

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

Amtsgericht Geldern
Nordwall 51
47608 Geldern

Datum: 29.09.2023
Az.: 23062229

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Gaststättengebäude bebaute Grundstück
in 47623 Kevelaer, Gelderner Straße 43**



im Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 008/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.08.2023 ermittelt mit rd.

349.000,00 €.

Internetgutachten:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Besondere Sachverhalte	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gaststättengebäude	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5.1	Gaststätte und Fremdenzimmer	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Stärken und Schwächen der Immobilie	19
5	Abschließende Zusammenfassung.....	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.1	Grundstücksdaten.....	22

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

6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.3	Bodenwertermittlung.....	23
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
6.4	Ertragswertermittlung.....	25
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
6.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
6.4.3	Ertragswertberechnung	29
6.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
6.5	Verkehrswert.....	37
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	41
7.3	Verwendete fachspezifische Software	41
8	Verzeichnis der Anlagen	42

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gaststättengebäude.
Objektadresse:	Gelderner Straße 43 47623 Kevelaer
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kevelaer, Blatt 680, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Kevelaer, Flur 13, Flurstück 69 (951 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Geldern vom 01.06.2023 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 wurde nicht aufgenommen.
Wertermittlungsstichtag:	10.08.2023
Qualitätsstichtag:	10.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.08.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Einschreiben vom 21.06.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Pächter sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug

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

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

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 freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsvorkehr 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 Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

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

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

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

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

Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.

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

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

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

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

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

1.4 Besondere Sachverhalte

- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

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 / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:
Geldern / Goch / Venlo / Duisburg (ca. 9,8 km / 14,4 km / 27,4 km / 50,1 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 69,9 km entfernt)

Bundesstraßen:
B9 (ca. 0,8 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 57 Sonsbeck AS 5 (ca. 8,6 km entfernt)

Bahnhof:
Kevelaer (ca. 0,3 km entfernt)

Flughafen:
Airport Weeze (ca. 9,9 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,3 km bis 2,5 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,7 km entfernt;
mittlere Wohnlage, Nebengeschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend gemischte Nutzungen

Beeinträchtigungen: direkt vor dem Objekt verläuft die Gelderner Straße.
Hierbei handelt es sich um eine der

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

Hauptzufahrtsstraßen der Stadt Kevelaer. Entsprechende Emissionen sind daher gegeben. Der Umstand wurde jedoch mit dem herangezogenen, gebietstypischen Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt.

Topografie: weitgehend ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
Straßenfront:
ca. 14 m;

mittlere Tiefe:
ca. 63 m;

Grundstücksgröße:
951 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gasanschluss,
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Kleve¹ ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

¹ vom 13.06.2023

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

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug² vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kevelaer, Blatt 680 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

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 liegen³ nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis⁴ vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es bestehen jedoch folgende begünstigende Baulisten:

² vom 02.06.2023

³ nach Auskunft der Stadt Kevelaer vom 03.07.2023,

⁴ vom 12.06.2023

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

1) Verpflichtung zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung des Flurstücks 69 (Bewertungsgrundstück) der Flur 13 in der Gemarkung Kevelaer, ein Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 183 und 184 zu übernehmen.

- Zwar wurde die Erschließung lediglich öffentlich-rechtlich gesichert (Baulast), eine dingliche Sicherung (im Grundbuch) besteht allerdings nicht. Für eine tatsächliche Möglichkeit der Inanspruchnahme der Fläche als Erschließungsfläche wäre jedoch im Normalfall eine dingliche Sicherung notwendig. Nur so kann gegenüber dem Eigentümer ein Duldungsanspruch durchgesetzt werden. Da es sich allerdings bei der Baulastfläche um eine öffentliche Fläche handelt (Eigentümer: Stadt Kevelaer), kann hier eine dauerhaft gesicherte Erschließung angenommen werden.

2) Verpflichtung, vier der für den Gaststättenbetrieb erforderlichen 24 Stellplätze auf dem Grundstück Gelderner Str. 90, 47623 Kevelaer – Gemarkung Kevelaer – Flur 12, Flurstück 101, dauerhaft nachzuweisen.

- Durch die Baulast wurde lediglich öffentlich-rechtlich der Stellplatznachweis erbracht, der für eine Genehmigung des Gaststättenumbaus notwendig war. Eine tatsächliche Inanspruchnahme der Fläche scheidet aufgrund einer nicht erfolgten dinglichen Sicherung aus. Da grds. für einen Normalbetrieb jedoch ausreichend Parkplätze vorhanden sind, entweder auf dem hier gegenständlichen Bewertungsgrundstück oder aber im öffentlichen Raum, sind hierdurch keine Einschränkungen gegeben.

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

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal⁵. Jedoch liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung sowie der Gestaltungssatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer.

Auswirkung auf den Verkehrswert

Da sämtliche Grundstücke im Richtwertbereich hier-von betroffen sind, hat der Umstand bereits hinrei-chend mit dem Ansatz des gebietstypischen Boden-richtwertes Berücksichtigung gefunden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennut-zungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-nutzungsplan als gemischte Baufläche (M) darge-stellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zuläs-sigkeits von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Weder in Abt. II des Grundbuchs ist ein entsprechen-der Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Lie-genschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfah-ren.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt.
Folgende Baugenehmigung lag dem Sachverständigen vor:

- Anbau einer WC- Anlage (vom 09.03.1964, Schlussabnahme 1966)
- Errichtung eines Anbaus und Umbau der Gaststätte (Schaffung von vier Doppelzimmern im Obergeschoß und einer Wohnung sowie einem Personalaufenthaltsraum im Dachge-schoß (vom 29.01.1992; Bescheinigung Schlussabnahme 26.06.1992))

Die Übereinstimmung der Baugenehmigung mit dem ausgeführten Vorhaben sowie mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde nicht geprüft.

⁵ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kevelaer vom 13.06.2023

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

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 Land⁶

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei⁷.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist zu einem monatlichen Pachtzins von € 2.500,00 (inkl. Pachtanteil für das Inventar) verpachtet. Der Pachtvertrag ist gekündigt, der Pächter wird in Kürze aus den Räumlichkeiten ausziehen.

⁶ vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

⁷ laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kevelaer vom 12.06.2023

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung 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 wesentlich werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-
lagen, 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-
den. 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. Insbesondere wurde geprüft, ob
die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss
und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten
Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

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

3.2 Gaststättengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gaststättengebäude (Schank- und Speisenwirtschaft mit Saal und zwei Kegelbahnen) mit vier Fremdenzimmern und einer Pächterwohnung zweigeschossig im vorderen Bereich; eingeschossig im Bereich des Anbaus; teilunterkellert; Satteldach auf dem Hauptgebäude, Flachdachanbau; vorne einseitig angebaut, im hinteren Bereich zweiseitige Grenzbebauung
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird jedoch in den Anfängen des 20. Jahrhunderts vermutet. Der rückwärtige Anbau stammt aus Anfang der 1990er Jahre.
Modernisierung:	Das Gebäude wurde Anfang der 1990er Jahre umfangreich renoviert und modernisiert. Die Heizung wurde um das Jahr 2007 ausgetauscht.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Sitzplätze (gem. Betriebsbeschreibung)

Kellergeschoss:

- verschiedene Zubehör- und Technikräume
- sanitäre Anlagen
- Flur
- zwei Kegelbahnen

Erdgeschoss:

- Schankraum (19 Theken- und Sitzplätze)
- Eingang/ Gastraum (10 Sitzplätze)
- Gastraum 1 (12 Sitzplätze)
- Gastraum 2 (6 Sitzplätze)
- Flur
- Speiseraum (22 Sitzplätze)
- Technikräume
- Behinderten- WC
- Küche mit entsprechenden Räumen

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

- Gesellschaftsraum (50 Sitzplätze)
- Innenhof/ Biergarten (ca. 25 Sitzplätze/ gem. Pächterangaben konzessioniert)

Obergeschoss:

- vier Doppelzimmer mit jeweils einem Duschbad

Dachgeschoss:

- Pächterwohnung (zwei Zimmer, offene Küche, 2 Bäder, Flur, Empore mit Hobbyraum)
- Raum für Personal (mit Duschbad)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung im Bereich des Haupthauses; hinterlüftete Fassade mit Kerndämmung im Bereich des Anbaus
Innenwände:	weitgehend Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach Flachdachanbau
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen gedämmt

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

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung (Gas)
Lüftung:	zentrale Abluftanlage, zentrale Lüftungstechnik

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Gaststätte und Fremdenzimmer

Bodenbeläge:	im Gaststättengeschoß überwiegend Fliesen sowie Laminate, im Bereich der Fremdenzimmer weitgehend Teppich oder PVC
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz, Rasterdecken, tlw. Hartschaumplatten
Fenster:	weitgehend Kunststofffenster, doppelverglast (zwischen 1970er und 1990er Jahren)
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>sanitäre Anlagen im Gaststättengeschoß</u> Erdgeschoß: Behindertengerechte Toilette (einfache Ausstattung), Boden und Wände gefliest Kellergeschoß: normale, einfache Ausstattung, Herren und Damen getrennt, Böden und Wände gefliest
	<u>Bäder in den Fremdenzimmern</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

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

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Kegelbahn, zentrale Be-/ und Entlüftungsanlage, Solaranlage auf dem Flachdachanbau
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Im Bereich der Kegelbahn kommt es nach Angaben des Pächters immer wieder zu Feuchtigkeitsproblemen. Die Ursache ist unbekannt. Hier erfolgt der Ansatz einer Sanierungspauschale in Höhe von € 5.000,00 für eine zweckmäßige Instandsetzung.
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Hinweis: Es gibt kleinere Brandschutzmaßnahmen, die gem. Angaben des Pächters umzusetzen sind. Dieses werden an der Stelle nicht weiter berücksichtigt, da diese regelmäßig bei einem Pächter-/ Eigentümerwechsel erforderlich sind.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist grundsätzlich dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechend normal. Die letzte größere Modernisierung fand Anfang der 1990er Jahre statt, sodass mittelfristig erneut größere Maßnahmen erforderlich werden, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Wie oben erwähnt, ist eine zweckmäßige Sanierung im Bereich der Kegelbahn erforderlich (Feuchtigkeitseintritt). Wertminderung € 5.000,00.

3.3 Nebengebäude

Holz-/ Gartenhütte im hinteren Bereich

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun, Hecken)

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

3.5 Stärken und Schwächen der Immobilie

An der Stelle werden die Stärken sowie Schwächen des Objektes zusammenfassend gegenübergestellt.

Stärken

- gepflegter Gesamtzustand ->kein signifikanter Sanierungsstau
- für den Zweck übliches Raumprogramm
- werbewirksame Lage
- Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden
- grds. noch marktgängiges Volumen
- Pächterwohnung grds. auch an Betriebsfremde vermietbar, da separat zugänglich
- tlw. Nutzung von regenerativen Energien (Solarthermie)
- Außengastronomie vorhanden

Schwächen

- wenig nachgefragte Immobilienart (Gastronomie) aufgrund allgemeiner Schwierigkeiten in dem Sektor. Nur noch eingeschränkte Finanzierung durch Banken (wenn überhaupt) möglich.
- energieintensive Nutzung
- energetische Defizite aufgrund des Baujahres
- lediglich vier Doppelzimmer vorhanden (geringe Wirtschaftlichkeit)
- gekündigter Pachtvertrag -> Künftige Probleme bei der Pächtersuche sind zu erwarten
- allgemeine branchenspezifische Probleme (Personalmangel, hohe Inflation, hoher Kostendruck bei rückgängigen Umsätzen, hoher Verdrängungswettbewerb, etc.)
- Probleme in der Makrolage (bereits seit Jahren rückgängige Pilgerzahlen)
- überalterte Ausstattung (letzte umfangreiche Modernisierung Anfang der 1990er Jahre)
- mittelfristig zu erneuernde Heizungsanlage
- Feuchtigkeitsprobleme im Bereich der Kegelbahn

Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen, kann insgesamt für das hier gegenständliche Objekt und dem typischen Käufer-/Nutzerkreis festgehalten werden, dass die *Schwächen* qualitativ sowie quantitativ *überwiegen*.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Innenstadtrand von Kevelaer. Kevelaer liegt mit Bodenpreisen für Wohnbauflächen von rd. € 175,00 bis € 230,00/m² im oberen Preisgefüge des Kreises. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine gemischte Bebauung aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Lage an der Gelderner Straße ist als durchschnittliche Randlage zu werten. Bei der Gelderner Straße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur wenige hundert Meter. Die Erschließung des Grundstücks ist auch über die Rückseite möglich, hier befinden sich zudem PKW- Stellplätze (tlw. auf dem eigenen Grundstück).

Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb, bestehend aus einem traditionellen Schankbetrieb mit Speisenwirtschaft, sowie einem rückwärtig angrenzenden Saal für größere Gesellschaften. Der Schank- und Speisenraum bietet Platz für rd. 70 Personen, im Saal ist zudem Platz für rd. 50 weitere Personen. Ein kleiner Innenhof ist ebenfalls vorhanden mit einer möglichen Bestuhlung für rd. 25 Gäste. Im Keller existieren zwei Kegelbahnen.

Fremdenzimmer sind ebenfalls vorhanden. Die vier Doppelzimmer befinden sich im Obergeschoß.

Weitere Räume sind im Dachgeschoß vorhanden, wovon ein Bereich als Pächterwohnung und der andere Teil als Aufenthaltsbereich für das Personal genehmigt wurde.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird jedoch in den Anfängen des 20. Jahrhunderts vermutet. Der rückwärtige Flachdachanbau (Saal) wurde um das Jahr 1992 neu errichtet. In dem Zusammenhang wurde ein Großteil des Gesamtgebäudes von innen modernisiert und erneuert. Zu dem Zeitpunkt wurden auch die Fremdenzimmer und die Pächterwohnung hergestellt.

Die insgesamt nicht mehr zeitgemäße Ausstattung ist mit einer einfachen Güte zu beschreiben. Der Stand entspricht überwiegend dem Jahr der Sanierung (oder früher). Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung, eingebaut um das Jahr 2007. Das Objekt macht einen gepflegten und ansprechenden Eindruck. Neben üblichen Renovierungsarbeiten sind jedoch kurz- bis mittelfristig umfangreiche Modernisierungen erforderlich, um einen wettbewerbsfähigen Betrieb aufrecht zu erhalten. Der Grundriss ist insgesamt und weitgehend als üblich zu beurteilen. Das Objekt ist zwar derzeit verpachtet, der Pachtvertrag wurde jedoch durch den Pächter gekündigt und endet in Kürze.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- Nachbesserungen beim Brandschutz erforderlich
- Feuchtigkeit im Bereich der Kegelbahn

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

Energetischer Zustand

- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage
- geringe Nutzung von regenerativen Energien
- Fenster aus Ende 1970er sowie Anfang der 1990er Jahre
- geringe Dämmung vorhanden (lediglich Dach im Hauptgebäude; Anbau auch Kerndämmung zwischen Klinker und Mauerwerk)
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- geringes Angebot an vergleichbaren Immobilien, einhergehend mit einer ebenfalls sehr geringen Nachfrage hiernach.
- Keine oder nur noch deutlich eingeschränkte Refinanzierung durch Banken möglich. Inflation und gestiegene Energiepreise, Personalmangel, zurückgehendes Konsumverhalten, etc. führen dazu, dass die Nachfrage nach derartigen Pachtobjekten nahezu vollständig eingebrochen ist. Probleme bei der Pächtergewinnung sind somit zu erwarten.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 47623 Kevelaer, Gelderner Straße 43 zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Kevelaer	680	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kevelaer	13	69	951 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.

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	= 30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.08.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 951 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 63 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	10.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 160,00 €/m ²		

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

Fläche (m ²)	keine Angabe	951	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Tiefe (m)	30	60	×	1,00	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	160,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 160,00 €/m²
Fläche	×
beitragsfreier Bodenwert	= 152.160,00 € <u>rd. 152.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 insgesamt **152.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

5.4 Ertragswertermittlung

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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (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).

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Rein erträge 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 hat demzufolge die Funktion der Markt anpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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	Ifd. Nr.	Ertragseinheit (Ertragsbasis)		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbarer Rohertrag		
		Nutzung/Lage				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gaststättengebäude		Wohnung DG Gaststätte	N P	54,00		7,50	405,00	4.860,00
Summe				54,00	-		2.502,30	30.027,56

N = Nettokaltmiete; P = Umsatzpacht (ohne MwSt. und umlagefähige Bewirtschaftungskosten)

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge)	30.027,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelauflistung)	– 6.202,64 €
jährlicher Reinertrag	= 23.824,92 €
Reinertragsanteil des Bodens	
6,00 % von 152.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 9.120,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.704,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz	× 13,765
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 202.413,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 354.413,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 354.413,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 349.413,22 €
	rd. 349.000,00 €

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

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen stammen aus der von mir beschafften Bauakte. Diese wurden vor Ort auf Plausibilität geprüft. 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.

Wohnen

siehe Originalgutachten

Gaststättenpacht

siehe Originalgutachten

Rohertrag der Umsatzpachteinheiten für das Gebäude: „Gaststättengebäude“

Nutzung	Geschoss	Lage	Art der Umsatzpachterm.	nachh. Umsatz €/Jahr	Umsatzpachtanteil %	nachh. Umsatzpacht €/Jahr
Gaststätte			differenziert	-	-	25.167,56

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

Differenzierte Umsatzpachtermittlung

Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags für die Umsatzpachteinheit:

„Gaststätte“

Umsatzpacht nach kalkuliertem Umsatz

Umsatzpachtanteil	Fläche [m ²]	kalkulierter Umsatz [€/Jahr]	Umsatzpacht [%]	Umsatzpacht [€/Jahr]
	0,00	251.675,60	10,00	25.167,56
Summe				25.167,56

Kalkulierter Jahresnettoumsatz für den Umsatzpachtanteil „

Umsatzbereich	Umsatzanteil
• Beherbergung:	53.704,64 €/Jahr (~21 %)
• Restauration:	197.970,96 €/Jahr (~79 %)
• Sonstiges:	0,00 €/Jahr (~0 %)
Summe:	251.675,60 €/Jahr (100 %)

Kalkulation des Jahresnettoumsatzes für Beherbergung

Die Auslastung wird bemessen in Bezug auf die Anzahl der Zimmer:

Einzelzimmer (Ez.) + 4 Doppelzimmer (Dz.) = 4 Zimmer (= 8 Betten).

Die Auslastung der Zimmer wird geschätzt mit rd. 40,00 %/Jahr⁸.

Die (normalen) Zimmerpreise inkl. MwSt. inkl. einem Frühstücksanteil von 8,00 €/Tag/Pers. inkl. MwSt. werden geschätzt mit:

Ez.-Preis	Dz.-Preis
96,00 €/Tag	156,00 €/Tag

Die (normalen) Zimmerpreise exkl. Frühstücksanteil und exkl. MwSt. ergeben sich damit zu:

Ez.-Preis	Dz.-Preis
82,24 €/Tag	130,84 €/Tag

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt NRW:

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

Aus den (normalen) Zimmerpreisen werden unter Berücksichtigung von ggf. vom (normalen) Zimmerpreis abweichenden Angeboten z. B. für Gruppenbuchungen (Kontingente), Preise zu Messenzeiten etc. sowie die Doppelbelegungsquote der Doppelzimmer die durchschnittlichen Zimmerpreise ermittelt.

Die durchschnittlichen Zimmerpreise exkl. Frühstücksanteil und exkl. MwSt. bei einer Doppelbelegungsquote der Doppelzimmer von rd. 20,00 % (=> gemischter durchschnittlicher Dz.-Preis) betragen:

durchschnittlicher Ez.-Preis	durchschnittlicher Dz.-Preis	gemischter durchschnittlicher Dz.-Preis
82,24 €/Tag	130,84 €/Tag	91,96 €/Tag

Ermittlung des durchschnittlichen Einzelzimmerpreises:

Belegung	Normalpreis [€ /Tag]	Zu-/Abschlag [%]	Zimmerpreis [€/Tag]	Öffnungstage [Tage]	Belegungsumsatz [€]
	82,24	0,00	82,24	365	30.017,60
Summe				365	30.017,60

$$\text{durchschnittlicher Zimmerpreis} = \frac{30.017,60 \text{ €}}{365 \text{ Tage}} = 82,24 \text{ €/Tag}$$

Ermittlung des durchschnittlichen Doppelzimmerpreises:

Belegung	Normalpreis [€ /Tag]	Zu-/Abschlag [%]	Zimmerpreis [€/Tag]	Öffnungstage [Tage]	Belegungsumsatz [€]
	130,84	0,00	130,84	365	47.756,60
Summe				365	47.756,60

$$\text{durchschnittlicher Zimmerpreis} = \frac{47.756,60 \text{ €}}{365 \text{ Tage}} = 130,84 \text{ €/Tag}$$

Ermittlung des durchschnittlichen gemischten Doppelzimmerpreises:

$$\text{durchschnittlicher gemischter Doppelzimmerpreis} = 80,00 \% \text{ von } 82,24 \text{ €/Tag} + 20,00 \% \text{ von } 130,84 \text{ €/Tag} = 91,96 \text{ €/Tag}$$

Doppelbelegungsquote der Doppelzimmer rd. 20,00 %.

Berechnung des Jahresnettoumsatzes für Beherbergung:

durchschnittlicher Einzelzimmerpreis	82,24 €/Tag	_____
--------------------------------------	-------------	-------

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

Anzahl Einzelzimmer	x	
Umsatz Einzelzimmer		0,00 €/Tag
durchschnittlicher gemischter Doppelzimmer- preis		91,96 €/Tag
Anzahl Doppelzimmer	x 4	
Umsatz Doppelzimmer		+ 367,84 €/Tag
		= 367,84 €/Tag
Öffnungstage	x 365 Tage	
Auslastung/Jahr	x 40,00 %	
Zimmerumsatz Ez./Dz. insgesamt		= 53.704,64 €/Jahr
Zu-/ Abschlag		+ 0,00 €/Jahr
Jahresnettoumsatz insgesamt		= 53.704,64 €/Jahr

Der Jahresnettoumsatz für Beherbergung beträgt 53.704,64 €/Jahr.

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

Kalkulation des Jahresnettoumsatzes für Restauration

Der Restaurationsumsatz wird kalkuliert auf der Basis von Umsatz (exkl. MwSt.) pro Stuhl und Jahr.

Restaurations-anteil	Anzahl Stühle	Anrechnungsfaktor [%]	durchschn. Umsatz [€ /Stuhl /Jahr]	Umsatz [€ /Tag]	Öffnungs-tage [Tage]	Umsatz [€]
Restaurant	61	100,00	2.750,00	459,59	300	137.877,00
Gesellschaftsraum	50	25,00	2.750,00	94,18	300	28.254,00
Thekenbetrieb	8	100,00	1.500,00	32,88	300	9.864,00
Außengastro nomie	25	25,00	2.750,00	47,09	300	14.127,00
Frühstücksan teil		0,00	0,00	21,50	365	7.848,96
Summe						197.970,96

Der Jahresnettoumsatz für Restauration beträgt 197.970,96 €/Jahr.

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)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,48	727,92
Mietausfallwagnis	2,00	----	97,20
Summe			1.169,12 (ca. 24 % des Rohertrags)

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

- für die Ertragseinheit Gaststätte:

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (20,00 % des Rohertrags)	5.033,52
Summe	5.033,52 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

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.

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

Restnutzungsdauer

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

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.

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

5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **349.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 47623 Kevelaer, Gelderner Straße 43

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Kevelaer	680	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kevelaer	13	69

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 mit rd.

349.000,00 €

in Worten: dreihundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Gem. allgemeinen Veröffentlichungen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Gastronomiebetriebe (Schankwirtschaft/ Pensionen/ Gasthöfe) zwischen dem 9 und 15-fachen des Jahresrohertrages.

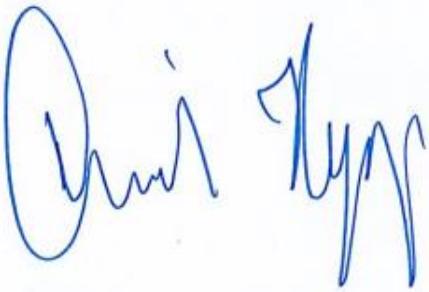
Der hier ermittelte Rohertragsvervielfältiger liegt bei (€ 354.000,00 (schadenfrei) / € 30.028,00) 11,79.

In Anbetracht der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Gastronomie sowie aufgrund der hier vorliegenden einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung, kann der zuvor ermittelte Verkehrswert hinreichend plausibilisiert werden.

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

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

Wachtendonk, den 29.09.2023



.....
Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht).

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

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.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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

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

DIN 283:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Kleve (2023)
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (24. Auflage) Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

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](#)