freilegungskosten/-erlöse insg.

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-40.053,75 €
• Rückbaukosten (1.456,50 m ² x 27,50 €/m ³)	-40.053,75 €	
Summe		-40.053,75 €

2.) Marktanpassungsfaktor

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

3.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		-8.005,26 €
• Mehraufwand im Rahmen der Durchsetzung der Beseitigung der Stromleitung (siehe „4.1. Bauplanungsrecht“ dieses Verkehrswertgutachtens)	-3.000,00 €	
• Kanalanschlussbeitrag (siehe „3.10. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens)	-5.005,26 €	
Summe		-8.005,26 €

10. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Das bewertete Grundstück „Hucker Straße 6 in 46519 Alpen“ befindet sich im Alpener Gemeindeteil „Alpen“, innerhalb der Bauernschaft „Huck“, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“ und besitzt eine Größe von 1.566 m². Es ist mit einem Wohnhaus nebst Anbau und Nebengebäude in 1-geschossiger (Nebengebäude) bzw. 1½-geschossiger Bauweise (wohnwirtschaftlicher Bereich) bebaut und weist darüber hinaus keine weiteren baulichen Anlagen auf.

Die Gebäudesubstanz ist überwiegend marode sowie vollständig überaltert, weist erhebliche Mängel und Schäden auf und lässt äußerlich bereits erkennen, dass schall- und brandschutztechnische Erfordernisse nicht erfüllt und das Wärmedämmvermögen der Außenhülle bei weitem nicht den Anforderungen für den Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau (Ausgabe 1981/1985)) gerecht wird. Des Weiteren beträgt das Alter des Hauptgebäudes bei einem geschätzten ursprünglichen Baujahr von 1920 über 100 Jahre, so dass bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren keine Restnutzungsdauer mehr verbleibt.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Zuge der erfolgten Ortsbesichtigungen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Folge dessen stützt sich das vorliegende Verkehrswertgutachten im Wesentlichen auf das äußere Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts sowie auf die vorliegenden Unterlagen. Ein diesbezüglicher Risikoabschlag wurde in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da ein solcher nicht plausibel bezifferbar ist.

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.

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft kommt, bedingt durch die vorhandenen Merkmale der Gebäudesubstanz, lediglich die **Ertragswertberechnung nach dem besonderen Liquidationswertverfahren** zur Anwendung, so dass der auf dieser Basis ermittelte Ertragswert die Grundlage der Verkehrswertableitung bildet.

Ausgehend vom Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren ermittle ich den Verkehrswert des mit einem baufälligen Wohnhaus nebst Anbau und Nebengebäude bebauten Grundstücks mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 105“ und der postalischen Anschrift „Hucker Straße 6 in 46519 Alpen“ zum Wertermittlungstichtag 10. April 2024 auf:

100.000 €

(in Worten: EINHUNDERTTAUSEND EURO)

11. 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 03. September 2024



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 Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

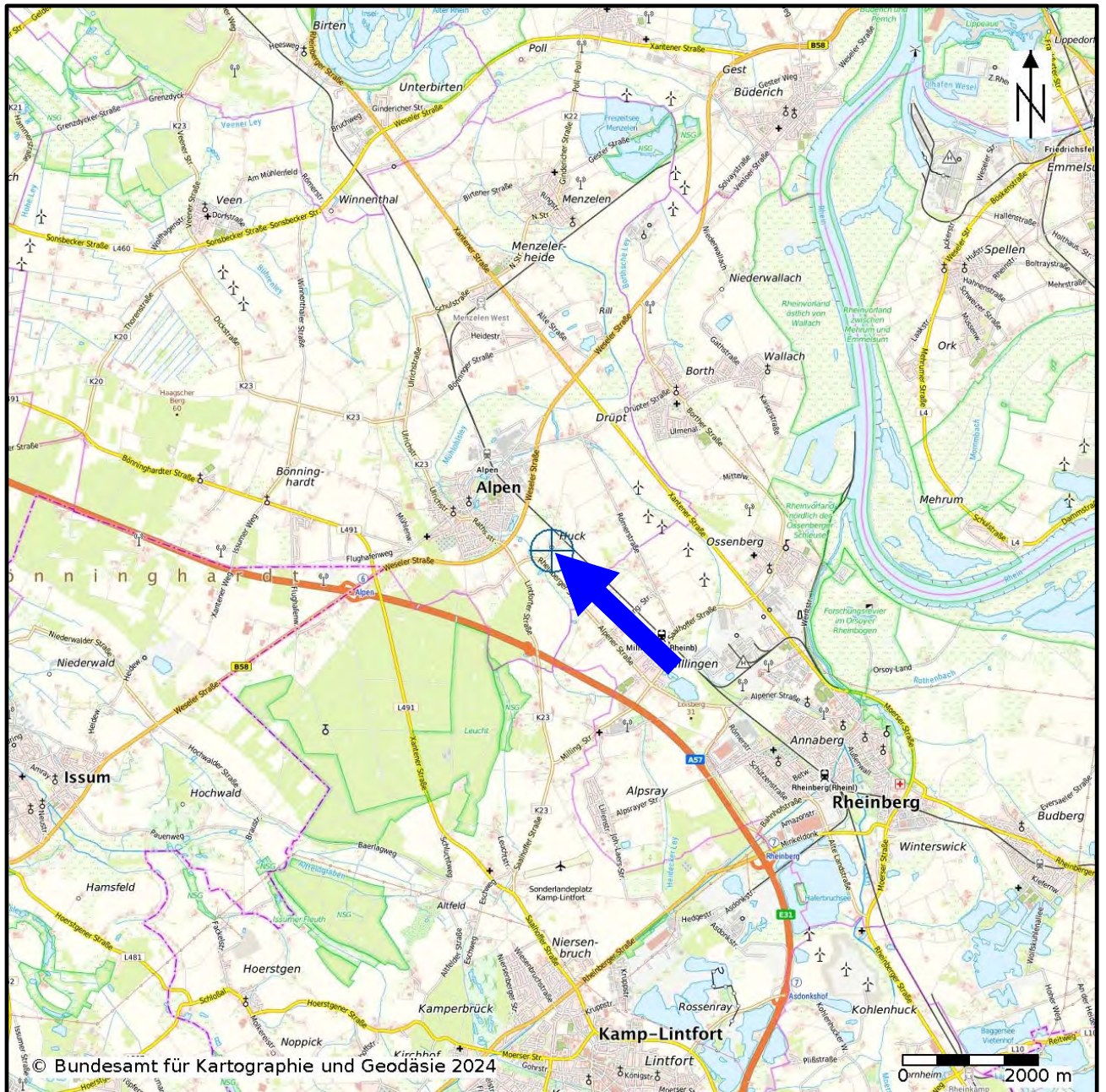
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

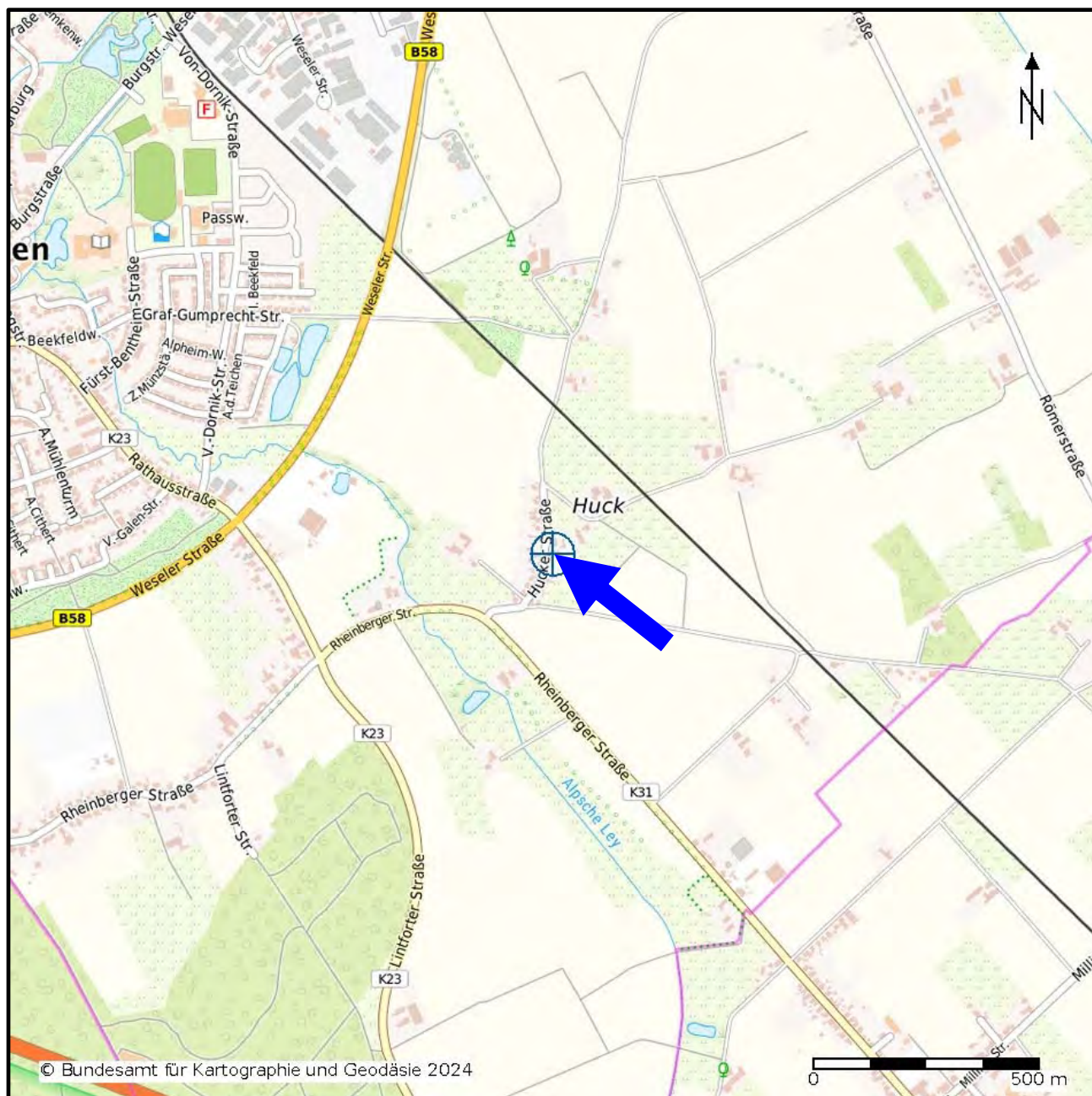
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

12. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	44
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
Anlage 3: Fotonachweis	47
Anlage 4: Literaturverzeichnis.....	51

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Fotonachweis



Süd-West-Ansicht



West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Lager und Stallungen



mangelhafte Dacheindeckung



mangelhafte Dachentwässerung



Süd-Ansicht der ehemaligen Tischlerei

Anlage 4: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

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