

Amtsgericht Geldern
Nordwall 51
47608 Geldern

Datum: 01.07.2025
Az.: 25022521

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die folgend aufgeführten Grundstücke
in 47625 Kevelaer, Heuweg 2a

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 2/25

1) Grundbuch von Wetten, Blatt 2056, lfd. Nr. 1

Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden und einer Betriebsleiterwohnung

2) Grundbuch von Wetten, Blatt 2056, lfd. Nr. 2

Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden

Der **Gesamtverkehrswert** der v. g., eine wirtschaftliche Einheit bildenden
Grundstücke wurde zum Stichtag 10.04.2025 ermittelt mit

rd. € 326.000,00

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

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

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

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

Internetgutachten:

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

Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 47652 Kevelaer, Heuweg 2a, teilen sich wie folgt auf:

1) Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden und Betriebsleiterwohnung

Die Abbildung zeigt eine Flurkarte eines Grundstücks mit der Flurstücksnummer 142. Das Grundstück ist pinkfarblich schattiert und von einer roten Linie begrenzt. Innerhalb des Grundstücks befinden sich mehrere graue Gebäude, die als Stallgebäude und eine Betriebsleiterwohnung identifiziert werden können. Ein roter Kreis markiert einen Teil eines der Gebäude. In der Umgebung sind weitere Flurstücke mit den Nummern 343 und 192 sowie grüne Flächen, die vermutlich Grünland oder Wald darstellen, zu sehen.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Wetten	2056	1

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
Wetten	19	142	1.595m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 109.148,00**

2) Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden

A cadastral map (Flurkarte) showing a large, irregularly shaped plot of land. The plot is outlined in red and filled with a light pink color. Inside the plot, there is a smaller, oval-shaped area outlined in red and filled with a light green color. The map shows surrounding plots with various numbers and colors, including a purple plot to the left and a blue plot at the bottom. The plot number 344 is visible in the top right corner.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Wetten	2056	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wetten	19	344	37.244m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 216.852,00**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
1.4	Besondere Sachverhalte	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	18
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	20
2.5.3	Bauordnungsrecht	20
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
2.8	Wirtschaftliche Folgenutzung.....	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2	ehemaliger Schweinestall/ Betriebsleiterwohnung.....	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	23
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	24
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.2.5.1	Wohnung	24
3.2.5.2	Stall.....	25
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.3	Vieh-/Pferdestall I	26
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	26
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	26
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	26
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	27
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
3.4	Vieh-/ Pferdestall II	27
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	27
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	28
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	28
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	28
3.4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	28
3.5	Außenanlagen	29

3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie	29
4	Abschließende Zusammenfassung	30
5	Ermittlung des Verkehrswerts	31
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	31
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	32
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	32
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“ ...	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertberechnung	38
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	42
5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gemischt genutzte Fläche (Wohnen/Gewerbe)“	44
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
5.6.3	Ertragswertberechnung	45
5.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	46
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“ ...	49
5.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“	50
5.8.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	50
5.8.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	51
5.8.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	52
5.9	Verkehrswert	54
6	Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG	55
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	59
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	60
7.3	Verwendete fachspezifische Software	60
8	Verzeichnis der Anlagen	61

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1) Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden und einer Betriebsleiterwohnung. 2) Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden.
Objektadresse:	Heuweg 2a 47625 Kevelaer
Grundbuchangaben:	1) Grundbuch von Wetten, Blatt 2056, lfd. Nr. 1 2) Grundbuch von Wetten, Blatt 2056, lfd. Nr. 2;
Katasterangaben:	1) Gemarkung Wetten, Flur 19, Flurstück 142, zu bewertende Fläche 1.595 m ² 2) Gemarkung Wetten, Flur 19, Flurstück 344, zu bewertende Fläche 37.244 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Geldern vom 17.02.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör ist nicht bekannt.
Wertermittlungstichtag:	10.04.2025
Qualitätstichtag:	10.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 07.03.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da die Eigentümerin zum Ortstermin nicht erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Lediglich der Sachverständige war vor Ort.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über www.boris.nrw.de
- Gewerbeauskunft

Gewerbeangaben:

Ein Gewerbebetrieb ist an der Adresse nicht gemeldet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

Es bestehen grundsätzlich bestehen bleibende Belastungen (Rechte i.S.v. § 52 Abs. 2 ZVG). Siehe Abschnitt 2.5.1.

1.4 Besondere Sachverhalte

- Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Bewertung erfolgt daher allein auf der Grundlage der Außenbesichtigung sowie nach Aktenlage.
- Bei einem Teil der Fläche handelt es sich um eine Kompensationsfläche gem. §15 BNatSchG. Die hier geschaffenen Ökopunkte wurden bereits veräußert. Siehe Abschnitt 2.3.
- Es besteht ein Eigengrenzüberbau; siehe Abschnitt 2.3.
- Es existiert eine personenbezogene Baulast; siehe Abschnitt 2.5.1
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.6.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.
- Das Versteigerungsobjekt besteht aus zwei Buchgrundstücken. Die erforderliche Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG erfolgt in Abschnitt 6.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kleve
Ort und Einwohnerzahl:	Kevelaer (ca. 28020 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Geldern / Goch / Venlo / Moers (ca. 8,9 km / 18,0 km / 24,4 km / 39,4 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 66,4 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B9 (ca. 1,4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Sonsbeck AS 5 (ca. 12,3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Kevelaer (ca. 3,3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Airport Weeze (ca. 10,6 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> • Primäreinkommen je Einwohner: 27.875 € (2021) • Verfügbares Einkommen je Einwohner: 23.967 € (2021) Diese Kennzahlen liegen leicht unter den Landesdurchschnittswerten – NRW liegt bei etwa 29.677 € primär und 24.903 € verfügbar. Das deutet auf eine solide, aber nicht überdurchschnittliche finanzielle Ausstattung der Bevölkerung hin. <u>Bevölkerungsstruktur und Hinweise auf Haushaltsgrößen (Stand 31.12.2022)</u> • Unter 6 Jahren: ca. 4,0 %

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

www.gutachter-niederrhein.de

info@gutachter-niederrhein.de

- 6 bis unter 18 Jahren: ca. 13,5 %
- 18 bis unter 25 Jahren: ca. 5–6 %
- 25 bis unter 30 Jahren: ca. 5 %
- 30 bis unter 40 Jahren: detailliert nach Gruppen (~30–50 Jahre zusammen): ca. 34 %
- 50 bis unter 60 Jahren: ca. 13–14 %
- 60 bis unter 65 Jahren: ca. 6 %
- 65 Jahre und älter: ca. 23 %

Der große Anteil der 30–65-Jährigen (~53 %) spricht für eine erwerbstätige Bevölkerung mit Familienpotenzial. Der Anteil der 65+ (rund 23 %) lässt auf einen signifikanten Anteil älterer Haushalte schließen.

Bevölkerungsentwicklung

- Gesamteinwohnerzahl: 28.232 (31.12.2022)
- Entwicklung 2012–2022: von 27.565 auf 28.232 (+667), also +2,4 %
- Letzte Jahre (2017–2022): +70 Personen im Jahr (+0,05 %)

Die Stadt zeigt eine stabile, leicht wachsende Tendenz. Prognosen bis 2025 sind mir aktuell nicht zugänglich, deuten aber auf moderate Weiterentwicklung hin.

Immobilienmarkt

- durchschnittliche Nettokaltmiete: 8,15 €/m² (Q1 2025), Anstieg um 5 % ggü. Q1 2024
- alternativer Mietspiegelwert: 9,89 €/m² kalt, 12,47 €/m² warm (2025)
- Kaufpreise Wohnungen: etwa 2.219 €/m² (Q1 2025, +3,6 % im Jahresvergleich)
- Kaufpreise Häuser: ca. 2.691 €/m² (Q1 2025, +1,4 % gegenüber Vorjahr)

Zusammengefasst deutet die Entwicklung auf eine Nachfrage, die das Angebot übersteigt, besonders bei Wohnimmobilien. Der Markt ist dynamisch, aber nicht überhitzt.

Diese Daten geben einen kompakten Überblick über die demografische und wirtschaftliche Situation in Kevelaer und zeigen:

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

Finanzen und Lebensstandard: Einkommen knapp unter dem Landesniveau – solide Basis.
Altersstruktur und Familienpotenzial: Ein hoher Anteil Erwerbstätiger und Familien sowie deutlicher Bevölkerungsanteil im Seniorenbereich.
Stabiler Bevölkerungsverlauf: Leichte positive Entwicklung, keine starken Schwankungen.
Wohnungsmarkt: Anhaltende Nachfrage, steigende Mieten und Kaufpreise – eine wettbewerbsfähige Marktkonstellation.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,0 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2,0 km bis 4,0 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend landwirtschaftliche, tlw. gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt, die über das gebietstypische Maß hinausgehen. Das Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem Betonsteinwerk. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Emissionen gegeben sind.
Topografie:	soweit erkennbar, ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 40 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 345 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 38.839,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung (ggf. Versorgung über Nachbargrundstück)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der aufstehenden Gebäude; eingefriedet durch Zaun, Hecken, etc.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve ¹ ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Kompensationsfläche
(Ökokontofläche):

Hinweis zur Kompensationsmaßnahme und naturschutzrechtlicher Bindungswirkung

Auf dem Flurstück 344 (Gemarkung Wetten, Flur 19) ist gemäß Grundbuch eine Reallast zugunsten des Kreises Kleve eingetragen. Diese dient der Duldung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ und sichert die ordnungsgemäße Umsetzung und dauerhafte Wirkung einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme auf der betroffenen Teilfläche (siehe grüne Kennzeichnung auf der nächsten Seite.).

¹ vom 04.03.2025

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

Derartige Flächen werden im Rahmen von Bebauungs- oder Eingriffsvorhaben als Gegenleistung für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft rechtsverbindlich festgesetzt und unterliegen langfristigen Nutzungseinschränkungen. Durch die Reallast wird die Fläche zur Ausgleichsfläche zweckgebunden und ist dauerhaft einer marktüblichen Nutzung entzogen. Sie kann weder bebaut, intensiv landwirtschaftlich genutzt noch anderweitig gewerblich verwertet werden. Im Rahmen der allgemeinen Bewertungspraxis ist dies mit einem entsprechenden Wertabschlag zu berücksichtigen.



Auswirkung auf den Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurde das Gutachten mit der Maßgabe erstellt, den Verkehrswert „lastenfrei“ im Sinne des § 74a ZVG zu ermitteln, also ohne Berücksichtigung eingetragener Rechte aus Abteilung II des Grundbuchs. Die Reallast wird dementsprechend formell nicht in Ansatz gebracht.

Gleichwohl ist sachverständig festzuhalten, dass die Fläche bereits nachweislich zur naturschutzrechtlichen Kompensation verwendet wurde. Die hierbei generierten Ökopunkte wurden vollständig veräußert und sind dauerhaft an ein externes Vorhaben

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

gebunden. Damit ist die Fläche nicht erneut kompensationsfähig, sie gilt als ökologisch verbraucht.

Auch bei einer etwaigen Löschung der Reallast im Rahmen der Versteigerung verbleibt eine materielle Zweckbindung, da die Ausgleichsmaßnahme dauerhaft dem Naturhaushalt zugerechnet wird. Die Anpflanzungen sind gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile². Es kann somit davon ausgegangen werden, dass eine Umnutzung oder wirtschaftliche Verwertung öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist. Die zuständige Naturschutzbehörde kann in einem solchen Fall Sicherungs- oder Ersatzmaßnahmen anordnen, sollte die Fläche dem festgesetzten Zweck nicht mehr entsprechen.

Zur realistischen Abbildung der mit der Fläche verbundenen Einschränkungen und Unsicherheiten erfolgt im vorliegenden Gutachten ein pauschaler Abschlag von 30 % auf den Bodenwertanteil (auf den Gesamtbodenwert) der betroffenen Teilfläche. Dieser erhebliche Abschlag ist sachgerecht, da:

- die Fläche dauerhaft zweckgebunden und ökologisch verbraucht ist,
- die Ökopunkte bereits entzogen und nicht mehr verfügbar sind,
- eine wirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist (eingeschränkte Düngung, keine Pferdebeweidung, etc.³),
- keine realistische Möglichkeit besteht, die Fläche wieder in ein Ökokonto oder eine wirtschaftliche Nutzung zu überführen,
- und Erwerber mit erheblichen naturschutzrechtlichen Unsicherheiten und Verwendungsrisiken konfrontiert wären.

Der Bewertungsabschlag bildet somit die Differenz zwischen formaler Lastenfreiheit und tatsächlicher Nutzungsausschließung sachgerecht ab und reflektiert die am

² Vgl. § 39 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz

³ Siehe Maßnahmenkatalog des Kreises Kleve in Anlage 10.

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

Grundstücksmarkt übliche Reaktion auf derartige, faktisch unverwertbare Flächen.

Überbau:



Überbau des Flurstücks 344 auf das Flurstück 142

Bei dem auf der Katasterkarte dargestellten Gebäudekomplex ist zu erkennen, dass ein baulicher Überbau vom Flurstück 344 auf das nördlich angrenzende Flurstück 142 vorliegt.

Ein solcher Überbau stellt grundsätzlich gemäß § 912 BGB eine rechtliche Besonderheit dar. Demnach ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen zur Duldung verpflichtet, sofern der Überbau nicht vorsätzlich erfolgte und der Bauherr sich bei Errichtung im guten Glauben befand.

Wirtschaftliche Einheit im Rahmen der Zwangsversteigerung (rechtliche Annahme)

Im vorliegenden Fall wird jedoch festgestellt, dass die Flurstücke 344 und 142 im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens als wirtschaftliche Einheit behandelt werden. Das bedeutet, dass die Grundstücke zwar rechtlich getrennt sind, jedoch gemeinsam bewertet, genutzt und funktional einheitlich betrachtet werden. Aus bewertungstechnischer Sicht ist daher entscheidend: Die wirtschaftliche Einheit überlagert die rechtliche Fragmentierung. Eine Werteeinflussnahme durch den baulichen Überbau ist in diesem Kontext nicht gegeben, da:

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

- keine Einschränkung der Nutzbarkeit vorliegt,
- kein Duldungs- oder Entschädigungsanspruch zwischen den Eigentümern der betroffenen Flurstücke zu berücksichtigen ist (da ein Eigentümer vorliegt),
- und die bauliche Struktur in ihrer Gesamtheit als funktional zusammengehörig angesehen wird.

Bewertungstechnische Konsequenz (Bestimmung des Stammgrundstücks)

Im Ergebnis hat der Überbau keine wertrelevante Auswirkung. Die gemeinsame Betrachtung der Flurstücke als wirtschaftliche Einheit führt dazu, dass der Überbau lediglich eine formale Besonderheit darstellt, jedoch keine Abwertung oder rechtliche Unsicherheit für den Grundstückswert oder die Verkehrsfähigkeit des Objekts nach sich zieht.

Für die Bestimmung des Stammgrundstücks bei einem Überbau gemäß § 912 BGB ist entscheidend, welches Flurstück den Hauptzweck der baulichen Nutzung trägt, also wo sich der überwiegende Teil des Bauwerks befindet oder welches Grundstück das Zentrum der wirtschaftlichen Nutzung bildet.

Auf der Katasterkarte ist ersichtlich:

- Flurstück 344 umfasst den überwiegenden Teil des Gebäudekomplexes, insbesondere die zentralen Gebäudestrukturen, Zugewungen und Hofflächen.
- Der bauliche Überbau auf Flurstück 142 ist räumlich begrenzt und betrifft lediglich einen Teil der nördlichen Bebauung.
- Die Grundstückszuschnitte deuten darauf hin, dass Flurstück 344 das ursprüngliche und dominante Baugrundstück darstellt, während Flurstück 142 vermutlich erst später durch eine bauliche Ausdehnung tangiert wurde.

Flurstück 344 ist daher als **Stammgrundstück** anzusehen.

Rechtlicher Hinweis:

Die Ausführungen zur Kompensationsfläche sowie zum Überbau stellen für die Wertermittlung rechtliche Annahmen dar. Die abschließende rechtliche Beurteilung ist jedoch nicht durch den Sachverständigen möglich. Bei einer abweichenden Rechtslage ist das Gutachten ggfls. zu modifizieren.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug⁴ vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wetten, Blatt 2056, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5):

lastend auf Grundstück der lfd. Nr. 1 und 2

- Vorkaufsrecht

lastend auf Grundstück Nr. 2)

- Reallast
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Auswirkung auf den Verkehrswert

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Kevelaer⁵ nicht vor.

⁴ vom 14.01.2025

⁵ vom 25.03.2025

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis⁶ vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 7):

lastend auf Flurstück 344

- Erhaltung der Standsicherheit der Grenzwand des Gebäudes zum Flurstück 343.

lastend auf Flurstück 142

- Nutzung der Wohnung auf Grundstückseigentümer, Familie oder dort Beschäftigte begrenzt.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Zur Baulast auf dem Flurstück 344:

Die Baulast ist eine wechselseitige Verpflichtung und bewirkt keine Beeinflussung des Verkehrswertes.

Zur Baulast auf dem Flurstück 142:

Die Baulast beschränkt die Nutzung der Wohnung auf den Grundstückseigentümer, dessen Familie oder betriebszugehörige Personen beschränkt. Diese personenbezogene Wohnnutzung stellt eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Einschränkung der Verwendbarkeit dar. Aufgrund der damit verbundenen eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit und der erschwerten Marktgängigkeit wird im Rahmen der Wertermittlung ein wertmindernder Abschlag von **20 % auf den Teilbereich „Wohnbaufläche“** angesetzt.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal⁷.

⁶ vom 06.03.2025

⁷ laut online Auskunft unter www.geoportal-niederrhein.de vom 27.02.2025

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Errichtung eines Schweinehauses (vom 24.07.1958; Gebrauchsabnahmeschein vom 14.09.1959)
- Neubau einer Pferdestallung (Genehmigung vom 07.04.1960)
- Nutzungsänderung und Umbau eines landw. Betriebsgebäudes zu einer Wohnung (vom 06.11.2009; Schlussabnahme 12.10.2023)

Das Übereinstimmen der Baugenehmigung mit den ausgeführten Vorhaben, mit den beschafften Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land⁸

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei⁹.

⁸ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁹ laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Kevelaer vom 28.02.2025

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit verschiedenen Stallgebäuden bebaut, eines der Stallgebäude wurde im Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut.

Die rückwärtigen Flächen werden offenbar für den Pferdesport genutzt. Im hinteren Bereich scheint offenbar eine Trabbahn errichtet worden sein. Hierzu liegen keine weiteren Informationen vor, sodass diese an der Stelle nicht weiter berücksichtigt wird.

2.8 Wirtschaftliche Folgenutzung

Aufgrund der durchgeführten Kompensationsmaßnahme und den damit verbundenen Pflege- und Instandhaltungsmaßgaben des Kreises Kleve, ist künftig nicht von einer Nutzung der Vieh- und Pferdeställe als solche auszugehen. Hierfür notwendige Freifläche stehen somit nicht mehr zur Verfügung. Die Stallungen werden daher insgesamt als einfache Lagerschuppen bewertet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Zum Ortstermin war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Daher bildet Grundlage für die Gebäudebeschreibungen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Annahmen und Zustandsvermutungen. Abweichungen sind möglich und wahrscheinlich.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

3.2 ehemaliger Schweinestall/ Betriebsleiterwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliger Schweinestall mit darüberliegender Betriebsleiterwohnung eingeschossig; tlw. ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1958/1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht bekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt nach den vorliegenden Unterlagen ca. 113,00m ² . Die Abstellräume weisen eine Nutzfläche von etwa 41m ² auf, der Stall umfasst eine Fläche von rd. 173m ² .
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss vorne:

- Abstellräume
- Hauswirtschaftsraum
- Flur
- Treppenhaus

Erdgeschoss hinten:

- Stall

Dachgeschoss vorne:

- Wohnen/Kochen
- Badezimmer
- Abstellraum
- Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

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

Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	zweckmäßige Stahltür
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Einfachfenster aus Holz
Türen:	nicht bekannt

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

sanitäre Installation:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; für die Größe jedoch zu wenig Individualräume

3.2.5.2 Stall

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Glasbausteine
Türen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt, siehe jedoch "Allgemeinbeurteilung"
Allgemeinbeurteilung:	Eine Innenbesichtigung des rückwärtig gelegenen, langgestreckten Nebengebäudes war nicht möglich. Dennoch lässt sich anhand der äußeren Erscheinung auf einen insgesamt schlechten baulichen Zustand schließen. Das Gebäude zeigt erhebliche Anzeichen mangelnder Instandhaltung, insbesondere an der Dachdeckung, den Tür- und Fensteröffnungen sowie im Bereich der Fassadenanschlüsse. Die vorhandene Dachfläche weist sichtbare Verunreinigungen und potenzielle Undichtigkeiten auf. Ein gepflegter oder modernisierter Eindruck besteht nicht. Die verwendeten Baumaterialien entsprechen einem älteren Ausführungsstandard. Eine energetische Er-tüchtigung, bauphysikalische Sanierung oder

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

technische Nachrüstung ist nicht ersichtlich. Auch das direkte Umfeld (unklare Nutzung, Bewuchs am Sockel, fehlende Entwässerungseinrichtungen) verstärkt den Eindruck eines überalterten und nur eingeschränkt nutzbaren Bauzustands.

3.3 Vieh-/Pferdestall I

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Viehställe; eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht bekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche wurde überschlägig mit rd. 264m ² ermittelt.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

– Stallboxen (Anzahl unbekannt)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

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

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: nicht bekannt

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: siehe "Allgemeinbeurteilung"

Allgemeinbeurteilung: Eine Innenbesichtigung des rechten, als Stall genutzten Gebäudeteils war nicht möglich. Auf Grundlage der äußeren Erscheinung ist jedoch von einem insgesamt einfachen und deutlich gealterten baulichen Zustand auszugehen. Das Gebäude weist erkennbare Spuren mangelnder Instandhaltung auf. Insgesamt vermittelt das Gebäude keinen gepflegten oder modernisierten Eindruck.

Die vorhandene Bauausführung entspricht einem älteren, funktionalen Stallgebäude, dessen Ausstattung und bauliche Substanz nicht heutigen Anforderungen an Tierhaltung oder Gebäudeschutz genügen dürften.

3.4 Vieh-/ Pferdestall II

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Scheune/Stall;
eingeschossig;
Satteldach

Baujahr: ca. 1950 (gem. sachverständiger Schätzung)

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

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

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

– Pferdeboxen (Anzahl unbekannt)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärme- dämmung
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt
----------------------	---------------

3.4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt, siehe jedoch "Allgemeinbeurteilung"
Allgemeinbeurteilung:	Eine Innenbesichtigung des am Heuweg gelegenen, langgestreckten Nebengebäudes war nicht möglich. Dennoch lässt sich anhand der äußeren Erscheinung auf einen insgesamt überalterten baulichen Zustand schließen.

3.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen der Liegenschaft umfassen eine zum Teil befestigte, zum Teil vegetativ durchwachsene Hof- und Zuwegungsfläche. Der innere Hofbereich ist überwiegend mit betonierten bzw. asphaltierten Flächen ausgestattet, die einen funktionalen, jedoch in die Jahre gekommenen Eindruck vermitteln. An mehreren Stellen zeigen sich Setzungen, Rissbildungen sowie Ausbrüche in der Betonoberfläche. Diese weisen auf altersbedingte Abnutzung und eine fehlende Instandhaltung hin. Entlang der straßenseitigen Gebäudeansicht ist ein gepflasterter Gehwegstreifen aus Betonsteinen angelegt, welcher sich in einem weitgehend intakten Zustand befindet. Das Grundstück ist zur Straße hin eingefriedet.

3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

An dieser Stelle werden die Stärken sowie Schwächen des Bewertungsobjekts zusammenfassend gegenübergestellt:

Stärken

- Bestehende bauliche Nutzung mit Wohnung, Stallgebäuden und Hofstruktur
- Großzügige Grundstücksgröße mit Weidecharakter
- Lage mit guter Erreichbarkeit im Außenbereich von Kevelaer

Schwächen

- Eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit durch Baulast auf Flurstück 142 (personenbezogene Wohnnutzung)
- Teilweise erheblicher baulicher Instandhaltungsrückstand an den Stallgebäuden
- Überbau des Flurstücks 344 auf Flurstück 142 (rechtlich bedeutungslos, da wirtschaftliche Einheit, dennoch formelle Besonderheit)
- Teilfläche als naturschutzrechtlich verbrauchte Kompensationsfläche mit dauerhaftem Nutzungsverbot (trotz formaler Lastenfreiheit); keine wirtschaftliche oder ökologische Verwertbarkeit mehr gegeben.

Fazit:

Trotz ihrer formal weitgehend unbelasteten Struktur weist die Liegenschaft faktisch erhebliche Nutzungs- und Vermarktungshemmnisse auf, insbesondere im Hinblick auf die bereits ökologisch gebundene Kompensationsfläche und die wohnungsbezogene Baulast. Diese Sachverhalte führen – unabhängig vom lastenfreien Bewertungsauftrag – zu einer tatsächlich reduzierten Marktgängigkeit, die im Gutachten durch gezielte Abschläge sachgerecht berücksichtigt wird.

4 Abschließende Zusammenfassung

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei zusammenhängenden Flurstücken, die im Rahmen der Zwangsversteigerung eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Liegenschaft umfasst eine Hofstelle mit Wohnung, Nebengebäuden und ausgedehnten Freiflächen im Außenbereich der Stadt Kevelaer.

Während die Bewertung gemäß gerichtlicher Anordnung lastenfrei erfolgt, bestehen faktisch erhebliche Einschränkungen, die den Verkehrswert auch unter Annahme formaler Lastenfreiheit beeinflussen. Insbesondere ist eine Teilfläche durch eine bereits realisierte Kompensationsmaßnahme nach § 15 BNatSchG dauerhaft ökologisch gebunden. Die hierfür generierten Ökopunkte wurden vollständig veräußert, womit die Fläche dauerhaft nicht mehr nutzbar oder erneut verwertbar ist. Obwohl die Reallast im Grundbuch möglicherweise gelöscht wird, verbleibt eine tatsächliche Zweckbindung mit erheblichen Verwendungsrisiken, die im Gutachten mit einem pauschalen Abschlag von 30 % auf den Bodenwertanteil der Gesamtfläche berücksichtigt wird.

Zusätzlich besteht auf Flurstück 142 eine personenbezogene Wohnbaulast, die die Drittverwendungsfähigkeit des Wohnhauses rechtlich einschränkt. Auch diese Belastung wird mit einem wertmindernden Ansatz von 20 % sachgerecht einbezogen.

In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um ein Objekt mit landwirtschaftlichem Charakter, eingeschränkter Flexibilität und erhöhtem Bewertungsrisiko, dessen Marktgängigkeit nur im Rahmen spezialisierter Erwerbergruppen (z. B. Eigentumsnachfolger, Hofnutzer) zu erwarten ist. Die im Gutachten vorgenommenen wertermittlungsrelevanten Anpassungen tragen diesem Umstand umfassend Rechnung.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden Grundstücke in 47625 Kevelaer, Heuweg 2a zum Wertermittlungstichtag 27.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden und einer Betriebsleiterwohnung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetten	2056	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wetten	19	142	1.595 m ²

2) Grundstück, bebaut mit Stallgebäuden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetten	2056	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wetten	19	344	37.244 m ²

Gesamtbewertung und Aufteilung in Bewertungsteilbereiche

Das Versteigerungsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar und wird daher zunächst als Gesamtheit bewertet. Zur besseren nachvollziehbaren Darstellung erfolgt im Rahmen der Gesamtbewertung eine bewertungstechnische Untergliederung des Grundstücks in einzelne Bewertungsteilbereiche.

Diese Teilbereiche dienen ausschließlich der internen Strukturierung der Wertermittlung und stellen keine rechtlich oder wirtschaftlich selbstständig verwertbaren Grundstückseinheiten dar. Eine getrennte Veräußerung ist weder vorgesehen noch möglich. Die Aufteilung erfolgt somit lediglich aus bewertungstechnischen Gründen, um den unterschiedlichen Nutzungs- und Bauungsmerkmalen angemessen Rechnung zu tragen.

Die gemäß § 63 ZVG erforderliche Einzelwertaufteilung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird gesondert im Abschnitt 6 dieses Gutachtens vorgenommen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hof-/ Gebäudefläche	Vieh-/Pferdeställe	2.200 m ²
Wohnbaufläche	Betriebsleiterwohnung	300 m ²
Landwirtschaftsfläche	Dauergrünland	36.339 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		38.839 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage im Innerörtlichen) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	27.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 38.839 m ² Bewertungsteilbereich = 2.200 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage im Innerrötlichen	Außenbereich	× 0,600	E1
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.200	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 24,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	24,00 €/m ²	
Fläche	×	2.200 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	52.800,00 € <u>rd. 52.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 insgesamt **52.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem

Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
ehemaliger Schweine- stall		Lager	173,00		1,50	259,50	3.114,00
Vieh-/Pferdeställe I		Lager	264,00		1,50	396,00	4.752,00
Vieh-/Pferdeställe II		Lager	220,00		1,50	330,00	3.960,00
Summe			657,00	-		985,50	11.826,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.826,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.587,22 €
jährlicher Reinertrag	= 8.238,78 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 52.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.640,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.598,78 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,722
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 43.233,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.800,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	= 96.033,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 96.033,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	= 96.033,78 €
	rd. 96.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Kevelaer, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Gewerbe

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	354,78 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 657,00 m ² × 4,20 €/m ²	2.759,40 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	473,04 €
Summe		3.587,22 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve werden im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] keine Liegenschaftszinssätze für direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke veröffentlicht. Da hier eine sachgerechte Ableitung mit Problemen behaftet ist, wird im vorliegenden Fall der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Gewerbe) unter Hinzuziehung
- der Auswertungen umliegender Gutachterausschüsse, unter Berücksichtigung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	27.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 38.839 m² Bewertungsteilbereich = 300 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	150,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.02.2025	× 1,000	
Lage	Innerörtlich	Außerort < 1,0km zum nächsten Bodenrichtwert	× 0,700	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	38.839	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 105,00 €/m²	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 105,00 €/m ²	
Fläche	× 300 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 31.500,00 € <u>rd. 31.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 insgesamt **31.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung		Wohnung (DG)	113,00		4,00	452,00	5.424,00
		Abstellräume (EG)	41,00		1,50	61,50	738,00
Summe			154,00	-		513,50	6.162,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.162,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.273,34 €
jährlicher Reinertrag	= 3.888,66 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 31.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 787,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.101,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,983
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 34.060,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 31.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 65.560,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 65.560,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag aufgrund Baulast (s. Abschnitt 2.5.1))	– 13.112,09 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	= 52.447,95 €
	rd. 52.400,00 €

5.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Stadt Kevelaer, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

siehe Originalgutachten

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	22,14 €

Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 113,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.582,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 41,00 m ² × 4,20 €/m ²	172,20 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	108,48 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	29,52 €
Summe		2.273,34 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve werden im Grundstücksmarktbericht 2025 [4] keine Liegenschaftszinssätze für direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke veröffentlicht. Da hier eine sachgerechte Ableitung mit Problemen behaftet ist, wird im vorliegenden Fall der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Wohnen (Wohnungseigentum) unter Hinzuziehung
- der Auswertungen umliegender Gutachterausschüsse, unter Berücksichtigung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

siehe Originalgutachten

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **7,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 27.02.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 38.839 Bewertungsteilbereich = 36.339 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	7,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.02.2025	×	1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	36.339	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	7,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer Bodenwert			=	7,00 €/m²	
Fläche			×	36.339 m²	
Bodenwert			=	254.373,00 €	
			rd.	<u>254.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 insgesamt **254.000,00 €**.

5.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Landwirtschaftsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		254.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“	=	254.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“	=	254.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	76.200,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“	=	177.800,00 €
	rd.	178.000,00 €

5.8.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Abschlag aufgrund im kompensationsrechtlichen Sinne „verbrauchter“ Ökostatus. Siehe Abschnitt 2.3.

5.8.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, baulicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

5.8.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Hof-/ Gebäudefläche		96.000,00 €	
Wohnbaufläche		52.400,00 €	
Landwirtschaftsfläche		178.000,00 €	
Summe	-----	326.400,00 €	-----

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **326.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die folgend aufgeführten Grundstücke in 47625 Kevelaer, Heuweg 2a

1) Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Schweinestall, Pferdeställen und einer Betriebsleiterwohnung

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetten	2056	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wetten	19	142

2) Grundstück, bebaut mit Vieh-/ Pferdeställen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetten	2056	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wetten	19	344

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 mit rd.

326.000,00 €

in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG

Grundstück 1)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetten	2056	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wetten	19	142

Einzelwert

€ 52.400,00 (Einzelwert Teilbereich Wohnbaufläche)

€ 56.748,00 (Rest Bodenwert Flurstück 142 inkl. ehemaliger Schweinestall und Vieh-/ Pferdestall)

→ **Summe: € 109.148,00**

Grundstück 2)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetten	2056	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wetten	19	344

Einzelwert

€ 326.000,00 (Gesamtverkehrswert) abzgl.

€ 109.148,00 (Wertanteil Grundstück 1))

→ **Summe: € 216.852,00**

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

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

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

Hinweise zum Verkehrswert

Grundsätzliches zur Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich derzeit in einer Phase der Stabilisierung und vorsichtigen Erholung nach einer längeren Periode der Unsicherheit. Zentrale Aspekte, die den Markt aktuell prägen, sind die sich stabilisierenden Zinsen und eine leichte Aufwärtsbewegung der Immobilienpreise in bestimmten Segmenten.

Marktentwicklung und Preisdynamik

Die Immobilienpreise zeigen in verschiedenen Segmenten unterschiedliche Entwicklungen:

- In Metropolregionen und Großstädten ist eine leichte Preissteigerung zu beobachten.
- Neubauimmobilien verzeichnen weiterhin steigende Preise.
- Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und in strukturschwachen Regionen erfahren hingegen weiterhin Preisrückgänge.

Im gesamtdeutschen Durchschnitt bewegen sich die Immobilienpreise seitwärts, wobei erste Anzeichen einer Erholung erkennbar sind.

Zinsentwicklung und Finanzierung

Die Bauzinsen haben sich nach dem starken Anstieg in den Vorjahren stabilisiert. Die Bauzinsen zeigen bereits eine leicht rückläufige Tendenz, was ggfls. zu einer Belebung des Neubaugeschäftes führen kann.

Marktaktivität und Nachfrage

Die Nachfrage nach Immobilien bleibt grundsätzlich hoch, insbesondere in beliebten Lagen. Der Wunsch nach Wohneigentum ist in der Bevölkerung weiterhin stark ausgeprägt, vor allem bei jüngeren Generationen. Allerdings hat sich die Dynamik des Marktes im Vergleich zu den Vorjahren verlangsamt, und Käufer haben mehr Verhandlungsspielraum.

Herausforderungen und Einflussfaktoren

Trotz der Stabilisierungstendenzen bestehen weiterhin Herausforderungen:

- Der Neubausektor leidet unter Ressourcenknappheit und Fachkräftemange.
- Energetische Sanierungen und die Umsetzung der Energiewende bleiben wichtige Themen.
- Globale wirtschaftliche und politische Unsicherheiten beeinflussen das Marktgeschehen.

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

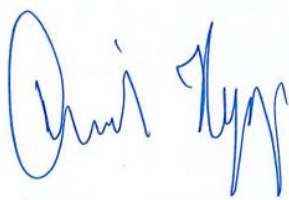
Ausblick

Experten erwarten für die kommenden Jahre eine moderate Preisentwicklung mit leichten Steigerungen, insbesondere in gefragten Lagen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, was langfristig preisstützend wirken dürfte.

Angesichts dieser Entwicklungen ist bei Immobilientransaktionen und Wertermittlungen weiterhin Umsicht geboten. Es empfiehlt sich, die Marktentwicklung aufmerksam zu verfolgen und Bewertungen regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Trotz der Stabilisierungstendenzen bleibt der Markt dynamisch und von verschiedenen Faktoren beeinflusst, was eine sorgfältige Analyse bei Immobilienentscheidungen erfordert.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wachtendonk, den 01.07.2025



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

**Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
-ZIS Sprengnetter Zert (WG)-**

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

7.3 Verwendete fachspezifische Software

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

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Grundbuchauszug Abt. II

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8: Fotos

Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 10: Maßnahmenkatalog des Kreises Kleve zum Bestand und zur Pflege der Kompensationsmaßnahme

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

Anlagen: **siehe Originalgutachten**