



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“

Ringstraße 105

46519 ALPEN



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks
wurde zum Stichtag 24. Mai 2025 ermittelt mit

rd. 369.000,- €

(Teilinnenbesichtigung)

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 Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“
- Postalische Anschrift : Ringstraße 105
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
12. Februar 2025
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 250021AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 3 K 43/24
- Herangezogene Unterlagen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 17. Februar 2025
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen vom 12. März 2025 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
 - fernmündliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen des Kreises Wesel vom 11. April 2025
 - schriftliche Auskunft des Kreises Wesel bezüglich Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vom 13. März 2025
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich des Denkmalschutzes vom 25. März 2025
 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 12. März 2025
 - Grundbuchauszug vom 12. Februar 2025 in unbeglaubigter Ablichtung
 - Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Gemeinde Alpen vom 01. Januar 2025

- Bauakten der Gemeinde Alpen
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025
- etc.

Besichtigungstermine : 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag : **24. Mai 2025**

Qualitätsstichtag : **24. Mai 2025**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, die Wohneinheiten Nr. 2 und 3 im Obergeschoss wurden nicht in Augenschein genommen. Es kann jedoch insgesamt davon ausgegangen werden, dass der besichtigte Bereich (drei Wohneinheiten, Treppenhaus und die ehemalige Gewerbeeinheit) als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigten Bereiche, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.

- 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“	7
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	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund und Grundwassersituation	14
3.8.	Erschließung	14
3.9.	Immissionen	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	15
4.1.	Bauplanungsrecht	15
4.2.	Bauordnungsrecht	15
4.3.	Denkmalschutz	16
4.4.	Altlastenkataster	16
4.5.	Baulasten	17
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	18
6.	Objektbeschreibung	19
6.1.	Allgemein	19
6.2.	Energetische Qualität	21
6.3.	Raumprogramm	22
6.4.	Vermarktungsfähigkeit	22
6.5.	Baubeschreibung	23
6.5.1.	Wohn- und Geschäftshaus	23
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion	23
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	24
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	25
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	26
6.5.2.	Schuppen	26
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion	26
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	27
6.5.3.	Außenanlagen	27
6.5.4.	Baumängel/Bauschäden/etc.	27

7.	Technische Berechnungen	30
7.1.	Wohnflächenberechnung	30
7.2.	Nutzflächenberechnung	32
7.3.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	33
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	34
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	34
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	34
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	34
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	35
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	35
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	36
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	36
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	39
9.1.	Bodenrichtwerte	39
9.2.	Bodenwertermittlung.....	40
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
10.	Ertragswertverfahren	43
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	43
10.2.	Ertragswertermittlung.....	45
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	46
11.	Sachwertverfahren	52
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	52
11.2.	Sachwertermittlung	55
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	56
12.	Verkehrswertermittlung	59
13.	Schlussbestimmung.....	61
14.	Verzeichnis der Anlagen	62

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“

Ringstraße 105

46519 ALPEN

zum Wertermittlungstichtag

24. Mai 2025

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	200.000 €
----------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	369.000 €
------------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	386.000 €
---------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>369.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTNEUNUNDSECHZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“

Postalische Anschrift : Ringstraße 105
46519 Alpen

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 12. Februar 2025 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Menzelen, Blatt 141**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 2 : *Gemarkung : Menzelen*
Flur : 6
Flurstück : 315
Lage : Ringstraße 105
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Fläche : 1.452

anrechenbare Fläche	:	1.452 m²
----------------------------	----------	----------------------------

Hinweis : 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.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 11 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 43/24).

Eingetragen am 07.01.2025.

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“

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

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

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 fernmündlicher Auskunft des „Fachdienstes 63, Fachdienst Bauen und Planen, Koordinationsbereich Wohnraumförderung“ des Kreises Wesel vom 11. April 2025 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Menzelen	Flur	: 6
Flurstück	: 315	Lage	: Ringstraße 105 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. 13.100 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) 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. 7,3 % (Stand Mai 2025) unterhalb des Landes- (7,8 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,2 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 21. August 2025).

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Alpener Ortsteil „Menzelen“, östlich der Bundesstraße B 57, im allgemein als „Menzelen-Ost“ bezeichneten Bereich. Es befindet sich etwa 6,0 km nordöstlich des Alpener Ortszentrums und zugleich im südlichen Randbereich dieses Ortsteils.

Im nordöstlichen Gemeindegebiet angesiedelt verfügt der Ortsteil „Menzelen“ über rd. 4.000 Einwohner (Quelle: Internetseite der Gemeinde Alpen, Stand 04. April 2025, Abrufdatum 21. August 2025) und zählt damit bevölkerungstechnisch zum oberen Bereich der Gesamtgemeindeeinwohnerzahl. Die durch den Ortsteil verlaufende Bundesstraße B 57 (verbindet die niederrheinischen Städte Kleve und Rheinberg) fungiert hier als Trennlinie zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil „Menzelens“, so dass sich umgangssprachlich die Ortsteilbereiche „Menzelen-West“ und „Menzelen-Ost“ entwickelt haben, welche gemäß o. g. Quellenangabe der Gemeinde Alpen, Stand 04. April 2025, (Abrufdatum 21. August 2025) mit rd. 1.700 Einwohner („West“) bzw. rd. 2.300 Einwohner („Ost“) ausgewiesen werden.

Die Erschließung des verfahrensgegenständigen Grundstücks erfolgt über die südlich als auch östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Ringstraße“, welche sich auf einer Länge von rund 1,5 km in kreisförmiger Form innerhalb des Zentrums des Ortsteilbereichs „Menzelen-Ost“ erstreckt und in Teilabschnitte mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Über die „Neue Straße“ lässt sich nach etwa 2 km die „Xantener Straße“ (Bundesstraße 57) erreichen, die als bedeutende Verkehrsachse nicht nur eine Anbindung an den Ortskern der Gemeinde Alpen sicherstellt, sondern zugleich eine direkte Erschließung weiterer umliegender Kommunen der näheren Umgebung gewährleistet.

Während sich in südöstlicher Himmelsrichtung auf der dem Bewertungsgrundstück abgewandten Straßenseite die katholische Kirche „St. Walburgis“ mit dem angeschlossenen Kindergarten „St. Josef“ befindet, liegt die für den täglichen Bedarf erforderliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs u. Ä.) nur in begrenztem Umfang in der näheren Umgebung in etwa 400 m Entfernung vor; in größerer Vielfalt ist sie vor allem im Ortszentrum der Gemeinde Alpen und somit in einer Entfernung von rd. 6 km anzutreffen.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke sind weitgehend mit 1½- geschossigen, teilweise mit 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern als auch vereinzelt mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut und somit wohnwirtschaftlich genutzt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die zur Bewertung stehende Liegenschaft nach ihrem Gebietscharakter einer ruhigen Wohnlage innerhalb eines Ortsteils einer ländlich geprägten Gemeinde zuzuordnen ist. Aufgrund des Fehlens naheliegender infrastruktureller Einrichtungen erfolgt insgesamt die Einstufung als „einfache Lage“ beziehungsweise „dörfliche Lage“:

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Alpen
Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“ (Stand 31. Dezember 2024, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)	:	13.132
Größe der Gemeinde	:	rd. 59,55 km ²
Einwohnerzahl im Ortsteil „Menzelen“ (Stand 04. April 2025, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/ , Abrufdatum: 21. August 2025)	:	1.746
Einwohnerzahl im Ortsteil „Menzelen-Ost“ (Stand 04. April 2025, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/ , Abrufdatum: 21. August 2025)	:	2.296

(Quelle: sowie nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Alpen, Abrufdatum: 21. August 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit den Buslinien (65, BAM (Bürgerbus, mit verschiedenen Fahrtenverläufen), etc.) in Richtung des Zentrums der Gemeinde Alpen, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestellen „Alpen, Kirchplatz“ (in direkter Nachbarschaft) sowie „Alpen, Menzelen-Ost Markt“ (in rd. 400 Entfernung zum Bewertungsobjekt) 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 Gemeindezentrums, 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 Autobahnauffahrt „Alpen“ zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) ist in ca. 8,5 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. 45 Autominuten, der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 45 Minuten (rd. 50 km) erreichbar.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere

Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welcher nur rd. 25 km entfernt gelegen und dessen Erreichen mit dem PKW in ca. 30 Minuten möglich ist.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Xanten:	rd.	10 km
Issum	rd.	15 km
Sonsbeck:	rd.	15 km
amp-Lintfort:	rd.	15 km
Wesel:	rd.	15 km
Geldern	rd.	20 km
Moers:	rd.	30 km
Duisburg:	rd.	40 km
Oberhausen:	rd.	40 km
Krefeld:	rd.	45 km
Köln:	rd.	95 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. 6,0 km als auch im Kreuzungsbereich der Verkehrsflächen „Neue Straße“/„Xantener Straße“ (B 57) in rd. 2,0 km.

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

3.4. Schulische Versorgung

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

Der Ortsteil „Menzelen“ verfügt über eine Grundschule („Menzelen-Ost“, rd. 250 m) sowie über zwei Kindergärten („Menzelen-West“ rd. 2,5 km und „Menzelen-Ost“, in unmittelbarer Nachbarschaft).

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 verfahrensgegenständliche Grundbesitz befindet sich im Alpener Ortsteil „Menzelen“, im örtlich als „Menzelen-Ost“ bezeichneten Ortsteilbereich, in einer Entfernung von rund 6 km zum Gemeindezentrum und umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“. Er weist eine Größe von 1.452 m² auf, ist,

generalisiert betrachtet, rechteckig mit einer Abrundung im östlichen Bereich zugeschnitten und grenzt als sogenanntes „Eckgrundstück“ sowohl östlich als auch südlich auf einer Länge von rd. 79,5 m an das öffentliche Straßengelände „Ringstraße“ an.

Bei den baulichen Anlagen auf der Verfahrensfläche handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit abgewinkeltem Grundrisszuschnitt als auch um einen rechteckig zugeschnittenen Schuppen mit angrenzender Überdachung.

Während der erstgenannte Gebäudekomplex annähernd mittig auf der Verfahrensfläche und zugleich grenznah zur südlichen Straßenseite gelegen ist, befindet sich das Nebengebäude unmittelbar entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Ferner wird bezüglich der Lage der vorhandenen Bauwerke auf den Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenausschnitt) verwiesen.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des

hier verfahrensgegenständigen Grundstücks betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung 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 –



Verfahrensgrundstück

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 (West-Ost-Richtung)	mittlere Tiefe (Nord-Süd-Richtung)	Größe
Flurstück 315	rd. 42,0 m	rd. 35,6 m	1.452 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist weitgehend eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der sich östlich an das Wohn- und Geschäftshaus anschließende unbebaute Grundstücksbereich ist teilweise mit einer einfachen Kiesschüttung versehen, die gegenwärtig als Stellplatzfläche genutzt wird, während weitere Teilflächen als Rasenfläche angelegt sind.

Im südlichen wie auch im westlichen Abschnitt der Verfahrensfläche setzt sich die Kiesschüttung fort, wobei der straßenseitige Hauseingang über eine mit Betonplatten befestigte Zuwegung erreichbar ist.

Kiesbetonplatten und Betonsteinpflaster prägen den nordwestlichen Grundstücksbereich, der dadurch als Freisitz genutzt werden kann, während ergänzend eine einfache gärtnerische Gestaltung in Form einer Rasenfläche und vereinzelter Ziersträuchern erkennbar ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Außenanlagen in einfacher, insgesamt jedoch nutzungsadäquater und zweckmäßiger Ausführung hergestellt sind und sich hinsichtlich ihres Pflegezustandes teils unterdurchschnittlich, teils in einfacher Ausprägung darstellen, wodurch insgesamt ein inhomogenes Erscheinungsbild entsteht.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden.



östlicher Grundstücksbereich



südlich/westlicher Grundstücksbereich



nord-westlicher Grundstücksbereich

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

3.7. Baugrund und Grundwassersituation

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Bei der durchzuführenden Bodenwertermittlung wird, in Anlehnung an die vorhandene und nachbarschaftliche Bebauung, eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.8. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt über die östlich als auch südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Ringstraße“, die sich im Bereich des Bewertungsobjekts als ausgebaute Anliegerstraße in einem rund 1,5 km langen kreisförmigen Verlauf durch das Ortsteilzentrum von „Menzelen-Ost“ erstreckt.

Die Erschließungsanlage ist mit einer asphaltierten Fahrbahnoberfläche als auch in Teilbereichen mit plattierten bzw. gepflasterten Gehwegen ausgestattet und verfügt darüber hinaus über Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen vom 12. März 2025 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) **derzeit** nicht an.

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

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche in einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Verkehrsflächen „Ringstraße“ ist als äußerst gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern geprägt; wertbeeinträchtigende Verkehrsimmissionen sind somit nicht existent. Ferner ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bauverwaltung“ der Gemeinde Alpen vom 12. März 2025 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Menzelen	Flur	: 6
Flurstück	: 315	Lage	: Ringstraße 105 46519 Alpen

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ergänzend wurde die Auskunft erteilt, dass das zur Bewertung anstehende Grundstück im Geltungsbereich einer Satzung im Sinne des § 34 Abs. 2 des damaligen BauGB gelegen ist:

§ 34 Abs. 2 BauGB **damaliger Stand (1979)**

- (2) Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 bestimmt werden kann. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.

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

4.2. Bauordnungsrecht

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

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

4.3. Denkmalschutz

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

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

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

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

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Gemeinde Alpen teilte am 25. März 2025 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 NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde mit gleichem Schreiben die Auskunft erteilt, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück **nicht** in einem **eingetragenen Bodendenkmalbereich** im Sinne des § 3 DSchG NRW befindet oder es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** handelt. Es besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass denkmalrechtlich Belange nicht berührt werden.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, 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.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines 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. März 2025 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Menzelen	Flur	: 6
Flurstück	: 315	Lage	: Ringstraße 105 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.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die zuletzt als Getränkemarkt in Anspruch genutzte Einheit ist gegenwärtig ungenutzt, so dass ein Gewerbebetrieb nicht existent ist.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Besichtigung lediglich auf einen Teilbereich der Liegenschaft erstreckte und daher eine abschließende Beurteilung nicht möglich ist; die getroffene Feststellung erfolgt ohne Gewähr auf Vollständigkeit.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.5. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

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

Mietverhältnis

Während die Wohneinheiten vermietet sind, ist die Gewerbeeinheit gegenwärtig ungenutzt. Die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

Angabe des Verwalters des Objektes

Der Name des Verwalters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Schuppen wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Wohn- und Geschäftshaus:

- Massivbauweise
- weitgehend 2-geschossig-, teilweise 1-geschossig
- geringfügig unterkellert (nicht zugänglich und nicht in den vorliegenden Bauakten dokumentiert)
- Sattel- und Krüppelwalmdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I, weitgehend II
- 1951: Umbau und Ausbau von Wohnungen, Wiederaufbau nach kriegsbedingten Zerstörungen
- 1953: Einbau von 2 Wohnungen, Wiederaufbau nach kriegsbedingten Zerstörungen
- 1977: Umbau der Herren-Toiletten
- 1990: Nutzungsänderung der Gaststätte zu Wohnungen
- 1991: Änderung in eine Notunterkunft im Teilbereich der ehemaligen Gaststätte
- 1999: Nutzungsänderung der ehemaligen Notunterkunft in einen Getränkeverkaufsraum
- ursprüngliches Baujahr: unbekannt
- **maßgebliches Baujahr: 1951**

Schuppen:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- Satteldach
- nicht unterkellert
- ursprüngliches Baujahr: unbekannt
- **maßgebliches (unterstelltes) Baujahr: 1951**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Alpener Ortsteil „Menzelen“, umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“ und weist eine Größe von 1.452 m² auf. Die als Eckgrundstück ausgeführte Liegenschaft grenzt zweiseitig an die öffentliche Verkehrsfläche „Ringstraße“ an und ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus (Hauptgebäude) und einem Schuppen (Nebengebäude) bebaut.

Das Hauptgebäude entstand vermutlich vor dem Zweiten Weltkrieg als Gaststätte mit Saal und Wohnbereich, erlitt durch Kriegseinwirkungen erhebliche Zerstörungen und erfuhr in der unmittelbaren Nachkriegszeit einen Wiederaufbau. Im Zeitraum von 1977 bis 1999 sind darüber hinaus verschiedene Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen nachweisbar, die sowohl die innere Raumstruktur als auch die Nutzungszuordnung der Gebäudeteile wesentlich verändert haben.

Gegenwärtig umfasst das Wohn- und Geschäftshaus fünf Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Die Wohneinheiten sind im Erd- und Obergeschoss des südlichen Gebäudeabschnitts angeordnet und jeweils über zwei separate Hauseingänge mit sich anschließendem Treppenhaus erschlossen, während die Gewerbeeinheit im nördlichen, eingeschossigen Baukörper im Erdgeschoss untergebracht ist sowie über einen eigenständigen Zugang verfügt.

Die letztgenannte Einheit befindet sich seit längerer Zeit im Leerstand, nachdem sie zuletzt als Getränkeshop genutzt wurde, wobei die fortdauernde Nutzungsaufgabe auf eine eingeschränkte Nachfrage nach derartigen kleinteiligen Einzelhandelsflächen in diesem Ortsteil hindeutet und zugleich verdeutlicht, dass zur nachhaltigen Reduzierung des Leerstands zukünftig alternative Nutzungskonzepte in Betracht gezogen werden sollten.

In diesem Zusammenhang erscheint insbesondere eine Umnutzung zu wohnwirtschaftlichen Zwecken oder eine kleinteilige Anpassung an dienstleistungsorientierte Nutzungen plausibel, da hierdurch eine bessere Marktfähigkeit sowie eine langfristige Stabilisierung der Ertragssituation erzielt werden könnte.

Aufgrund der gegenwärtigen Qualität und des baulichen Zustandes der Gewerbeeinheit wird dieser Bereich jedoch innerhalb der Wertermittlung lediglich als Lagerfläche in Ansatz gebracht, sodass individuelle Nutzungsänderungen und die damit einhergehenden Kosten nicht berücksichtigt werden, da deren Bewertung ausschließlich im Rahmen konkreter Investitionsentscheidungen eines Erwerbers erfolgen kann.

Die Raumprogramme (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen etc.) der jeweiligen Wohneinheiten sind weitgehend übersichtlich und funktional gestaltet, weisen jedoch infolge der stufenweise durchgeführten Baumaßnahmen teilweise sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)} auf. Darüber hinaus fehlt der Einheit Nr. 3 im Obergeschoss die Abgeschlossenheit, da sich die zugehörigen Räumlichkeiten auf zwei Teilbereiche erstrecken, welche ausschließlich über das Treppenhaus miteinander verbunden sind.

Die Hauptgewerke des Bauwerks wurden in bauzeittypischer Bauweise und Konzeption errichtet und teilweise im Zuge der vorgenannten Baumaßnahmen erneuert bzw. instandgesetzt. Die bereits erfolgten baulichen Arbeiten umfassten unter anderem (keine abschließende Auflistung):

- den Einbau neuer Fenster und Türen
- teilweise Dämmung der Außenwände
- den Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Erneuerung der sanitärtechnischen Anlagen
- Modernisierung von Ausbaugewerken
- Erneuerung der elektrischen Installationen

Bedingt durch die erfolgten Baumaßnahmen mit gleichzeitigem Um- und Ausbau (Einbau von Wohnungen) ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

- 1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.
- 2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Obwohl das zur Bewertung anstehende Wohn- und Geschäftshaus den vorgenannten Baumaßnahmen unterlag bzw. die vorgenannten Veränderungen im Laufe der bereits erfolgten Nutzungsdauer durchgeführt worden sind, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen zahlreiche Mängel und Schäden festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Feuchtschäden, teilweise desolate Zustandsmerkmale der Ausbaugewerke, erneuerungsbedürftige Fenster, erneuerungsbedürftige Eingangstüren, unzureichende Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. fehlende Dämmung der Dachschrägen sowie zahlreiche Kleinreparaturen; sogenannte Schönheitsreparaturen (allgemeine Maler- und Anstreicherarbeiten, etc.) bleiben hingegen innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt, da die Datengrundlage der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ebenfalls nicht um derartige Unterhaltungsbesonderheiten bereinigt worden sind.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der "Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)" ^{1.)} in Anrechnung gebracht.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen. Ergänzend verbleibt anzumerken, dass eine Innenbesichtigung lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden konnte, so dass dadurch bedingt ebenfalls keine diesbezüglich abschließende Beurteilung erfolgen kann.

Der zugehörige Schuppen, welcher lediglich äußerlich in Augenschein genommen werden konnte, wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine Satteldachkonstruktion auf und präsentiert sich äußerlich in einem einfachen Zustand.

Der unbebaute Teil der Verfahrensfläche ist insgesamt einfach, jedoch nutzungsadäquat und zweckmäßig hergestellt und befindet sich hinsichtlich seines Pflegezustandes teils in einem unterdurchschnittlich sowie teilweise in einem einfachen Zustand. Ferner wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Energetische Qualität

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

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.

EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

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

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

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "G" (200 - 250 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.3. Raumprogramm

Das mietwertrelevante Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohn- und Geschäftshauses stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss)	Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Badezimmer, Schlafzimmer 2, Diele und WC
Wohneinheit Nr. 2 (Erdgeschoss)	Eingangsdiele, Wohnzimmer, Flur, Abstellraum, Küche, Badezimmer, WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3 und Zimmer 4
Wohneinheit Nr. 3 (Obergeschoss)	Eingangsdiele, Badezimmer, Küche, Esszimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer, Flur, Büro und Wohnzimmer
Wohneinheit Nr. 4 (Obergeschoss)	Eingangsdiele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Küche
Wohneinheit Nr. 5 (Obergeschoss)	Eingangsdiele, Badezimmer, Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer
Gewerbeeinheit Nr. 1 (Erdgeschoss)	Lager 1, Durchgang, Lager 2, Büro, Flur, Kühlhaus und WC

6.4. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft ist insgesamt als eingeschränkt einzustufen, da das Wohn- und Geschäftshaus trotz einzelner Modernisierungsmaßnahmen weiterhin Mängel und Schäden aufweist und sich der bauliche Gesamtzustand in Teilbereichen lediglich einfach bis teilweise unterdurchschnittlich darstellt.

Die wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten sind zwar grundsätzlich vermietbar, ihre Raumprogramme entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Grundrisslösungen. In Verbindung mit dem uneinheitlichen Instandhaltungszustand führt dies zu einer deutlichen Einschränkung der Marktgängigkeit und mindert die Attraktivität der Liegenschaft für Erwerber.

Die gewerblich genutzte Einheit ist infolge des seit längerer Zeit bestehenden Leerstands, der geringen Nachfrage nach kleinteiligen Einzelhandelsflächen in diesem Ortsteil sowie des vorhandenen baulichen Zustandes praktisch nicht vermarktungsfähig. Eine nachhaltige Absatzfähigkeit könnte nur durch eine umfassende Umnutzung erreicht werden, deren Umsetzung zusätzliche Investitionen und behördliche Genehmigungsverfahren erfordern würde und die deshalb im Rahmen dieses Gutachtens nicht unterstellt werden kann. Entsprechend wird diese Einheit bei der Wertermittlung ausschließlich mit dem Nutzwert einer Lagerfläche berücksichtigt.

Zusammenfassend verbleibt festzuhalten, dass die Vermarktung der Liegenschaft zwar grundsätzlich möglich ist, die Absatzchancen jedoch erheblich eingeschränkt sind und in hohem Maße von der Durchführung substantieller Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen abhängen. Einschränkungen bestehen nicht nur in der Höhe der erzielbaren Kaufpreise, sondern auch in der grundsätzlichen Marktansprache, sodass die Liegenschaft nur in einem begrenzten Käuferkreis Platz finden dürfte.

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

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen getroffenen Angaben (Bauakten der Gemeinde Alpen).

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.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorgenannten Ortstermine lediglich eine Teilinnenbesichtigung möglich war. Die getroffenen Feststellungen beruhen daher ausschließlich auf den einsehbaren Bereichen sowie den vorliegenden Unterlagen, so dass die nachfolgende Baubeschreibung keine abschließende Beurteilung des Gesamtobjektes darstellt und die diesbezüglichen Aussagen ohne Anspruch auf Vollständigkeit erfolgen.

6.5.1. Wohn- und Geschäftshaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

Kelleraußenwände : ▪ Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk)

Abdichtung gegen Erdfeuchte : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine

Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist.

- Außenwände :
 - Mauerwerk (Ziegelsteinmauerwerk, Bimshohlblocksteine, etc.)
- Dämmung der Außenwände :
 - teilweise keine besondere Dämmung existent
 - teilweise Wärmedämmverbundsystem
- Fassade :
 - deckender Farbanstrich
 - Giebeldreieck verschiefert
- Innenwände :
 - Hochlochziegel
 - Schwemmstein
 - Ziegelsteinmauerwerk
 - Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.)
- Dachkonstruktion :
 - Krüppelwalmdach
 - Satteldach
- Dacheindeckung :
 - Krüppelwalmdach
- Dachaufbau :
 - nicht vorhanden
- Dämmung der Dachflächen :
 - nicht vorhanden
- Dachentwässerung :
 - Zinkrinnen und Zinkfallrohre
- Geschossdecken :
 - Betondecke über Kellergeschoss
 - Holzbalkendecken
- Geschosstreppen : Kellertreppe:
 - Betontreppe
 - HolzhandlaufGeschosstreppen:
 - geschlossene Holztreppe
 - Holzstabgeländer
 - Holzhandlauf

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.8. Erschließung“.)
- Elektro-Installation :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in teilweise einfacher und teilweise durchschnittlicher Qualität und Ausführung
 - teilweise Feuchtrauminstallation
- Heizungsanlage :
 - Öl-Zentralheizung der Firma „Rapido“

- #### 6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- | | | |
|-------------|---|--|
| Bodenbeläge | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Fliesen▪ Laminat▪ PVC▪ OSB-Platten▪ etc. |
| Wandbeläge | : | <ul style="list-style-type: none">▪ individuelle Tapetenbeläge▪ Raufasertapeten mit Farbanstrich |

- Putz mit Farbanstrich
 - Fliesenspiegel in den Küchen
 - Wandfliesenbeläge in den Bädern
 - Holzverkleidungen
 - etc.
- Deckenbeläge :
 - Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - Putz mit Farbanstrich
 - Holzverkleidungen
 - etc.
- Fenster :
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - teilweise bauzeittypische Holzfenster mit Einfachverglasung
 - Glasbausteine mit Kippflügel
 - etc.
- Rollladen :
 - Kunststoffaußenrollladen mit Handgurt und Gurtwickler teilweise im Erdgeschoss
- Türen : Eingangstüren:
 - Aluminiumrahmentüren mit Glas- bzw. Kunststofffüllung
 - Holztüre mit einfachverglasten Lichtausschnitten
 - Stahlblechtüre zur Gewerbeinheit
 - Kunststoffblocktüre mit Glasfüllung zum GartenbereichInnentüren:
 - teilweise Röhrenspantüren mit Holzzargen
 - teilweise Furnierholztüren mit Holzzargen
 - einfache (eloxierte) Drückergarnituren
 - teilweise Edelstahlrückergarnituren
 - Vollglastüre nebst Glas-Seitenteilen zum Windfang
 - Stahlblechtüre mit Stahlzarge zum Heizungsraum
- Sanitärinstallation :
 - wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten bzw. Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
 - Badewanne und/oder Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie
 - Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
 - etc.

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile :
 - nicht existent bzw. nicht bekannt
- besondere Einrichtungen :
 - Heizöltank

6.5.2. Schuppen

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

- Außenwände : ▪ Ziegelsteinmauerwerk
- Fassade : ▪ Sichtmauerwerk
▪ teilweise Putz mit Farbanstrich
- Dachkonstruktion : ▪ Satteldach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung : ▪ Tonziegeleindeckung
- Dachentwässerung : ▪ keine Rinnen oder Fallrohre zur Dachentwässerung existent

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Die Existenz einer Feuchtrauminstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen in einfacher Qualität und Ausführung wird innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.
- Beheizung : ▪ nicht beheizt
- Lüftung : ▪ eine besondere Lüftungsanlage ist nicht bekannt
- Fußboden : ▪ keine Angaben möglich
- Wandbehandlung : ▪ keine Angaben möglich
- Deckenbehandlung : ▪ keine Angaben möglich
- Fenster : ▪ gusseiserne Fenster mit Einfachverglasung
- Türe : ▪ bauzeittypische Holzbrettertüre

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile : ▪ angrenzende Überdachung (kein Zeitwert mehr gegeben)
- besondere Einrichtungen : ▪ nicht existent bzw. nicht bekannt

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ versiegelte Fläche
▪ Außenbeleuchtungseinrichtungen
▪ gärtnerische Einrichtungen
▪ Ver- und Entsorgungsleitungen
▪ etc.

6.5.4. Baumängel/Bauschäden/etc.

- Bauschäden,
Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich,

diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen
- Feuchtschäden an der rückwärtigen Außenwand des Wohntrakts bis zu einer Höhe von rd. 50 cm
- Feuchtschäden an der rückwärtigen Außenwand des Gewerbeeinheit bis zu einer Höhe von rd. 1,5 m
- Rissbildungen an der rückwärtigen Außenwand der Gewerbeeinheit
- Austausch einfachverglaster Fenster
- vollständiger Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 im Erdgeschoss (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen, Austausch der Fenster)
- erneuerungsbedürftige Zugangstüren zur Gewerbeeinheit (straßen- und gartenseitig)
- Beseitigung von Feuchtschäden an den Innenwänden innerhalb der Gewerbeeinheit Nr. 1
- Erneuerung der Heizkörper innerhalb der Gewerbeeinheit Nr. 1
- Erneuerung von Wand-, Boden- und Deckenbelägen (Demontage der wandseitigen Holzverkleidungen, Erstellen von einfachen Farbanstrichen, welche einer Lagernutzung gerecht werden, etc.)
- Überprüfung der elektrischen Installationen im Bereich der Gewerbeeinheit Nr. 1
- Schließung von Wandöffnungen im Bereich der sanitären Einrichtungen innerhalb der Gewerbeeinheit Nr. 1
- Austausch der sanitären Einrichtungen innerhalb der Gewerbeeinheit Nr. 1
- sonstige Maler und Anstreicherarbeiten, welche den Umfang üblicher Schönheitsreparaturen deutlich übersteigen
- teilweise erneuerungsbedürftiger Farbanstrich nebst erforderlichen Vorarbeiten der Fassadenflächen
- Austausch der straßenseitigen Hauseingangstüren (3 Stück) aufgrund energetischer Erfordernisse
- Kleinreparaturen
- etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

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

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

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN**7.1. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025 mit ergänzendem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Grundlage der Berechnungen ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV), deren Vorgaben zur Ermittlung der anrechenbaren Flächen Anwendung finden.

Wohneinheit Nr. 1:

1.) Küche:	4,55 m	x	6,42 m	=	29,21 m ²	x	0,97	=	28,33 m ²
2.) Abstellraum:	1,85 m	x	1,30 m	=	2,41 m ²	x	0,97	=	2,33 m ²
3.) Wohnzimmer:	5,06 m	x	3,90 m	=	19,73 m ²	x	0,97	=	19,14 m ²
4.) Schlafzimmer 1:	4,10 m	x	4,02 m	=	16,48 m ²	x	0,97	=	15,99 m ²
5.) Badezimmer:	4,10 m	x	2,29 m	=	9,39 m ²	x	0,97	=	9,11 m ²
6.) Schlafzimmer 2:	5,06 m	x	3,885 m	=	19,66 m ²	x	0,97	=	19,07 m ²
7.) Diele:	1,415 m	x	1,25 m						
	+	2,75 m	x	3,40 m					
	+	2,20 m	x	1,60 m	=	14,64 m ²	x	0,97	= 14,20 m ²
8.) WC:	1,61 m	x	1,60 m	=	2,58 m ²	x	0,97	=	2,50 m ²
Wohnfläche insgesamt									= 110,67 m²

Wohneinheit Nr. 2:

1.) Eingangsdiele:	2,85 m	x	1,23 m	=	3,51 m ²	x	1,00	=	3,51 m ²
2.) Wohnzimmer:	4,05 m	x	6,86 m	=	27,78 m ²	x	1,00	=	27,78 m ²
3.) Flur:	1,23 m	x	1,20 m						
	+	1,20 m	x	2,60 m					
	+	1,09 m	x	3,52 m					
	+	1,58 m	x	2,77 m	=	12,81 m ²	x	1,00	= 12,81 m ²
4.) Abstellraum:	1,20 m	x	2,36 m	=	2,83 m ²	x	1,00	=	2,83 m ²
5.) Küche:	2,56 m	x	3,98 m	=	10,19 m ²	x	1,00	=	10,19 m ²
6.) Badezimmer:	2,51 m	x	1,80 m	=	4,52 m ²	x	1,00	=	4,52 m ²
7.) WC:	1,51 m	x	2,01 m	=	3,04 m ²	x	1,00	=	3,04 m ²
8.) Zimmer 1:	2,46 m	x	3,74 m	=	9,20 m ²	x	1,00	=	9,20 m ²
9.) Zimmer 2:	4,10 m	x	3,70 m	=	15,17 m ²	x	1,00	=	15,17 m ²
10.) Zimmer 3:	3,20 m	x	2,90 m	=	9,28 m ²	x	1,00	=	9,28 m ²
11.) Zimmer 4:	3,20 m	x	2,93 m	=	9,38 m ²	x	1,00	=	9,38 m ²
Wohnfläche insgesamt									= 107,71 m²

Wohneinheit Nr. 3:

1.) Eingangsdiele:	1,26 m	x	3,76 m	=	4,74 m ²	x	0,97	=	4,60 m ²
2.) Badezimmer:	3,35 m	x	2,40 m	=	8,04 m ²	x	0,97	=	7,80 m ²
3.) Küche:	2,875 m	x	3,71 m	=	10,67 m ²	x	0,97	=	10,35 m ²
4.) Esszimmer:	3,875 m	x	3,71 m	=	14,38 m ²	x	0,97	=	13,95 m ²
5.) Kinderzimmer:	5,635 m	x	3,76 m	=	21,19 m ²	x	0,97	=	20,55 m ²
6.) Elternzimmer:	7,01 m	x	3,875 m	=	27,16 m ²	x	0,97	=	26,35 m ²
7.) Flur:	1,50 m	x	2,76 m	=	4,14 m ²	x	0,97	=	4,02 m ²
8.) Büro:	3,95 m	x	2,76 m	=	10,90 m ²	x	0,97	=	10,57 m ²
9.) Wohnzimmer:	4,30 m	x	5,59 m	=	24,04 m ²	x	0,97	=	23,32 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 121,51 m²
-----------------------------	-------------------------------

Wohneinheit Nr. 4:

1.) Eingangsdiele:	1,30 m	x	1,50 m	=	1,95 m ²	x	0,97	=	1,89 m ²
2.) Wohnzimmer:	5,41 m	x	3,11 m	=	16,83 m ²	x	0,97	=	16,32 m ²
3.) Schlafzimmer:	5,41 m	x	3,39 m	=	18,34 m ²	x	0,97	=	17,79 m ²
4.) Badezimmer:	3,90 m	x	1,50 m	=	5,85 m ²	x	0,97	=	5,67 m ²
5.) Küche:	5,11 m	x	2,99 m	=	15,28 m ²	x	0,97	=	14,82 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 56,49 m²
-----------------------------	------------------------------

Wohneinheit Nr. 5:

1.) Eingangsdiele:	2,11 m	x	1,18 m	=	2,49 m ²	x	0,97	=	2,42 m ²
2.) Badezimmer:	2,11 m	x	2,10 m	=	4,43 m ²	x	0,97	=	4,30 m ²
3.) Wohnzimmer:	3,90 m	x	4,89 m	=	19,07 m ²	x	0,97	=	18,50 m ²
4.) Küche:	3,90 m	x	3,21 m	=	12,52 m ²	x	0,97	=	12,14 m ²
5.) Schlafzimmer:	3,90 m	x	5,08 m	=	19,81 m ²	x	0,97	=	19,22 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 56,58 m²
-----------------------------	------------------------------

Wohnfläche insgesamt:

1.) Einheit Nr. 1:	siehe oben	=	110,67 m ²
2.) Einheit Nr. 2:	siehe oben	=	107,71 m ²
3.) Einheit Nr. 3:	siehe oben	=	121,51 m ²
4.) Einheit Nr. 4:	siehe oben	=	56,49 m ²
5.) Einheit Nr. 5:	siehe oben	=	56,58 m ²

Wohnfläche "Doppelhaushälfte insgesamt"	= 452,96 m²
--	-------------------------------

7.2. Nutzflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 14. April 2025, 07. Mai 2025 und 24. Mai 2025 mit ergänzendem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gewerbeeinheit Nr. 1:

1.) Lager 1:	13,89 m	x	6,74 m	=	93,62 m²	x	1,00	=	93,62 m²	
2.) Durchgang:	1,85 m	x	3,29 m	=	6,09 m²	x	1,00	=	6,09 m²	
3.) Lager 2:	5,10 m	x	3,29 m	=	16,78 m²	x	1,00	=	16,78 m²	
4.) Büro:	3,24 m	x	3,29 m	=	10,66 m²	x	1,00	=	10,66 m²	
5.) Flur:	1,08 m	x	6,07 m							
	+	1,56 m	x	1,17 m	=	8,38 m²	x	1,00	=	8,38 m²
6.) Kühlhaus:	1,62 m	x	3,41 m	=	5,52 m²	x	1,00	=	5,52 m²	
7.) WC:	3,28 m	x	1,48 m							
	+	0,73 m	x	1,95 m	=	6,28 m²	x	1,00	=	6,28 m²

Nutzfläche insgesamt									= 147,33 m²
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

7.3. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Fläche des Schuppens wurden innerhalb des Internetportals www.tim-online.de graphisch ermittelt. Die Genauigkeit ist für den hier anliegenden Zweck ausreichend; für ein Baugenehmigungsverfahren empfiehlt sich jedoch ein örtliches Aufmaß. Bei dem Internetportal www.tim-online.de handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices.

Wohn- und Geschäftshaus:

1.) Kellergeschoss:	8,0 m	x	4,7 m	=	37,60 m ²	siehe Anmerkung
2.) Erdgeschoss:	7,94 m	x	32,495 m			
	+	12,52 m	x	15,65 m		
	+	3,06 m	x	17,70 m	=	508,11 m ²
3.) Obergeschoss:	7,94 m	x	17,88 m			
	+	12,52 m	x	15,65 m	=	337,91 m ²

BGF "Wohn- und Geschäftshaus"	=	883,62 m²
--------------------------------------	----------	-----------------------------

Schuppen:

1.) Erdgeschoss:	6,30 m	x	9,90 m	=	62,37 m ²
------------------	--------	---	--------	---	----------------------

BGF "Schuppen"	=	62,37 m²
-----------------------	----------	----------------------------

Anmerkung:

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften, der rechtlichen Gegebenheiten und der sonstigen Merkmale eines Grundstücks zu bestimmen. Soweit einzelne Merkmale im Rahmen der Wertermittlung nicht unmittelbar festgestellt werden können – etwa aufgrund fehlender Unterlagen oder nicht zugänglicher Gebäudeteile –, ist es zulässig, sachgerechte Annahmen zu treffen. Diese Annahmen sind im Gutachten ausdrücklich kenntlich zu machen und nachvollziehbar zu begründen.

Vor diesem Hintergrund werden die im Rahmen dieses Gutachtens getroffenen Annahmen – wie im vorliegenden Fall die auf Schätzungen beruhende Bruttogrundfläche des Kellergeschosses – eindeutig gekennzeichnet und als vorläufige Größen behandelt, deren Berichtigung im Falle neuer Erkenntnisse ausdrücklich vorbehalten bleibt.

Nichtanrechenbarkeit der Brutto-Grundfläche des Dachgeschosses

Die Anrechenbarkeit der Brutto-Grundfläche richtet sich gemäß ImmoWertV, Sachwertrichtlinie und DIN 277 grundsätzlich nach der Nutzbarkeit. Maßgeblich ist nicht, ob ein wohnwirtschaftlicher Ausbau tatsächlich erfolgt ist, sondern ob die Fläche marktüblich nutzbar wäre, selbst wenn lediglich eine untergeordnete Nutzung – etwa als Lager- oder Abstellfläche – möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Anrechnung jedoch ausgeschlossen, da im Bereich des Dachgeschosses keine ausreichend tragfähige und begehbare Decke vorhanden ist und somit die Voraussetzungen einer hinreichenden Begehrbarkeit und Standsicherheit fehlen. Hinzu treten rechtliche, brand-schutztechnische und technische Hemmnisse, welche jegliche Nutzung verhindern, sodass die Dachgeschossebene im Sinne der einschlägigen Regelwerke als nicht nutzbar einzustufen ist.

Bedingt durch die vorgenannten Ausführungen bleibt die Brutto-Grundfläche des Dachgeschosses innerhalb der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** nebst Nebengebäude bebaute **Grundstück** mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) durchgeführt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ertragswert abzuleiten, da das Bewertungsobjekt in seinen Eigenschaften erstrangig auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet ist; der Sachwert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwerte

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

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

180 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Alpen
Postleitzahl:	• 46519
Gemarkungsname:	• Menzelen
Ortsteil:	• Menzelen(-Ost)
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35,0 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
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.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	1.452 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35,6 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2025 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)	=	180,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.05.2025	× 1,022	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage / dörfliche Lage	einfache Lage / dörfliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 0,833	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 153,24 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.452	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1-2	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	35,6	× 1,000	E4
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig, Eckgrundstück	× 0,900	E5
Bodenbeschaffen- heit	tragfähiger Bau- grund, altlastenfrei	tragfähiger Bau- grund, altlastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 137,91 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 137,91 €/m ²	
Fläche	× 1.452 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 200.245,32 € <u>rd. 200.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **24.05.2025** insgesamt
200.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		24.05.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,39	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	5,71	%/Jahr
insgesamt		2,19	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,022 ($1 + 2,19 / 100 = 1,0219 \rightarrow 1,022$)

E2

Die Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist bei der Bodenwertermittlung grundsätzlich zu berücksichtigen. Während in zentralen Gemeinde- und Stadtlagen die Bodenrichtwerte für gemischt genutzte Grundstücke regelmäßig oberhalb der Werte für reine Wohnhausgrundstücke angesiedelt sind, kehrt sich dieses Verhältnis in ländlich geprägten Lagen um. Ausgehend von einem durchschnittlichen, marktgerechten Bodenrichtwert in ländlichen Lagen innerhalb des Zuständigkeitsgebietes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel für eine gemischte Grundstücksnutzung in Höhe von 150 €/m² und dem hier vorliegenden Bodenrichtwert für die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ in Höhe von 180 €/m² ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,833 (– 16,70 % ($150 \text{ €/m}^2 / 180 \text{ €/m}^2$), der im Rahmen der Bodenwertermittlung als sachgerechte Grundlage für die nutzungsbedingte Anpassung herangezogen wird.

Rechtliche Grundlage für diese Vorgehensweise ist § 19 ImmoWertV, wonach Abweichungen der Grundstücksmerkmale – insbesondere auch der Art der Nutzung – mittels Umrechnungskoeffizienten oder sachverständig geschätzte Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen sind. Entsprechende Hinweise enthält auch die ImmoWertA, wonach bei fehlender Übereinstimmung zwischen Bewertungsgrundstück und Richtwertgrundstück die Abweichungen modellkonform anzupassen sind. In der Fachliteratur (u. a. Sprengnetter-Kommentare) wird ebenfalls hervorgehoben, dass bei Fehlen passender Richtwerte eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten für die Art der Nutzung vorzunehmen ist.

Es ist jedoch ergänzend festzustellen, dass der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine nutzungsbedingten Anpassungsfaktoren veröffentlicht hat und auch in der einschlägigen Fachliteratur

keine konkreten empirischen Daten hierzu vorliegen. Vor diesem Hintergrund wird innerhalb der vorliegenden Bodenwertermittlung auf das allgemeine Verhältnis der Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgrundstücke abgestellt und hieraus eine sachgerechte Anpassung hergeleitet.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Das Grundstück weicht bezüglich seiner mittleren Tiefe (35,6 m) lediglich geringfügig von dem beschreibenden Merkmal "Tiefe" des Richtwertgrundstückes ab (35,00 m), so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

E5

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Gemäß Fachliteratur (Sprengnetter „Grundstückswertermittlung“) ist bei derartigen Grundstücken ein Wertabschlag von bis zu 10 % vertretbar.

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.

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. 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.

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	WE Nr. 1, EG	110,67		4,20	464,81	5.577,72
	2	WE Nr. 2, EG	107,71		4,20	452,38	5.428,56
	3	WE Nr. 3, OG	121,51		4,20	510,34	6.124,08
	4	WE Nr. 4, OG	56,49		4,80	271,15	3.253,80
	5	WE Nr. 5, OG	56,58		4,80	271,58	3.258,96
	6	GE Nr. 1, EG	147,33		4,00	589,32	7.071,84
Schuppen	7	Werkstätte, Geräte		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			600,29	1,00		2.609,58	31.314,96

WE = Wohneinheit
GE = Gewerbeinheit

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

31.314,96 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = --,-- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €
lfd. Nr. 6 (siehe oben):	3,0 % x 7.071,84 €	=	212,16 €
lfd. Nr. 7 (siehe oben)	pauschal	=	47,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben):	110,67 m²	x	13,75 €/m²	=	1.521,71 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	107,71 m²	x	13,75 €/m²	=	1.481,01 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	121,51 m²	x	13,75 €/m²	=	1.670,76 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben):	56,49 m²	x	13,75 €/m²	=	776,74 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben):	56,58 m²	x	13,75 €/m²	=	777,98 €
lfd. Nr. 6 (siehe oben):	147,33 m²	x	4,20 €/m²	=	618,79 €
lfd. Nr. 7 (siehe oben)	pauschal	=			106,00 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben):	2,0 %	x	5.577,72 €	=	111,55 €
lfd. Nr. 2 (siehe oben):	2,0 %	x	5.428,56 €	=	108,57 €
lfd. Nr. 3 (siehe oben):	2,0 %	x	6.124,08 €	=	122,48 €
lfd. Nr. 4 (siehe oben):	2,0 %	x	3.253,80 €	=	65,08 €
lfd. Nr. 5 (siehe oben):	2,0 %	x	3.258,96 €	=	65,18 €
lfd. Nr. 6 (siehe oben):	4,0 %	x	7.071,84 €	=	282,87 €
lfd. Nr. 7 (siehe oben):	2,0 %	x	600,00 €	=	12,00 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

9.774,88 €

jährlicher Reinertrag

= 21.540,08 €

Übertrag

= 21.540,08 €

Übertrag	=	21.540,08 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,75 % von 200.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)	–	7.500,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	14.040,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)}		
und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}	×	18,457
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	259.137,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	200.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	459.137,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	459.137,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	90.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2025	=	369.137,76 €
	rd.	369.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Wohnfläche:

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen nebst ergänzendem örtlichem Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Nutzfläche:

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Wohnen:

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gewerbe:

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

- aus dem Gewerbemietspiegel der IHK,
- aus dem Mietspiegel für Gewerbeimmobilien in NRW, herausgegeben vom IVD West e.V. sowie
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 31,2 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Mehrfamilienwohnhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von bis zu 20 % einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,6 % veröffentlicht. Da der gewerbliche Anteil am Rohertrag im vorliegenden Bewertungsobjekt jedoch rund 22,6 % beträgt, ist die Liegenschaft den gemischt genutzten Objekten zuzuordnen. Für diese Nutzungsart konnte das vorgenannte Gremium mangels ausreichender Kauffälle keinen Liegenschaftszinssatz ableiten.

Zur sachgerechten Bewertung wird in diesem Verkehrswertgutachten daher auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve zurückgegriffen, welcher in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze für die letztgenannte bauliche Nutzung ausweist. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz 3,7 %, bei einer Standardabweichung von 0,5 % und einem Median von 3,8 %. Dieser Wert gilt für gemischt genutzte Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 25 und 80 Jahren und wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Angabe einer Standardabweichung verdeutlicht, dass innerhalb der ausgewerteten Kauffälle eine gewisse Streuung der Liegenschaftszinssätze vorliegt, die marktbedingt ist und auf Unterschiede in Lage, Objektqualität, Mietverhältnissen oder Restnutzungsdauern zurückzuführen sein kann. Mit einer Standardabweichung von 0,5 % bewegt sich die Streuung jedoch in einem marktüblichen Rahmen, sodass die Spannweite typischer Liegenschaftszinssätze etwa zwischen 3,2 % und 4,2 % liegt. Der Median von 3,8 % belegt zudem, dass der überwiegende Teil der Markttransaktionen leicht oberhalb des ausgewiesenen Mittelwerts von 3,7 % liegt.

Diesseits wird erachtet, dass die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Kleve ausgewiesenen Werte für den hier vorliegenden Bewertungsfall übertragbar sind, da keine wesentlichen Unterschiede in der Marktstruktur zwischen den benachbarten Kreisen erkennbar sind.

Für die Wertermittlung bedeutet dies, dass der herangezogene objektspezifische Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,75 % – ausgehend von dem im Grundstücksmarktbericht des Kreises Kleve ausgewiesenen Wert von 3,7 % und unter Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten – plausibel und sachgerecht ist.

Er liegt in einem engen Marktband und bildet die typische Renditeanforderung für gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung und einem nicht unerheblichen Gewerbeanteil verlässlich ab.

Die Abgrenzung zur Wohnnutzung wird zusätzlich durch den Vergleich mit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel veröffentlichten Wert für Mehrfamilienhäuser (3,6 %) plausibilisiert.

Der höhere Zinssatz für gemischt genutzte Objekte (3,75%) spiegelt das leicht erhöhte Risiko wider, welches mit einem höheren gewerblichen Anteil verbunden ist.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

6.) Restnutzungsdauer

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

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

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

Zudem wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich die Restnutzungsdauer beim Ertragswertverfahren an dem Hauptgebäude orientiert.

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

Das (Wiederaufbau, gemäß vorliegenden Unterlagen) 1951 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1951 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen

Das (Wiederaufbau, gemäß vorliegenden Unterlagen) ca. 1951 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1951 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend

berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Keller- außenwänden (Pauschalansatz)	-4.000,00 €	
▪ Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Dachschrägen (rd. 235 m² x 35 €/m²)	-8.200,00 €	
▪ Feuchtschäden an der rückwärtigen Außenwand des Wohntrakts bis zu einer Höhe von rd. 50 cm (rd. 5 m² x 300 €/m²)	-1.500,00 €	
▪ Feuchtschäden an der rückwärtigen Außenwand des Gewerbeeinheit bis zu einer Höhe von rd. 1,5 m (rd. 7,5 m² x 300 €/m²)	-2.200,00 €	
▪ Rissbildungen an der rückwärtigen Außenwand der Gewerbeeinheit (Pauschalansatz)	-2.500,00 €	
▪ Austausch einfachverglaster Fenster (1 Fenster x 500 €)	-500,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 – Wandbeläge (rd. 185 m² x 25 €/m²)	-4.600,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 – Bodenbeläge (rd. 107 m² x 85 €/m²)	-9.100,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 – Deckenbeläge (rd. 107 m² x 25 €/m²)	-2.700,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 - sanitäre Ein- richtungen (Pauschalansatz)	-7.500,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 - Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen (Pauschalansatz)	-1.500,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Einheit Nr. 2 - Austausch der Fenster (6 Fenster x 800 €/Fenster)	-4.800,00 €	
▪ erneuerungsbedürftige Zugangstüren zur Gewerbe- einheit (straßen- und gartenseitig) (Pauschalansatz)	-4.000,00 €	
▪ Beseitigung von Feuchtschäden an den Innenwän- den innerhalb der Gewerbeeinheit Nr. 1 (rd. 20 m² x 250 €/m²)	-5.000,00 €	
▪ Erneuerung der Heizkörper innerhalb der Gewerbe- einheit Nr. 1 (5 Stck. x 650 €/Stck.)	-3.300,00 €	
Übertrag	-61.400,00 €	

Übertrag	-61.400,00 €	
▪ Erneuerung von Wand-, Boden-, Deckenbeläge (Demontage der wandseitigen Holzverkleidungen, Erstellen von einfachen Farbanstrichen, welche einer Lagernutzung gerecht werden, etc.) (Pauschalansatz) -5.000,00 € ▪ Überprüfung der elektrischen Installationseinrichtungen im Bereich der Gewerbeinheit Nr. 1 (Pauschalansatz) -1.000,00 € ▪ Schließung von Wandöffnungen im Bereich der sanitären Einrichtungen innerhalb der Gewerbeinheit Nr. 1 (Pauschalansatz) -500,00 € ▪ Austausch der sanitären Einrichtungen innerhalb der Gewerbeinheit Nr. 1 (Pauschalansatz) -3.500,00 € ▪ sonstige Maler und Anstreicherarbeiten, welche den Umfang üblicher Schönheitsreparaturen deutlich übersteigen (Pauschalansatz) -7.500,00 € ▪ teilweise erneuerungsbedürftiger Farbanstrich nebst erforderlichen Vorarbeiten der Fassadenflächen (Pauschalansatz) -1.000,00 € ▪ Austausch der straßenseitigen Hauseingangstüren (3 Stück) aufgrund energetischer Erfordernisse (3 Stck. x 3.000 €/Stck) -9.000,00 € ▪ Kleinreparaturen -4.000,00 €		
Summer (2010)	-92.900,00 €	
Index 5/2025	X 121,8	
Index 2010	/ 88,1	
Sachwertfaktor (siehe Fußnote 9.) in „11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung dieses Verkehrswertgutachtens)	x 0,700	
insgesamt	-89.905,27 €	
	rd. -90.000,00 €	
marktangepasster Werteinfluss für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag		-90.000,00 €

11. SACHWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäfts- haus	Schuppen
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	683,00 €/m² BGF	364,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)} • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	883,62 m²	62,37 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	3.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	607.012,46 €	22.702,68 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 24.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.136.327,33 €	42.499,42 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.136.327,33 €	42.499,42 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)} • Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)} • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 32 Jahre 60,00 % 0,4	linear 60 Jahre 9 Jahre 85,00 % 0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	454.530,93 €	6.374,91 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 460.905,84 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen ^{8.)} + 18.436,23 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 479.342,07 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 200.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 679.342,07 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 0,70

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)} - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 475.539,45 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} - 90.000,00 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2025 = 385.539,45 €

rd. 386.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Heizöltank	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Schuppen

Bezeichnung	Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Überdachung (kein Zeitwert mehr gegeben)	0,00 €
Summe	0,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf

die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Im vorliegenden Fall ist der Baupreisindex für eine wohnwirtschaftliche Nutzung und für den Bereich der Werkstatt der Baupreisindex für gewerblich genutzte Betriebsgebäude maßgebend.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus 80 Jahre und für das Nebengebäude 60 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

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

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

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 4,0 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (460.905,84 €)	18.436,23 €
Summe	18.436,23 €

9.) Sachwertfaktor

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,70
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,70

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Der bewertete Grundbesitz „Ringstraße 105 in 46519 Alpen“ befindet sich im Alpener Gemeindeteil „Menzelen“, im allgemein als „Menzelen-Ost“ bezeichneten Bereich, und umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“. Das 1.452 m² große Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Nebengebäude bebaut, welche nach kriegsbedingten Zerstörungen im Jahre 1951 erneut errichtet wurden und in der Folgezeit mehrfachen Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen unterlagen. Gegenwärtig umfasst das Wohn- und Geschäftshaus fünf Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit, wobei die letztgenannte derzeit ungenutzt ist.

Trotz der bereits ausgeführten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen weist das Objekt zum Wertermittlungsstichtag erhebliche bauliche Missstände und Instandhaltungsdefizite auf, deren Beseitigung eine konsequente Modernisierungsfortführung erforderlich macht. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen sind im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren auf Grundlage einer überschlägigen Kalkulation wertmindernd berücksichtigt worden. Da eine umfassende Besichtigung des Objektes nicht in allen Bereichen möglich war, konnte die Erfassung des baulichen Zustandes nicht vollständig erfolgen, sodass einzelne Annahmen getroffen und die Wertermittlung insoweit unter dem Vorbehalt einer nachträglichen Überprüfung der nicht zugänglichen Bereiche vorgenommen wurde.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um einen Schuppen, welcher, entsprechend der äußeren Inaugenscheinnahme, keine Besonderheiten aufweist.

Ferner wird bezüglich weiterer baulicher und wertrelevanter Besonderheiten der bewerteten Immobilie auf die detaillierten Ausführungen in diesem Verkehrswertgutachten verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **24. Mai 2025** ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	369.000 €
nach dem Sachwertverfahren zu	386.000 €

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.

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

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

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) von deren **Aussagefähigkeit** abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die **Aussagefähigkeit** (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** als auch von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** bestimmt.

zur Ergebniszuverlässigkeit:

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ebenfalls guter Qualität (gute Vergleichsmieten, angemessener Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Folge dessen ist diesbezüglich keine Gewichtung der Verfahrensergebnisse erforderlich.

zu den Preisbildungsmechanismen

Die für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen **Marktmechanismen** orientieren sich im vorliegenden Fall an den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr typischerweise anzutreffenden **Preisbildungsstrukturen** für Renditeobjekte. Aufgrund der objektbezogenen Nutzung zur Ertragserzielung ist dabei der Ertragswert als allein marktbestimmender Wertermittlungsansatz anzusehen. Folge dessen erfolgt eine Gewichtung des Ertragswertverfahrens mit 100 %, während dem Sachwertverfahren kein anrechenbarer Anteil (0 %) zugewiesen wird. Ergänzend ist festzuhalten, dass der ermittelte Sachwert lediglich rund 4,6 % vom Ertragswert abweicht, was die Plausibilität des Ertragswertes zusätzlich unterstreicht.

Ausgehend vom Ertragswert ermittle ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Menzelen, Flur 6, Flurstück 315“ und der postalischen Anschrift „Ringstraße 105 in 46519 Alpen“ zum Wertermittlungstichtag 24. Mai 2025 auf:

369.000 €

(in Worten: DREIHUNDERTNEUNUNDSECHZIGTAUSEND EURO)

13. 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 01. September 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung

Urheberrechtsschutz, 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.

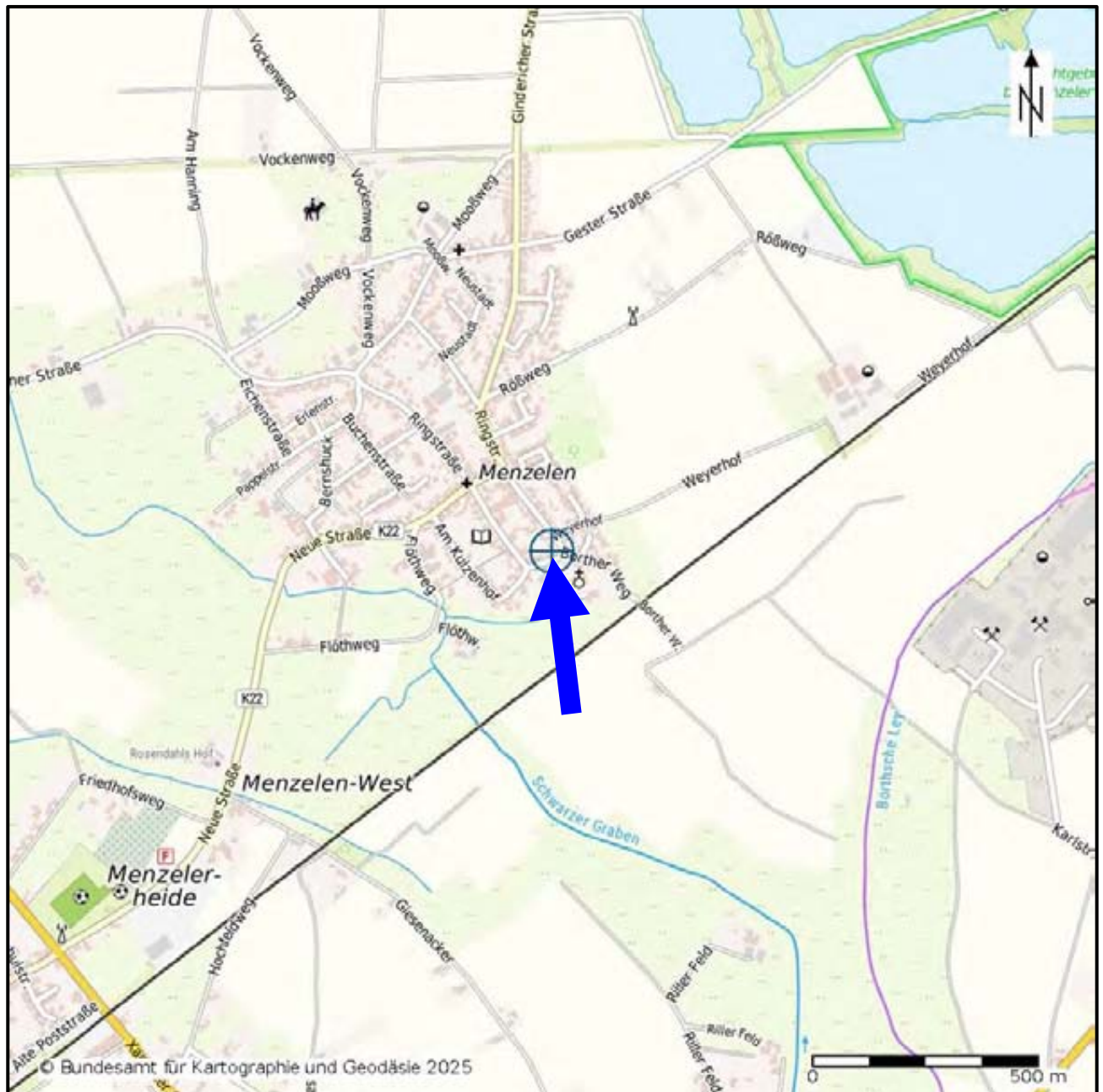
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	63
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	65
Anlage 3: Bauzeichnungen	66
Anlage 4: Fotonachweis	68
Anlage 5: Literaturverzeichnis	80

Anlage 1: Übersichtskarten



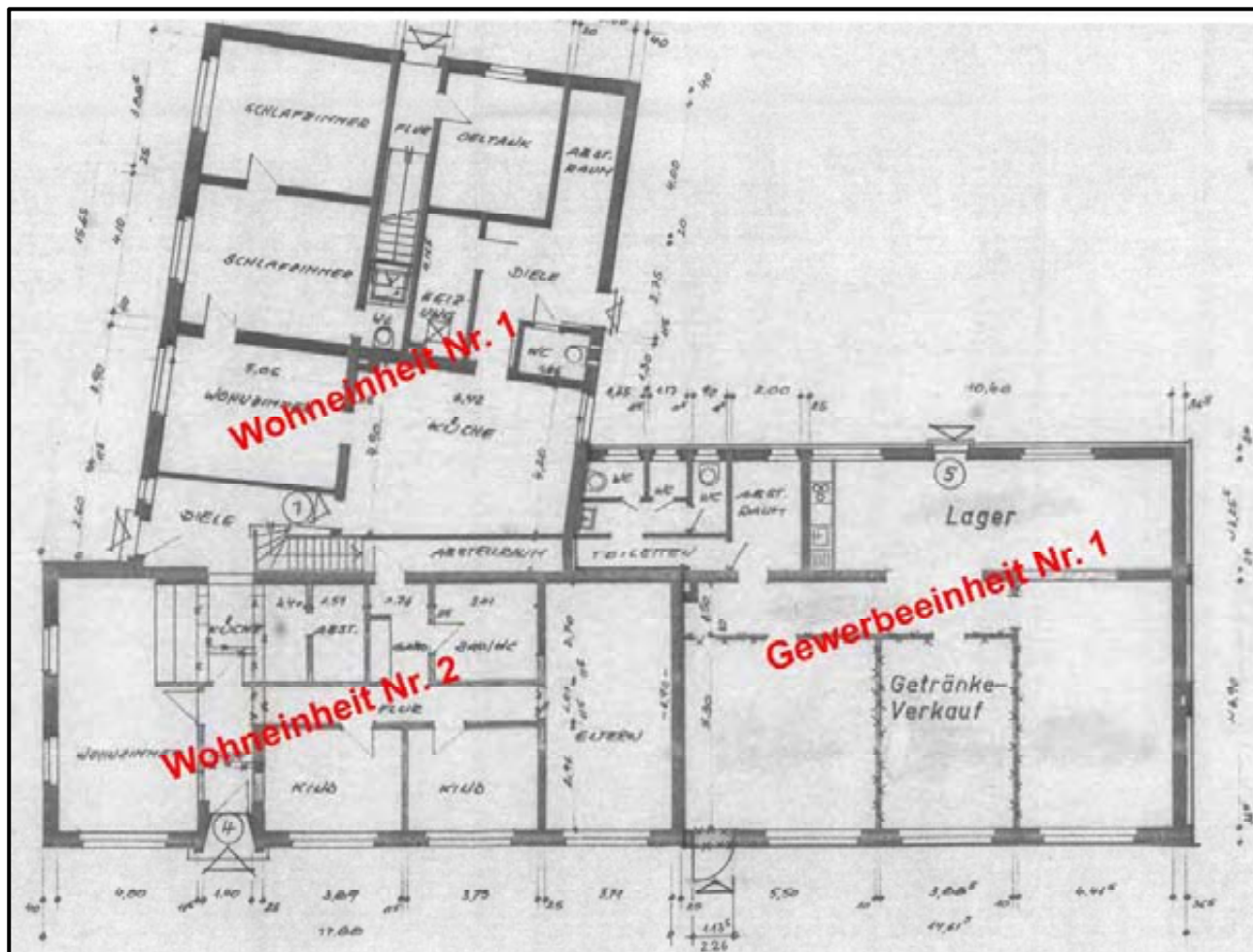


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

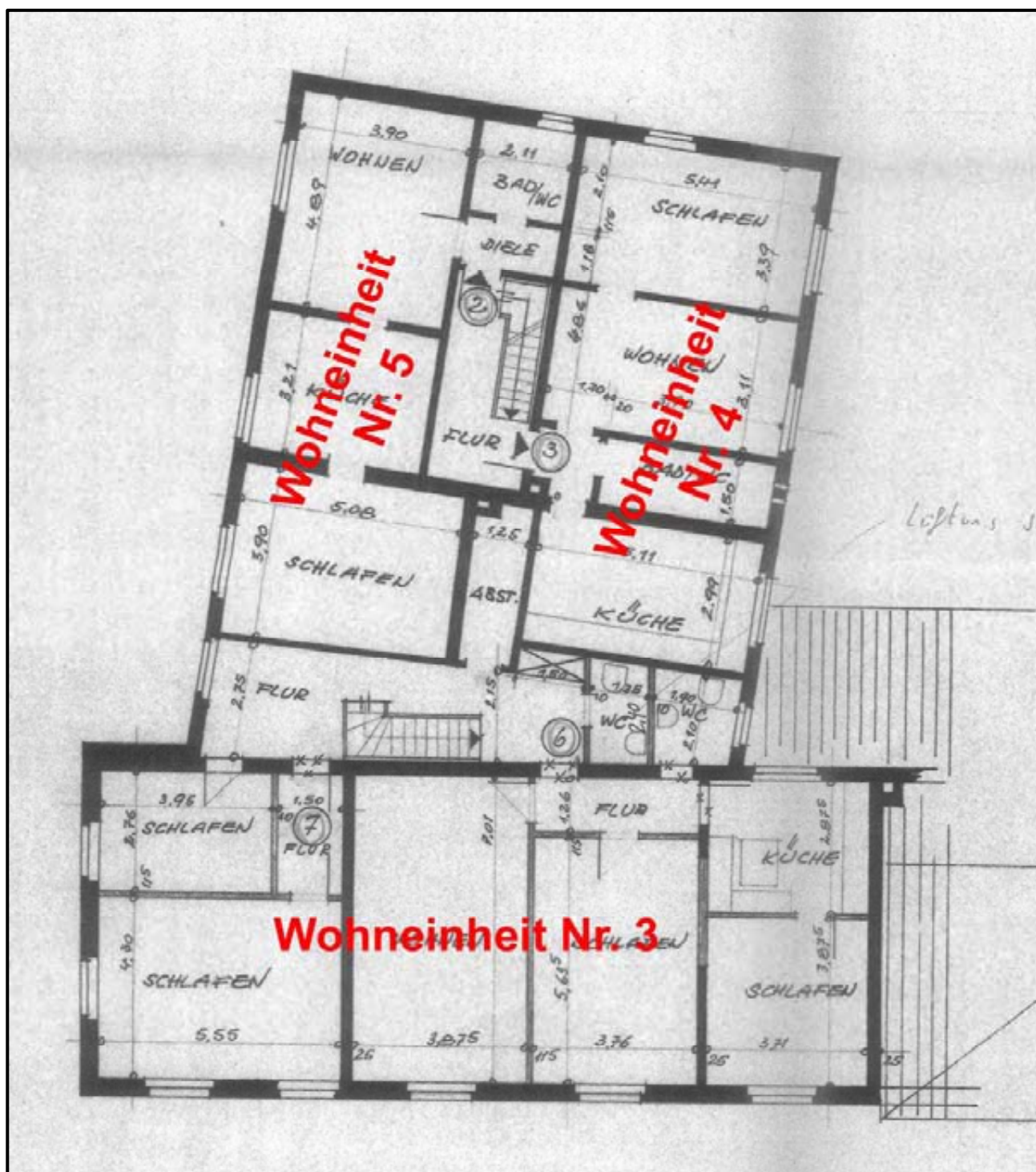
Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Bauzeichnungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisszeichnungen starke Abweichungen zum Bestand als auch bezüglich der Raumnutzung aufweisen bzw. aufweisen könnten. Eine diesbezügliche Bereinigung erfolgte nicht.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Anlage 4: Fotonachweis



Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-Ansicht



West-Ansicht



Wohneinheit Nr. 1: Küche



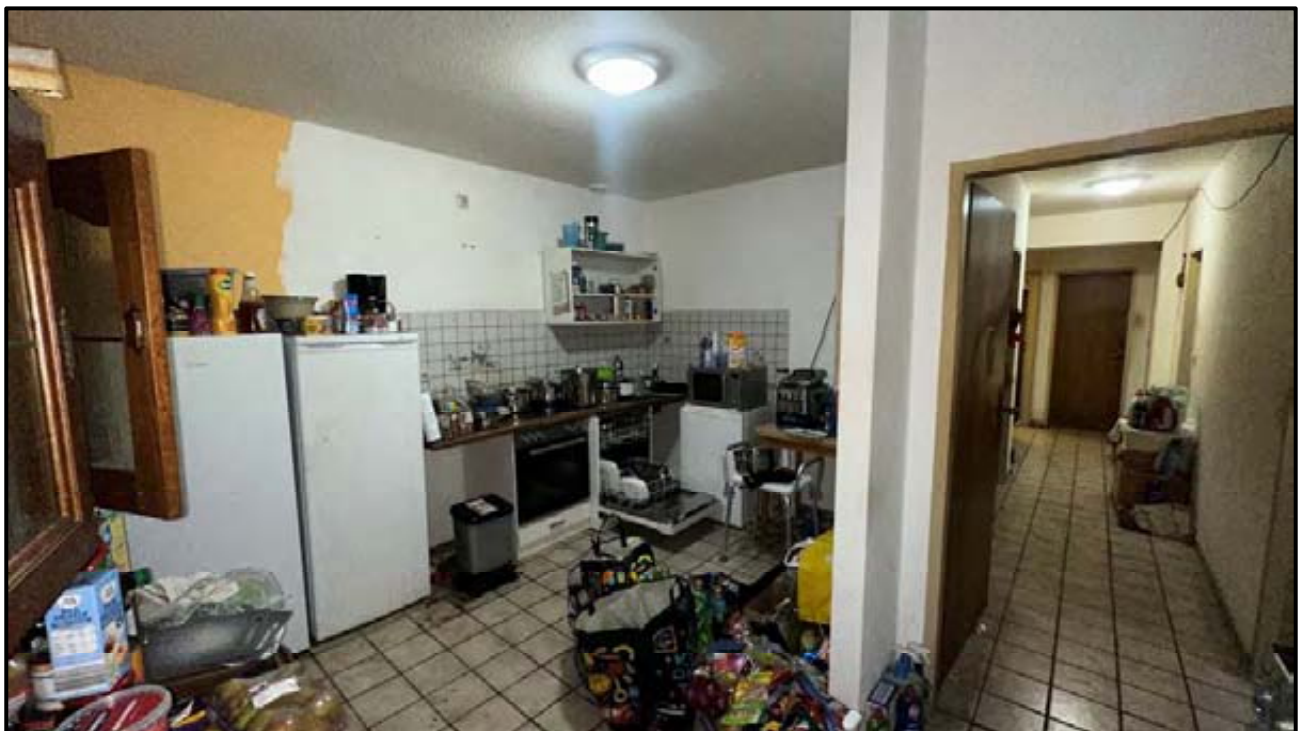
Wohneinheit Nr. 1: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 1: Schlafzimmer



Wohneinheit Nr. 2: Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 2: Küche



Wohneinheit Nr. 2: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 2: WC



Wohneinheit Nr. 2: Zimmer



Wohneinheit Nr. 3: Küche



Wohneinheit Nr. 3: Esszimmer



Wohneinheit Nr. 3: Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 3: Elternschlafzimmer



Wohneinheit Nr. 3: Büro



Gewerbereinheit Nr. 1: Lager 1



Gewerbereinheit Nr. 1: Lager 2



Gewerbeeinheit Nr. 1: Feuchtschäden im Bereich Lager 2



Gewerbeeinheit Nr. 1: Feuchtschäden im Bereich Büro



Gewerbeeinheit Nr. 1: Sanitärbereich



Gewerbeeinheit Nr. 1: Kühlhaus

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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