B U S C H

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Bocholt
Geschäfts-Nr.:009 K 021/23

Datum: 05.09.2024
Aktenzeichen: 1123-011-GG

G U T A C H T E N

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des mit ehemaligen betrieblichen Gebäuden (Erwerbsgartenbau)
nebst Betriebsleiterwohnhaus
bebauten Grundstücks
Gemarkung Anholt, Flur 2, Flurstück 287

In der Flora 7, 46419 Isselburg

Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3
Exemplar 4 Exemplar 5

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 23.04.2024 geschätzt.

Besonderheiten

Die vorliegende Internetversion des Gutachtens unterscheidet sich vom Originalgutachten. Es enthält keine Anlagen (Übersichtspläne, Katasterplan etc.). Das Originalgutachten zzgl. Annex kann nach vorheriger Anmeldung auf der Geschäftsstelle des Bocholter Amtsgerichts, Benölkenplatz 2, 46399 Bocholt eingesehen werden.

46325 BORKEN
GUSTAV-FREYTAG-STR. 29

BRITT-MAREN BUSCH
Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

TELEFON 02861/924305

Exposé

Allgemeine Daten

Grundstücksgröße:	12.877 m²	
Art der Nutzung:	ehemaliger Erwerbsgartenbaubetrieb	
Objekt:	betriebliche Gebäude mit Betriebsleiterwohnhaus	
Baujahr, ca.:	nicht bekannt, Ursprung vmtl. Anfang der 1960er Jahre	
Umbaujahr, ca.:	-	
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus, rd. *zzgl. Nfl. im KG*	176 m²
	Betriebsgebäude, rd.	275 m²

Zusammenfassung der Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen aufgegebenen Gartenbaubetrieb innerhalb einer Gärtnersiedlung der 1960er Jahre im nordwestlichen Außenbereich des Ortsteils Anholt. Die Bebauung umfasst ein Einfamilienhaus als Betriebsleiterwohnung und ein Betriebsgebäude (beide reparaturbedürftig) sowie ein Technikgebäude und elf teilweise gekoppelte Gewächshäuser. Technikgebäude und Gewächshäuser werden als abgängig angesehen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert:	**219.000 €**	*unbelastet*
Verkehrswert:	**219.000 €**	*unbelastet*

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT **1**
EXPOSÉ **2**
INHALTSVERZEICHNIS **3**
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS **4**
2. ALLGEMEINE ANGABEN **5**
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG **9**
4. LAGEBESCHREIBUNG **11**
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG **13**
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG **19**
7. GESAMTEINDRUCK **31**
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN **32**
9. BODENWERTERMITTLUNG **34**
10. ERTRAGSWERTERMITTLUNG **38**
11. VERKEHRSWERTERMITTLUNG **46**
ANLAGEN **51**

Anlagen

1.1 Übersichtsplan (Geodatenserver des Landes NRW)

1.2 Stadtplan (Geodatenserver des Landes NRW)

1.3 Auszug aus der Flurkarte

1.4 Lageübersicht

1.5 Bauzeichnungen aus der Archivbauakte sowie eigene Skizzen

1.6 Fotos

Die Anlagen 1.1 bis 1.5 finden sich im zugehörigen Annex.

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Ausgehend von einer gewerblichen Folgenutzung ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil die Ertragswirtschaft im Vordergrund steht.

Die *Bodenwertermittlung* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der *Ertragswert* ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge von Restfertigstellungsbedarf, unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentabilität eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch insbesondere die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigen.

Zur Ermittlung werden marktkonforme Einzelansätze (marktübliche Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer und objektspezifischer Liegenschaftssatz, Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie den Gegebenheiten des Gebäudes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage). Zusätzlich werden die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren.
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 17.11.2023
Bewertungsstichtag:	23.04.2024
Datum der Ortsbesichtigung:	erfolgte am 23.04.2024 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch in Anwesenheit einer Hilfskraft (Sachverständigenbüro) sowie des Eigentümers, der Wohnungsberechtigten und deren Lebensgefährten.

2.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Versteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei der Unterzeichnerin.
Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

2.3 Eigentumsverhältnisse/Mietverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.
Mietverhältnisse:	Zum Stichtag wird das Wohnhaus durch die Wohnungsberechtigte genutzt, sonstige Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe des Eigentümers nicht.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 04.12.2023
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.12.2023
3. Auskunft zur Baulastensituation vom 01.12.2023
4. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 11.01.2024
5. Fördermittelauskunft vom 05.01.2024
6. Auskunft zur Altlastensituation vom 05.12.2023
7. Auskünfte der Stadt Isselburg zum Planungsrecht, Denkmalschutz und zu Schutzgebieten vom 25.01.2024
8. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv des Kreises Borken, Stand 05.12.2023
9. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2024
10. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2024

Für die vorliegende Wertermittlung wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit der o.a. Arbeitsunterlagen angenommen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf eine Anfrage auf Bergschadenminderungsverzicht sowie auf vorhandene Kampfmittel verzichtet.

2.5 Besonderheiten

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um einen aufgegebenen Erwerbsgartenbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus im planungsrechtlichen Außenbereich, der innerhalb einer Gärtnersiedlung gelegen ist. Für die Bewertung wird eine gewerbliche Folgenutzung angenommen, wobei im Hinblick auf die Unwirtschaftlichkeit des aufgegebenen Betriebs (vergleichsweise kleine Anbauflächen, Nähe konkurrenzfähigerer Gartenbaubetriebe, größere Entfernung zu den Versteigerungsmärkten, veraltete Gewächshauskonstruktionen und Betriebstechnik) im Falle einer gartenbaulichen Nutzung diese in einer zeitgemäßeren Form, beispielsweise in Verbindung mit der Erzeugung von Solarstrom mit speziellen Gewächshausmodulen, denkbar wäre. Da die bestehenden Gewächshäuser und das Technikgebäude überwiegend als abgängig angesehen werden und selbst eine reine Nutzung der Stahlkonstruktionen zur solaren Energieerzeugung über aufgesetzte Module mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden wäre, wird für die Bewertung von deren Abbruch ausgegangen.

Genehmigungssituation

Für das Wohnhaus liegen keine Genehmigungsunterlagen vor, hilfsweise werden Baugenehmigungsunterlagen zum Dachgeschossausbau des gegenüberliegenden, baugleichen Wohnhauses In der Flora 10 zugrunde gelegt. Abweichungen wurden grob aufgemessen und sind aus den Grundrissskizzen im Annex ersichtlich. Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus ist weitgehend baugleich, so dass von einer legalen Errichtung innerhalb der Entstehungszeit der Gärtnersiedlung ausgegangen wird, der spätere Dachgeschossausbau wird analog zum Ausbau beim Haus Nr. 10 als genehmigungsfähig angesehen.

In dem in der Lageübersicht dargestellten Gewächshaus Nr. 9 wurden Mauerwerkswände zur Abteilung einer Kantine sowie eines Wasch- und Umkleideraums mit Herren- und Damen WC errichtet. Für diese Einbauten liegen keine Genehmigungsunterlagen vor.

Zubehör

Vorbehaltlich andersartiger rechtlicher Würdigung werden die auf dem Grundstück lagernden Gegenstände wie Pflanztöpfe, Regale, Paletten, Rollwagen usw. als Zubehör angesehen und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Teile der außer Betrieb genommenen betrieblichen Installationen wie Kohle- und Ölheizkessel bzw. deren Komponenten, Warmwasser- und Beregnungsrohre sowie sonstige oberirdische Leitungen sind nach Eigentümerangabe am Bewertungsstichtag verkauft. Im Rahmen dieser Bewertung kann nicht festgestellt werden, welche Bestandteile als Fremdzubehör anzusehen sind.

Nach eigener Angabe wurden der Heizkessel und der Öltank im Wohnhaus durch die Wohnungsberechtigte in das Gebäude eingebracht.

Überbau

Der im Übersichtsplan dargestellte Gewächshausblock Nr. 5 überbaut die hintere Grundstücksgrenze und befindet sich teilweise auf den Flurstücken 347 und 389. Beide Flurstücke befinden sich nach Angabe des Eigentümers in dessen Eigentum. Da die vorliegende Bewertung auf der Grundlage des Abbruchs der abgängigen Gewächshäuser erfolgt, wird dem Eigenüberbau kein Werteinfluss beigemessen.

Heizöllagerung

Im Technikgebäude mit der ehemaligen Heizzentrale befindet sich ein frei aufgestellter, größerer Stahltank zur Heizöllagerung. Es konnte nicht festgestellt werden, ob sich im Tank noch Reste von Schweröl befinden und ob der Zustand des Tanks einen Rückhalt des ggf. verbliebenen Öls gewährleistet.

Zugänglichkeit

Der konstruktiv verbliebene Spitzboden im Wohnhaus wurde nicht gesehen, der Balkon im Dachgeschoss wurde nicht begangen. Weiterhin waren der Kühlraum und die WC-Anlagen im Betriebsgebäude nicht zugänglich. Allgemein waren Sicht und Zugang aufgrund gelagerter Gegenstände, Glasbruch oder verwildertem Bewuchs teilweise stark eingeschränkt. Die Gewächshäuser wurden aufgrund des möglichen Abgangs weiterer Scheiben nur partiell begangen und überwiegend von außen besichtigt.

Für die nicht ausreichend einsehbaren Bauteile wird ein den übrigen Gebäudebereichen entsprechender Bauzustand unterstellt, besonderes Risiko ist gegeben.

Abt. II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss des in Abt. II eingetragenen Wohnungsrechts auf das Bewertungsgrundstück sowie dessen Wert für die Begünstigte separat bewertet (s. Kap. 11.2).

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Anholt	
Flur:	2	
Flurstück:	287	
Größe des Flurstücks:	11.848 m²	Industrie- und Gewerbefläche/Gärtnerei
	1.029 m²	Fläche gemischter Nutzung/Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Gesamtgröße:		**12.877 m²**

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Bocholt
Grundbuch von:	Anholt
Blatt:	26
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaft In der Flora 7

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

Lfd. Nr. 1 – 9

gelöscht

Lfd. Nr. 10

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für *). Bezug: Bewilligung vom 15.08.2005 (UR-Nr. 201/05, Notar*).

eingetragen am 20.03.2006

Lfd. Nr. 11

gelöscht

Lfd. Nr. 12

Über das Vermögen des *) ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

eingetragen am 08.04.2016

Lfd. Nr. 13

Zwangsversteigerungsvermerk

eingetragen am 26.09.2023

Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ort

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Kreis:	Borken

Der Kreis Borken besteht aus dem Zusammenschluss der Städte und Gemeinden Ahaus, Bocholt, Borken, Gescher, Gronau, Heek, Heiden, Isselburg, Legden, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Stadtlohn, Südlohn, Velen und Vreden. Das Kreisgebiet umfasst 1.418 km² Fläche und zählt rd. 368.000 Einwohner. Die Wirtschaftsstruktur weist einen hohen Dienstleistungssektor (57,4%) aus und besitzt darüber hinaus einen gesunden Industriesektor (v. a. Maschinenbau, Textilindustrie, Metallverarbeitung, Holzverarbeitung). Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering.

Ort: Stadt Isselburg

Die Stadt Isselburg, gelegen in westlicher Randlage des Kreises Borken, gliedert sich in die Ortsteile: Isselburg, Anholt, Heelden, Herzebocholt, Vehlingen und Werth. Sie umfasst etwa 11.200 Einwohner. Isselburg verfügt über Grundversorgung im Bildungsbereich mit Kindergärten, Grundschulen und einer Freien Gesamtschule.
Vorhanden sind Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, sowie div. Sport, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.
Isselburg verfügt neben den ortsansässigen Ärzten über ein (Fach-)Klinikum, sowie verschiedenste Sozialeinrichtungen.
Isselburg ist als Grundzentrum einzuordnen.
Die nächstgelegenen Mittelzentren (Bocholt/Emmerich) sind etwa 20 Autominuten entfernt.

Überörtliche Anbindung Isselburg:

Bundesstraßen:	B 67
Autobahn:	BAB A 3 (Köln - Emden)
ÖPNV:	regionale Busverbindungen nach Bocholt/Rees
Bahnhof:	Empel-Rees/ca. 4 km, Verbindung nach Emmerich/Koblenz/Duisburg
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 85 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 110 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im planerischen Außenbereich innerhalb einer nord-westlich des Ortsteils Anholt gelegenen Gärtnersiedlung nahe der niederländischen Grenze. Der Allgemeinheit dienende öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten sowie zentrale Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil Anholt (2 km entfernt) oder der Kernstadt Isselburg (5 km entfernt) vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzung:	In der näheren Umgebung liegen die weiteren Gartenbaubetriebe der in den 1960er Jahren entstandenen Gärtnersiedlung mit überwiegend baugleichen, teilweise erweiterten Betriebswohnhäusern und zugehörigen Gewächshäusern und betrieblichen Gebäuden. Der bebaute Ortsteil Anholt liegt südöstlich, in dieser Richtung schließt sich auch die Kernstadt Isselburg an. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 2,5 km entfernt in Anholt. In der weiteren Umgebung erstreckt sich die typische von kleineren Wasser- und Waldflächen durchzogene Felder- und Grünflächenlandschaft mit einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben und Siedlungen.
Immissionen:	Gering bis durchschnittlich, Straßenverkehr der Nebenstraße

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Mittlere Breite:	ca. 92 m
Tiefe:	ca. 137 m
Zuschnitt:	Annähernd rechteckig bei schrägem Verlauf der rückwärtigen Grenze
Topographie:	Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist eben, das Grundstück liegt in etwa auf Höhe der Erschließungsstraße.
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut, das ca. 9 m von der Erschließungsstraße zurückliegend freistehend errichtet wurde. In Richtung der hinteren, westlichen Grundstücksgrenze schließt sich eine in zwei Reihen angeordnete Bebauung aus Gewächshäusern, Betriebs- und Technikgebäuden mit zwischenliegenden Wegen an.

1.) **Betriebsleiterwohnhaus** *(Einfamilienhaus)*

1-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss,
Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

2.) **Betriebsgebäude** *(Büro- / Nebenräume, Versandraum)*

1-geschossig, nicht unterkellert

3.) **Technikgebäude** *(Heizzentrale)*

1-geschossig, nicht unterkellert

4.) **Gewächshäuser**

3 x ca. 42 x 13 m
4 x ca. 39 x 13 m
1 x ca. 87 x 27 m (als gekoppelter Viererblock)

Entstehung, baurechtliche Merkmale:

Der genaue Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung der baulichen Anlagen ist nicht bekannt. Aus allgemein zugänglichen Informationsquellen ist bekannt, dass die ersten Gebäude der Gärtnersiedlung „In der Flora“ um 1960 entstanden sind.

Betriebsleiterwohnhaus zu 1.)
In einer historischen Luftaufnahme von 1961 ist das Wohnhaus bereits vorhanden. Baugenehmigungsunterlagen zum Wohnhaus liegen in der Archivbauakte nicht vor
Für das gegenüberliegende Wohnhaus Nr. 10, das ebenfalls vom damaligen Eigentümer des Bewertungsobjekts errichtet wurde, liegt das Aktenzeichen einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 vor (111/1964 vom 08.01.1964) sowie eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses und für weitere Änderungen aus dem Jahr 1996. Beide Wohnhäuser sind annähernd baugleich, sodass die baugenehmigten Zeichnungen des Wohnhauses Nr. 10 für die zur Bewertung erforderlichen Flächenberechnungen zugrunde gelegt werden. Die Übereinstimmung mit der Aufteilung und den Abmessungen des zu bewertenden Hauses Nummer 7 wurden durch ein stichprobenhaftes Aufmaß überprüft, Abweichungen sind in den Grundrissskizzen im Annex dargestellt. Im Rahmen der Bewertung wird das Baujahr des Wohnhauses mit 1961 angenommen.

Gewächshäuser zu 4.)
Die historische Luftbildaufnahme aus 1961 zeigt außerdem mehrere Gewächshäuser und Nebengebäude westlich und nördlich des Wohnhauses. Die weiteren Gewächshäuser sind gemäß folgender Luftbildaufnahmen und nach Angabe des Eigentümers Anfang der 1970er Jahre entstanden.

Unter dem Aktenzeichen 1829/04 wurde am 08.12.2004 die Abbruchgenehmigung für fünf Gewächshäuser an der nördlichen Grundstücksseite erteilt, die Genehmigung wurde auf jeweiligen Antrag aus 2007, 2009 sowie 2011 um jeweils ein Jahr verlängert. Zum Bewertungsstichtag sind die vier ehemals zwischen Technikgebäude und Erschließungsstraße bestehenden Gewächshäuser abgebrochen.

Betriebsgebäude zu 2.)
Mit Bauschein Nummer 1346/69 vom 11.09.1969 wurde der 1. Bauabschnitt zum Neubau eines Betriebsgebäudes genehmigt, der dem zum Stichtag vorhandenen Betriebsgebäude mit Versand-/Verpackungsraum, Kühlraum, Betriebsbüro, Magazin und Toiletten entspricht. Der in der Genehmigung als Windfang bezeichnete Raum wurde der Innenfläche zugeschlagen und als

Besprechungsraum genutzt. Die in den genehmigten Plänen als 2. Bauabschnitt vorgesehene Erweiterung wurde nach den vorliegenden Unterlagen nicht mehr genehmigt und auch nicht realisiert. Das Baujahr wird für die Bewertung aufgrund fehlender behördlicher Abnahmen bei einer unterstellten Inbenutzungnahme im Jahr nach Erteilen der Baugenehmigung mit 1970 angenommen.

Kleinkläranlage
Die südlich des Wohnhauses gelegene Kleinkläranlage mit Verrieselungssträngen wurde am 07.04.1970 unter dem Aktenzeichen 466/70 baugenehmigt.

Technikgebäude zu 3.)
Für die Änderungen der Heizzentrale im weitgehend bestehenden Technikgebäude (Ersatz eines der drei Ölheizkessel gegen einen kohlebefeuerten Kessel) mit der Errichtung zusätzlicher Abgasführungen sowie eines Kohlesilos wurde am 04.04.1985 unter Beteiligung weiterer Fachbehörden die immissionsrechtliche Genehmigung Nr. 88/84 erteilt. Die Genehmigung wurde jeweils bis zum 31.05.1990 und bis zum 31.05 1992 verlängert.

Abstellfläche/Laderampe
Mit der Baugenehmigung 1918/12 vom 31.10.2012 wurde die Errichtung eine Laderampe sowie die Befestigung eine Abstellfläche zum Verladen der gärtnerischen Erzeugnisse im Bereich der nördlich des Wohnhauses abgebrochenen vier Gewächshäuser genehmigt, jedoch augenscheinlich nicht ausgeführt.

Dokumentationen zu behördlichen Abnahmen der vorstehenden Verfahren sind in der Archivbauakte nicht enthalten.

.

Erschließung:	öffentliche Straße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, gepflasterter Gehweg auf der Seite des Bewertungsobjekts, gegenüberliegende Seite unbefestigt, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme/ lt. Angabe Eigentümer)	Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung,

	Abwasseranschluss an eigene Kleinkläranlage mit Verrieselung auf dem Grundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eigene und nachbarliche Gewächshäuser im Abstand von 2-3 m zu den seitlichen Grenzen, Eigengrenzüberbau durch ein Gewächshaus an der hinteren westlichen Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt. *(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)*

5.2 Baulasten

Eine **Baulastenanfrage** wurde bei dem Kreis Borken gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:

Zulasten des Bewertungsgrundstücks:

keine Baulast

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks:

nicht bekannt

5.3 Erschließungsbeiträge

Gemäß der auf Anfrage erteilten Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Isselburg ist das Grundstück bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte der Fachbereich 63 - Bauen, Wohnen und Immissionsschutz des Kreises Borken Folgendes mit:

> *„das … Objekt unterliegt… keiner Zweckbindung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW – ehemals Wohnungsbindungsgesetz/WoBindG) und gilt als frei finanziert“*

5.5 Denkmalschutz

Gemäß der erteilten planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Isselburg sind auf dem Bewertungsgrundstück oder in näherer Umgebung keine Bau- oder Naturdenkmale aufgeführt.

5.6 Altlasten

Auf Anfrage teilte die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken Folgendes mit:

> *„Auf vorgenanntem Grundstück sind dem Kreis Borken keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.*
>
> *Das Grundstück wird derzeit jedoch gewerblich/industriell genutzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung bzw. bei einer Nutzungsänderung ist hier zu prüfen, ob aufgrund der Vornutzung ein Altlastenverdacht besteht und das Grundstück in das Altlastenkataster aufzunehmen ist.*
>
> *Angesichts der langjährigen gewerblichen Nutzung des Geländes kann es durch unsachgemäßes Handling zu einem Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Untergrund gekommen sein. Da dem Kreis Borken darüber hinaus keine flächendeckende Erhebung über altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt, ist hier somit nicht vollständig auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungsgeschichte des Standortes Beeinträchtigung des Bodens oder des Grundwassers vorliegen.*

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Jedoch ist aufgrund der gewerblichen Nutzung des Grundstücks zum Ausschluss möglicher Altlasten die Durchführung einer vertiefenden Nutzungsrecherche angezeigt.

5.7 Planungsrechtliche Ausweisung

5.7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Nach der auf Anfrage von der Stadt Isselburg erteilten planungsrechtlichen Auskunft ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan in einem Gebiet gelegen, dass als

> „Industrie- und Gewerbefläche – Gärtnerei, Fläche gemischter Nutzung – Wohnen und Betrieb“

bezeichnet ist.

In der auf der Homepage der Stadt Isselburg veröffentlichten „FNP-Neubekanntmachung 31.08.2018“ ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks dargestellt als „Grünfläche“ mit dem Zusatz „Einrichtungen und Anlagen - Gärtnerei“.

5.7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Planungsrechtlich ist das Grundstück nach § 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen. Es ist in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG-BOR-00057) gelegen.

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	baureifes Land (faktisches Bauland im Außenbereich)

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder und bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anschlüsse an die Entwässerungsleitungen gem. der DIN-Norm ausgeführt sind.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandhaltungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers).

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

6.2 Ausführung des Betriebsleiterwohnhauses zu 1.)

Fundamente/Sohle:	nicht bekannt, vmtl. Beton
Geschossaußenwände:	Mauerwerk
Außenwandflächen:	Eingangsseite und Giebelseiten rotbraun verklinkert, Terrassenseite Putz im Anstrich, kleinere Teilflächen verklinkert
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Nichttragende Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Decken:	Kellergeschossdecke in Beton, Erdgeschossdecke (nach Bauakte Haus Nr. 10) vmtl. in Beton, Decke über dem Dachgeschoss als Holzbalkenlage
Hauseingangstür:	Holzrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt, Doppelverglasung mit echter Sprossenteilung
Treppenkonstruktionen:	Treppe im Kellergeschoss als geschlossene Betontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen, Wandhandlauf, Treppe im Erdgeschoss aus offenen, wandgelagerten Holz-Trittstufen mit lackiertem Stahlharfengeländer und Handlauf
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion als Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine in rotbraun, traufseitige Dachüberstände mit Profilholz-Untersicht und sichtbaren Sparren, Ortgänge ohne Dachüberstand mit Giebel-Formsteinen ausgebildet
Dachentwässerung:	Rinnen- und Fallrohre in Kupfer
Schornstein:	1 x gemauert mit verklinkertem Kaminkopf

Besondere Bauteile:	Balkon als Beton-Kragplatte mit Bitumenbelag, Unterseite und Plattenrand verputzt, lackiertes Stahlgeländer Kelleraußentreppe aus Beton mit Fliesenbelag und Absturzgeländer aus lackiertem Stahl 2 Flachdachgauben mit kompletter Fensterfront und seitlicher Bekleidung aus Kunstschiefer

6.3 Wohnungsausstattung

Oberbodenausführungen:	Wohnräume im Erdgeschoss mit Stäbchenparkett, Küche, Diele und Flur gefliest, Dachgeschossräume mit Teppichboden ausgelegt
Wandansichten:	Tapeten im Anstrich, Küche im EG mit Fliesenspiegel, geflieste Teilfläche im Zimmer 3 des DG
Deckenuntersichten:	im Erdgeschoss Tapeten im Anstrich, Dachgeschoss überwiegend mit Profilholzdecken, Flur und Bad mit Tapeten im Anstrich
Ausführung der Fenster:	Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung, teilweise ältere Holzfenster mit Einfachverglasung und älterer Beschlagtechnik; die Fensteröffnungen sind überwiegend mit nachträglich eingebauten Rollladen und Fensterbänken (innen meist Naturstein, außen Klinkerfliesen) ausgestattet.
Ausführung der Türen:	im Erdgeschoss Holzrahmen-Füllungstüren mit passenden Holzzargen, Holzfüllungen mit Zierleisteneinfassung, teilweise obere Füllungen aus Glas, im Dachgeschoss glatte, abgesperrte und furnierte Holztüren in passenden Holzzargen
Ausführung der Sanitärräume:	Die Sanitäreinrichtung im Gäste-WC (EG) besteht aus einem Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten und einem Handwaschbecken mit Einhebel-Mischarmatur. Boden und Wände (raumhoch) sind hell gefliest. Das Bad im DG ist mit einem Hänge-WC mit aufgesetztem Spülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebel-Mischarmaturen,

einer Einbau-Badewanne mit teilweiser Duschabtrennung sowie einer in eine Wandnische eingebauten Duschtasse ausgestattet. Der Boden ist hell gefliest, die Wände bis ca. 30 cm unter Decke mit dunkelgrünen Fliesen bekleidet.

Besondere Ausstattung: -

Kellergeschoss:

Oberbodenausführung: Beton/Estrich, tlw. gefliest (u. a. Flur, Waschküche, Heizungsraum)

Wände: Putz im Anstrich, Waschküche deckenhoch gefliest

Deckenuntersichten: Putz im Anstrich oder Beton, schalungsrau

Fenster: baujahres- und kellerübliche Stahlrahmenfenster

Türen: verschiedene glatte, lackierte Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitten

Besondere Ausstattung: Waschküche beheizt und mit eingebauter Duschtasse mit einseitiger Mauerabtrennung und Kunstglas-Duschabtrennung sowie einem Waschbecken

6.4 Haustechnik

Ausführung der Heizung: Öl-Zentralheizung,
Weishaupt thermo unit,
Brennstofflagerung in 700 l – Kunststofftank
(Heizung und Tank lt. Eigentümerangabe aus 2012)

Wärmeabgabe überwiegend über Guss-Radiatoren oder Flachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen

Leitungs-System: überwiegend altersgemäß

Warmwasserbereitung:	zentral, kleinerer Speicher-Wassererwärmer Domocell S
Ausführung der Elektroinstallation:	wohnungs- und baujahrestypische Installationen
Besondere Ausstattung:	-

6.5 Ausführung des Betriebsgebäudes zu 2.)

Fundamente/Sohle:	Beton (lt. Bauakte)
Geschossaußenwände:	Kalksandsteinmauerwerk (lt. Bauakte)
Außenwandflächen:	Verklinkerung in braun, oberer Bereich des Versandraums mit Trapezblech-Bekleidung
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Nichttragende Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk (lt. Bauakte), Teilflächen (Büro) oberhalb der Brüstungshöhe als Aluminiumrahmenfenster mit Einfachverglasung
Eingangstüren:	Aluminiumrahmentüren mit Glasausschnitt, Einfachverglasung aus Drahtglas
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion als Betondach (lt. Bauakte), Attika mit Plattenbekleidung und oberer Metallabschlusskante, über dem Versandraum als Holzbinderkonstruktion mit aufliegender Holzlattung und -schalung, Breite Attika mit Trapezblech-Bekleidung und oberer Metallabschlusskante
Dacheindeckung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	-

6.6 Ausstattung

Oberbodenausführungen:	zugängliche Räume mit Fliesenbelag, Versandraum in Betonpflaster
Wandansichten:	Putz im Anstrich, Teilflächen verklinkert
Deckenuntersichten:	Putz im Anstrich, im Besprechungsraum Profilholzdecke, Versandraum mit offener Dachuntersicht der Binderkonstruktion
Ausführung der Fenster:	Aluminiumrahmenfenster und -fenstertüren mit Einfachverglasung, Versandraum mit Lichtausschnitten aus Glasbausteinen und Stahlblech-Rolltor, größerem bodentiefen Aluminiumrahmen-Fensterelement mit Teilverglasung und Ausgangstür
Ausführung der Türen:	Aluminiumrahmentüren mit Glasausschnitten sowie glatte, abgesperrte Holz-Türblätter in Stahlzargen
Ausführung der Sanitärräume:	nicht bekannt, die in den Baugenehmigungszeichnungen dargestellten Damen- und Herren-WC-Räume waren nicht zugänglich
Besondere Ausstattung:	-

6.7 Haustechnik

Ausführung der Heizung:	Bürobereich und Versandraum mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet
Leitungs-System:	überwiegend altersgemäß
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt
Ausführung der Elektroinstallation:	nutzungs- und baujahrestypische Installationen

6.8 Ausführung und Ausstattung des Technikgebäudes zu 3.)

Fundamente/Sohle:	nicht bekannt
Konstruktion:	Stahl-/Glaskonstruktion, Brüstungsbereich der Außenwände teilweise massiv mit Verklinkerung
Eingangstüren:	verschiedene Tor- und Türelemente als Stahlrahmenkonstruktionen mit Glasausschnitten
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion in flach geneigter Satteldachform
Dacheindeckung:	etwa zur Hälfte jeweils mit Faserzement-Wellplatten und Trapezblecheindeckung mit einem Lichtausschnitt
Schornstein:	1 x gemauerter 3-zügiger Kamin, Kaminkopf Klinkermauerwerk
Oberbodenausführungen:	Beton
Wandansichten:	Stahl-Glaskonstruktion, gemauerte Brüstungen in Sichtmauerwerk oder verputzt
Deckenuntersichten:	offene Dachuntersicht
Ausführung der Fenster:	Stahlrahmen mit Einfachverglasung, überwiegend feststehend
Haustechnik:	betriebliche Heizungsanlage (außer Betrieb), u. a. bestehend aus: 2 x Öl-Heizkessel und -brenner 1 x Kohle-Heizkessel Heizöl-Tank (Fa. Thyssen) mit 50.000 l Fassungsvermögen, evtl. mit Resten von Schweröl, Stahlzylinder als Kohle-Silo zur Brennstofflagerung mit zugehöriger Fördereinrichtung, sonstige oberirdische Förder- und Leitungsinstallation

6.9 Ausführung und Ausstattung der Gewächshäuser zu 4.)

Nach Eigentümerangabe handelt es sich bei den aufstehenden Gewächshäusern um die zur Zeit der Errichtung üblichen „deutschen Normgewächshäuser“, die als Stahl-/Glaskonstruktion mit genormten Binderabständen, Stehwandhöhen und Schiffbreiten in verschiedenen Größen errichtet und kombiniert werden konnten.

Fundamente:	nicht bekannt, vmtl. Beton
Konstruktion:	Stahl-/ Glaskonstruktion der Wände und Dachflächen
Oberbodenausführungen:	Betonplattenwege, gewachsener Boden
Ausstattung:	natürliche Belüftung, wassergeführte Beheizung in Rohrkonstruktionen, Beregnungsrohre, Beleuchtung und Stromanschlüsse, Betontische, Sonnenschutzsegel *Anlagen und Ausstattungen weitgehend stillgelegt und defekt*
Besondere Ausstattung:	In dem hinter dem Betriebsgebäude gelegenen Gewächshaus (Nr. 9 im Übersichtsplan) wurden verschiedene Räumlichkeiten ohne eigene Überdachung mit auf dem Betonboden aufgesetzten gemauerten Trennwänden (tlw. auch Holzwände) abgeteilt, die als Kantine, Umkleide- und Waschraum sowie Damen- und Herren-WC genutzt wurden. Die Trennwände bestehen aus Porenbeton-Sichtmauerwerk mit Anstrich bzw. sind in den Nassbereichen gefliest. Der Boden ist mit Fliesen ausgelegt. Die Decken als Abschluss zum Gewächshaus-Dachraum bestehen aus Kunststofffolie, die auf Holzbalken aufgebracht ist. Die Räume sind mit Kompaktheizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet sowie mit einer einfachen, nutzungsgemäßen Elektroausstattung.

6.10 Außenanlagen

Versorgung:	(Eigentümerangabe) Stromanschluss aus öffentlicher Versorgung, es besteht ein Stromanschluss für das Gesamtgrundstück mit einer Unterverteilung im Wohnhaus für die Versorgung des Betriebs.

	Wasseranschluss aus öffentlicher Versorgung für das Wohnhaus, Eigenwasserversorgung des Betriebs Heizöltank im Wohnhaus (nach eigener Angabe Eigentum der Wohnungsberechtigten), Heizöltank und Kohlesilo in der betrieblichen Heizzentrale
Entsorgung:	(nach Eigentümerangabe und Bauakte) Abwasserentsorgung über Kleinkläranlage mit anschließender Verrieselung auf dem Grundstück
Einfriedungen:	Wohnhaus mit Gartenfläche dreiseitig mit Lebendhecken eingefriedet, keine Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken
Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:	Hauszuwege, Terrasse, Rangierflächen vor dem Betriebsgebäude und Hauptzufahrt in diversen Pflasterungen, übrige Wegeführungen gepflastert, mit wassergebundener Decke oder in Betonteilflächen
Freiflächen/ Bepflanzungen:	Ziergarten des Wohnhauses mit Rasenfläche, Sträuchern, Laub- und Nadelbäumen, Freifläche vor dem Technikgebäude mit Folie zur Pflanzenanzucht abgedeckt, Teilflächen in Beton, übrige Freiflächen überwuchert/verwildert

6.11 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Alle hier aufgeführten Maßnahmen und Zeitpunkte beruhen auf Eigentümerangaben.

Betriebsleiterwohnhaus zu 1.):

Außenansicht:	-	
Gebäudeausführung:	ca. 2004:	Austausch der Hauseingangstür überwiegender Austausch von Fenstern und Rollladen
	ca. 2012:	Austausch der Heizungsanlage, Kunststoff-Öltank (durch die Wohnungsberechtigte eingebracht)
Wohnungsausstattung:	ca. 1990-2000:	Erneuerung Bad im EG

6.12 Bauschäden sowie Reparaturstau

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden sowie folgender Restfertigstellungsbedarf stichpunktartig erfasst. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Betriebsleiterwohnhaus zu 1.):

Außenansicht:	allgemein altersgemäße Außenansicht mit deutlich erkennbarem Verbrauch der Bauteile Ausblühungen der Klinkerfassade Feuchteschäden und Abplatzungen von Putz und Anstrich an Balkonunterseite und -rand, Balkonbelag (Bitumenabdichtung) verbraucht Feuchteschäden im Anschlussbereich der Kelleraußentreppe an die Außenwand Außenanstriche von Holz- und Stahlbauteilen (u. a. Dachuntersichten, Geländer) größtenteils verbraucht
Gebäudeausführung/ Wohnungsausstattung:	allgemein: starke Gebrauchsspuren/Abnutzungserscheinungen, massive Feuchteschäden mit Ausblühungen an Außen- und Innenwänden und Balken, insbesondere im Dach- und Kellergeschoss; die Ursachen liegen vermutlich in verschiedenen

Dachundichtigkeiten sowie unzureichender Kellerabdichtung sowie regelmäßigen Kellerüberflutungen bei Starkregen. Weitere mögliche Ursachen wie beispielsweise Schäden an wasserführenden Installationsleitungen können nicht ausgeschlossen werden, der Verlauf ist nicht bekannt.

DG:

Feuchteschäden am Bodenbelag des Schlafzimmers, nach Eigentümerangabe aufgrund inzwischen behobener Undichtigkeiten im Dach (fehlende Dachpfannen)

massiver Feuchtigkeitsanfall mit Ausblühungen, Rissbildungen und Schimmelbefall an der Decke des Bads, hier insbesondere im Anschlussbereich der Dachgaube an das Hauptdach (Gaube nach Eigentümerangabe neu abgedichtet, Feuchteanfall jedoch nach wie vor vorhanden) sowie dem Deckendurchführungsbereich des Kamins

massiver Feuchteanfall mit Schimmelbildung im flurseitigen Kaminbereich

allgemein Feuchtespuren und Ausblühung im oberen Bereich von Zwischenwänden, unterhalb Dachschrägen und an Profilholzdecken

EG:

Parkettbelag im EG abgenutzt

einzelne Rissbildungen

KG:

Feuchteanfall mit Abplatzungen von Putz und Anstrich sowie Ausblühungen in allen Wandsockelbereichen

flächige Abplatzungen und Feuchteanfall an den Innenseiten der Kelleraußenwände

Feuchtespuren mit Ausblühung am Betonboden

Betriebsgebäude zu 2.):

Außenansicht:	altersgemäße Außenansicht
Gebäudeausführung/ Wohnungsausstattung:	Gebrauchsspuren/Abnutzungserscheinungen, Instandhaltungsanstau, fehlender Heizkessel (ehemals Anbindung an Heizzentrale)
Technikgebäude zu 3.):	**abgängig** *Stahlbauteile verrostet, Glasbruch, Kamin augenscheinlich versottet, Installationen verrostet und beschädigt, Einbauten/technische Einrichtungen defekt Konstruktion und Technik überaltert*
Gewächshäuser zu 4.):	**abgängig** *Stahlkonstruktionen verrostet, Glasbruch, Installationen verrostet und beschädigt, Einbauten/technische Einrichtungen defekt, Konstruktion und Technik überaltert*

6.13 Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele verschärfte Anforderungen an die energetische Qualität auch bei bestehenden Gebäuden, die in Verantwortung der Eigentümer unter Einhaltung gesetzlicher Fristen insbesondere bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Im Rahmen der Grundstückswertermittlung können diese nicht im Detail überprüft werden. Vorliegende Bauteile und Beschaffenheiten werden i.d.R. im Rahmen der Herstellungskosten und der Alterswertminderung sowie der Miete und der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag nicht vor und wurde von der Unterzeichnerin im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht beauftragt.

7. Gesamteindruck

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die **Gewerbelage**

- ist innerhalb der Gärtnersiedlung als durchschnittlich anzusehen.
- ist innerhalb der Gartenbaubranche aufgrund der Entfernung zu den Versteigerungsmärkten eher als ungünstig zu bewerten.
- weist aufgrund der Lage im Außenbereich planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen auf.
- hat eine für den Außenbereich durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Das **Grundstück**

- weist individuelle Eigenschaften auf.

Das **Wohngebäude**

- weist einen unterdurchschnittlichen Gebäudezustand auf. Darüber hinaus besteht Instandhaltungsstau.
- Hat einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard bei geringem Modernisierungsgrad.

Die **betrieblichen Gebäude**

- sind überwiegend wirtschaftlich überaltert und abgängig bzw. es besteht zur teilweisen weiteren Nutzung (Betriebsgebäude) Investitionsbedarf

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben orientieren sich an den verfügbaren Unterlagen der Archivbauakte, der Archivbauakte des baugleichen Nachbargebäudes, der Flurkarte sowie einzelner örtlich aufgenommener Raummaße im Dachgeschoss. Ein vollständiges Aufmaß ist nicht erfolgt. Das Ergebnis ist für vorliegende Bewertungszwecke hinreichend genau, es gilt nur für diese Wertermittlung.

8.1 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche (Wfl./Nfl.)

Betriebsleiterwohnhaus zu 1.)

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd.: **176,00 m².**
zzgl. Kellernutzfläche

Betriebsgebäude zu 2.)

Die Nutzfläche beläuft sich auf rd.: **275,00 m².**

8.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca., *(Annahme)*	Alter	Gesamtnutzungs-dauer	Restnutzungs-dauer
		Jahre	Jahre	Jahre
Wohnhaus	1961	63	80	25
Betriebsgeb.	1970	54	50	10

Für beide Gebäude wird von einer Restnutzungsdauer ausgegangen, die über die rechnerische bzw. dem Gebäudezustand angemessene Restnutzungsdauer hinausgeht. Dies ergibt sich vorbehaltlich andersartiger rechtlicher Würdigung aus der angenommenen Verpflichtung, das für das Wohnhaus bestehende Wohnungsrecht über die Dauer der statistischen Lebenserwartung der Berechtigten von 25 Jahren für eine Nutzung zu erhalten bzw. anderenfalls die hier analog angenommene Vermietung über denselben Zeitraum zu gewährleisten. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustands sind für eine ordnungsgemäße Nutzung Schadensbeseitigungsmaßnahmen und eine grobe Herrichtung erforderlich, die als indisponibel anzusehen sind. Für den weiteren Verlauf ist zudem von einem erhöhten Instandhaltungsbedarf auszugehen, der gesondert berücksichtigt wird.

Auch für das Betriebsgebäude wird davon ausgegangen, dass sich die angenommene Restnutzungsdauer unter Durchführung der erforderlichen indisponiblen Reparaturmaßnahmen sowie einer groben Herrichtung realisieren lässt.

9. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in aller Regel durch Preisvergleiche solcher Grundstücke zu ermitteln, die in den wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Für das Bewertungsobjekt wurde die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Zum Zwecke der Wertermittlung wird das Grundstück, angelehnt an die Ableitungen des örtlichen und benachbarter Gutachterausschüsse, fiktiv in folgende Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche A:	Wohnbauland *Betriebswohnhaus mit Umgriffsfläche*	1.200 m²	
Teilfläche B:	Betriebsfläche *Betriebs-/Technikgebäude mit Umgriffsfläche*	3.800 m²	
	betriebliche Hoffläche (A+B)		5.000 m²
Teilfläche C:	darüberhinausgehende Fläche *Nebenanlagen des gärtnerischen Erwerbsbetriebs (Gewächshäuser), Pflanzflächen*		7.877 m²
	Gesamtfläche		12.877 m²

Teilfläche A - Wohnbauland

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zum 01.01.2024 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 3279)
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Nutzungsart: Wohnbaufläche – bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl: I - X
Fläche: 1.200 m²
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 55 €/m² definiert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Lage: Der Bodenrichtwert gilt für den überwiegenden Außenbereich der Stadt Isselburg, für das Bewertungsobjekt sind keine abweichenden Merkmale zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand: Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um faktisches Bauland im Außenbereich, somit um baureifes Land. Die

	Einschränkungen aufgrund der Außenbereichslage sind im Richtwert abgebildet.
Nutzungsart:	Die Teilfläche wird zum Wohnen genutzt.
Geschosszahl:	Die Bebauung entspricht den Parametern des Richtwertgrundstücks.
Größe:	Die Teilfläche für das Wohnhaus mit einer angemessenen Umgriffsfläche entspricht dem Richtwertgrundstück.
erschließungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)		55,00 €/m²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	0,00 €/m²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		55,00 €/m²
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:		
▪ Wertanpassung für Lage	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Entwicklungszustand	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Nutzungsart	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Geschosszahl	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Größe	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %	0,00 €/m²
Baulandwert somit:		55,00 €/m²

Teilfläche B - Betriebsfläche

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zum 01.01.2024 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 3295)
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Nutzungsart: gewerbliche Baufläche – bebaute Flächen im Außenbereich
Fläche: 3.000 m²
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 34 €/m² definiert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Lage:	Der Bodenrichtwert gilt für den überwiegenden Außenbereich der Stadt Isselburg, für das Bewertungsobjekt sind keine abweichenden Merkmale zu berücksichtigen.
Entwicklungszustand:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um faktisches Bauland im Außenbereich, somit um baureifes Land. Die Einschränkungen aufgrund der Außenbereichslage sind im Richtwert abgebildet.
Nutzungsart:	Das Bewertungsgrundstück war zuletzt gewerblich genutzt, bis zum Bewertungsstichtag ist keine abweichende Folgenutzung erfolgt.
Größe:	Die Teilfläche hat gegenüber dem Richtwertgrundstück eine abweichende Größe. Die Übergröße bewegt sich in einem Bereich, für den im Rahmen dieser Bewertung eine Wertanpassung als nicht erforderlich angesehen wird.
erschließungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)		34,00 €/m²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	0,00 €/m²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		34,00 €/m²

Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:

▪ Wertanpassung für Lage	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Entwicklungszustand	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Nutzungsart	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Größe	0 %	0,00 €/m²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %	0,00 €/m²

Baulandwert somit: 34,00 €/m²

Teilfläche C – darüberhinausgehende Fläche

Für die Fläche mit Nebenanlagen des gärtnerischen Erwerbsbetriebs bzw. betriebsnahe Pflanzflächen wird i. A. von einem Bodenwertansatz in Höhe des 1,5-fachen landwirtschaftlichen Bodenwertes ausgegangen. Dieser wurde vom Gutachterausschuss im Kreis Borken für Ackerlandflächen mit 9,60 €/m² veröffentlicht.

Bodenwert somit: 9,60 €/m² x 1,5 = 14,40 €/m³

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Teilfläche A – Wohnbaufläche:	1.200 m² x 55,00 €/m² =	66.000 €
Teilfläche B – Betriebsfläche:	3.800 m² x 34,00 €/m² =	129.200 €
Teilfläche C – darüberhinausgehende Fläche:	7.877 m² x 14,40 €/m² =	113.429 €
		308.629 €

Bodenwert gesamt, rd.: 309.000 €

10. Ertragswertermittlung

10.1 Tatsächliche Erträge

Das Wohnhaus ist zum Stichtag durch das Wohnungsrecht belegt, die betrieblichen Einrichtungen wurden aufgegeben. Tatsächliche Erträge liegen nicht vor.

10.2 Ertragswert

Marktübliche Mieten, nettokalt

Bezeichnung	*Wohn/Nutz-Fläche / St.*	*tats. gezahlte Miete (ca.)*	*marktübl. Miete (ca.)*	*Ertrag*
Wohnhaus	176,00 m²	-	5,90 €/m²	1.038 €
Betriebsgeb.	275,00 m²	-	4,00 €/m²	1.100 €
monatlicher Rohertrag				2.138 €
jährlicher Rohertrag				rd. 25.656 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

Wohnen	176,00 m²	x	13,80 €/m²	2.429 €
Betriebsgeb.	275,00 m²	x	13,80 €/m²	3.795 €

- Verwaltung

EFH	1 WE	x	351,00 €/WE	351 €
Betriebsgeb.	13.200 €	x	3%	396 €

- Mietausfallwagnis

Wohnen (betriebl.)	12.456 €	x	4%	498 €
Betriebsgebäude	13.200 €	x	4%	528 €
			insgesamt ca. 31,2 %	7.997 €

- 7.997 €

jährlicher Reinertrag: 17.659 €

Übertrag jährlicher Reinertrag			17.659 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
4,0 % von 309.00,00 €			- 12.360 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.299 €
Anteil Wohnhaus		9.178 €	
bei einer Restnutzungsdauer von		25 Jahren	
bei einem Zinssatz von		4,0 %	
beträgt der Vervielfältiger:		15,622	
9.178 €	x	15,622	143.379 €
Anteil Betriebsgebäude		8.481€	
bei einer Restnutzungsdauer von		10 Jahren	
bei einem Zinssatz von		4,0 %	
beträgt der Vervielfältiger:		8,111	
8.481 €	x	8,111	68.789 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			212.168 €
zzgl. Bodenwert			309.000 €
vorl. Ertragswert			521.168 €
			rd. 521.000 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			
hier kein weiterer Einfluss			0 €
marktangepasster vorl. Ertragswert			**rd. 521.000 €**

Berücksichtigung von Bauschäden

Indisponible Kosten Wohnhaus rd. - 28.000 €

- *Freilegung, Abdichtung/Reparatur schadhafter Stellen am Wohnhausdach*
- *Beseitigung Schimmelbefall und Ausblühungen, Trocknung, kleinere Reparaturen, grobe Herrichtung (Maler-/Tapezierarbeiten)*

Indisponible Kosten Betriebsgebäude, u. a. rd. - 20.000 €

- *Einbau eines Wärmeerzeugers und Anschluss an bestehendes Heizkörpersystem, ggf. mit Brennstofflagertank*
- *kleinere Reparaturen, grobe Herrichtung (Maler-/Tapezierarbeiten)*
- *Risikozuschlag für nicht gesehene Räumlichkeiten*

Disponible Positionen

- *Erhöhter Instandhaltungsaufwand Wohnhaus (nutzungsdauerverlängernde Maßnahmen, hier Annahme eines 20%igen Zuschlags zu den Instandhaltungskosten)* rd. - 7.600 €

Freilegung der Flächen mit abgängigen Anlagen rd. - 246.000 €*
(zur vollen Bodennutzung indisponibel)

Abbruch von Gewächshäusern mit tlw. Massivbauteilen und Fundamenten, hier auch Technikgebäude

Flächen:

42 m x 13 m x 3	=	1.638 m²
39 m x 13 m x 4	=	2.028 m²
87 m x 27 m x 1	=	2.349 m² *4er Block*
32 m x 10 m x 1	=	320 m² *Technikgebäude*
		6.335 m²
x mittl. Höhe 3,50 m	=	22.173 m³

Abbruchkosten
22.173 m³ x 9,00 € = rd. 199.600 €

- *inkl. durchschnittlicher Verbringungs-/ Entsorgungskosten*
- *inkl. üblicher möglicher Verwertungsanteile*
- *inkl. Entfernung von Punkt- u. Streifen-fundamenten und Pflasterungen/Betonplatten*
- *inkl. grobe Herrichtung/Einebnung des Geländes*

Zulage für schadstoffbelastete Materialien
22.173 m³ x 1,50 € = rd. 33.300 €

Geschätzte Pauschale für Ausbau und Entsorgung von Installationen, Einbauten und für Entrümpelung 10.000 €
inkl. geschätzter Verwertungsgewinne

Verfahrenskosten/Genehmigungen rd. 3.000 €

*entspricht im Mittel rd. 20.500 € je Gewächshaus inkl. Technikgebäude.

Hinweis

Die hier angenommenen Freilegungskosten beruhen auf durchschnittlichen Erfahrungssätzen und sind als überschlägige Schätzung zu verstehen, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Insbesondere zu möglichen Altlasten und Schadstoffen in den Gebäuden, deren Menge und Qualität, können detaillierte Feststellungen nur von entsprechenden Fachgutachtern getroffen und kostenmäßig durch qualifizierte Ausschreibungen und Angebotseinholungen bei Fachfirmen belegt werden.

Im Rahmen der für die Bewertung durchgeführten Begehungen können die Grundlagen für eine fundierte Kalkulation der Freilegungskosten weder fachlich ausreichend beurteilt noch der Aufwand einer detaillierten Mengenermittlung einzelner Baustoffe oder der erforderlichen labortechnischen Untersuchungen geleistet werden.

Im vorliegenden Fall ist zudem nicht abzugrenzen, welche Teile der technischen Gebäudeausrüstung noch einer Verwertung zugeführt werden können oder -wie vom Eigentümer mitgeteilt- bereits verkauft und somit als Fremdzubehör anzusehen sind.

somit rd.		219.400 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		0 €
somit rd.		219.400 €
Der Ertragswert beträgt	**rd.**	**219.000 €**

10.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohertrag
Wohnhaus

Die Gemeinde Isselburg sowie der Kreis Borken veröffentlichen keinen eigenen Mietspiegel; erfahrungsgemäß orientieren sich marktübliche Mieten am aktuellen Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Bereich Bocholt (gültig ab 01.01.2024) sowie an der Mietwertrahmentabelle, die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht ist.

Bezogen auf die Stadt Isselburg sind für die Objektgruppe „Ein- und Zweifamilienhäuser“ der Baujahresgruppe 1950 – 1974 für die verschiedenen Ausstattungsklassen/Wohnwertkriterien Mietwertspannen angegeben:

einfach:	3,55 €/m² Nfl. – 5,95 €/m² Wfl.
mittel:	4,15 €/m² Nfl. – 6,55 €/m² Wfl.
gehoben:	4,75 €/m² Nfl. – 7,15 €/m² Wfl.

Aus dem Mietspiegel der Stadt Bocholt ergibt sich:

Baujahresklasse (1947 – 1964)	*6,02 – 7,17 €/m² (Mittelwert 6,22 €/m²)*	
- Ausgangswert		*6,22 €/m²*
- Zu- und Abschläge		
Abschlag Größe	-	*0,72 €/m²*
Zuschlag Terrasse mit Garten	+	*0,56 €/m²*
Zuschlag Balkon	+	*0,52 €/m²*
Zwischenwert, rd.		6,58 €/m²
abzgl. ortsüblicher Abschlag für das Gemeindegebiet Isselburg von rd. 10 %	-	0,66 €/m²
ein ansonsten üblicher Zuschlag für den Einfamilienhausvorteil wird hier aufgrund der Objekteigenart „Betriebsleiterwohnhaus“ nicht berücksichtigt		
Mietwert		5,92 €/m²
gerundet		5,90 €/m²

Rohertrag

Betriebsgebäude

Die Mietwertrahmentabelle im Grundstücksmarktbericht 2024 gibt für die Baujahresgruppe 1950 – 1974 folgende gewerbliche Mietspannen für die Stadt Isselburg an:

Handel/Büro
einfach: 3,75 €/m² Nfl. – 5,65 €/m² Nfl.
mittel: 4,20 €/m² Nfl. – 6,10 €/m² Nfl.
gehoben: 4,65 €/m² Nfl. – 6,55 €/m² Nfl.

Gewerbe + Gewerbe/Industrie
einfach: 2,00 €/m² Nfl. – 2,90 €/m² Nfl.
mittel: 2,30 €/m² Nfl. – 3,20 €/m² Nfl.
gehoben: 2,60 €/m² Nfl. – 3,50 €/m² Nfl.

Aus dem gewerblichen Mietspiegel der IHK Nord Westfalen ergibt sich:

Stadt Isselburg
Büro-/Praxisflächen, Isselburg 7,00 – 8,00 €/m² Nfl.

Kreis Borken
Hallen-/Produktionsflächen 2,00 – 3,75 €/m² Nfl.

Ausgehend von einer jeweils hälftigen Nutzung des Betriebsgebäudes als Bürofläche und Versandraum wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften von einem marktüblich erzielbaren Mietansatz von 4,00 € ausgegangen.

Anmerkung:
Bei den vorstehenden Mietansätzen wird davon ausgegangen, dass die in Kap. 6.12 beschriebenen Schäden beseitigt und alle Räumlichkeiten nutzbar sind. Von weitergehenden Modernisierungen wird nicht ausgegangen.

Bewirtschaftungskosten

Bei Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bei vorliegenden Wohnflächen werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Modell angesetzt. Die im Ertragswertverfahren (unmittelbar) heranzuziehenden Bewirtschaftungskosten umfassen die Kostengruppen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird) wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken bei Auswertung der letzten drei Geschäftsjahre für produzierendes Gewerbe mit einem Mittelwert von 3,4 % angegeben. Aufgrund der geringen Anzahl der Verkaufsfälle ist diese Angabe statistisch nicht gesichert und wurde seitens des Gutachterausschusses sachverständig geschätzt.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren wie Gebäudeart, Objektgröße, Mietansatz, Restnutzungsdauer, Investitionsrisiko sowie Miet- und Kaufpreisrelation wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 4,0 % für das Bewertungsobjekt als marktgerecht angesehen.

11. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Ertragswert ab (s. Kapitel 1).

11.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert**

des mit ehemaligen betrieblichen Gebäuden (Erwerbsgartenbau)
nebst Betriebsleiterwohnhaus
bebauten Grundstücks
Gemarkung Anholt, Flur 2, Flurstück 287
In der Flora 7, 46419 Isselburg

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche und gartenbauliche Hofstellen

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.04.2024, geschätzt mit

219.000,00 €

in Worten: **zweihundert-neunzehntausend-Euro**

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 486 €/m² Wohn,/Nutzfläche incl. Bodenwert)

Nachfolgend werden für die Belastung in Abt. II des Grundbuchs der Werteinfluss auf den Bewertungsgegenstand sowie der Wert für die Berechtigte ermittelt.

11.2 Abt. II des Grundbuchs

Grundbuch von Anholt, Blatt Nr. 26

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Grundlagen

Wertermittlungsstichtag	23.04.2024
Art der Belastung	Wohnungsrecht *am gesamten Einfamilienhaus nebst zugehörigem Garten und sonstigen Nebenräumen wie Keller und Dachboden* *unentgeltlich*
Berechtigte	
Frau, geb. 21.06.1963	Frau, Alter 60 Jahre
Wohnfläche	176 m²
Nettokaltmiete	12.456 €/Jahr

Kosten und Lasten

Die Berechtigte trägt die umlagefähigen Betriebskosten.
Der Eigentümer trägt die Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer des Gebäudes	rund 25 Jahre
Lebenserwartung der Berechtigten	rund 25 Jahre

Sterbetafel 2020/2022, Veröffentlichung 25.07.2023
Restnutzungsdauer = Lebenserwartung

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 219.000 €
des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Kapitalisierungszinssatz

für das belastete Grundstück:	4,0 %

orientiert am objektspezifischen Liegenschaftszinssatz
(Minderung der Ertragsfähigkeit des Grundstücks)

für das Recht:	4,0 %

Leibrentenbarwertfaktor

für das belastete Grundstück:	14,8407

Sterbetafel 2020/2022
jährl. nachschüssig (entsprechend Liegenschaftszinssatz)

für die Berechtigte:	15,3758

Sterbetafel 2020/2022
monatl. vorschüssig

Wert des belasteten Grundstücks

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		**219.000 €**
Ermittlung des jährlichen Nachteils		
entgangene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	- 12.456 €/Jahr	
x Leibrentenbarwertfaktor jährl. nachschüssig	x 14,8407	
Barwert der entgangenen Nettokaltmiete		- 184.856 €
Ermittlung des jährlichen Vorteils		
Keine Übernahme von Kosten durch die Berechtigte	0 €/Jahr	
x Leibrentenbarwertfaktor jährl. nachschüssig	x 14,8407	0 €
weitere wirtsch. Vor- und Nachteile	./.	0 €
vorläufiger Ertragswert des belasteten Grundstücks		**34.144 €**
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	x 0,0	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des belasteten Grundstücks		**34.144 €**
weitere besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale	./.	0 €
Ertragswert des belasteten Grundstücks		**34.144 €**
Verkehrswert des belasteten Grundstücks, rd.		**34.000 €**

Wert des Rechts

Ermittlung des jährlichen Vorteils

ersparte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	12.456 €/Jahr	
x Leibrentenbarwertfaktor monatl. vorschüssig	x 15,3758	
Barwert der ersparten Nettokaltmiete		191.521 €

Ermittlung des jährlichen Nachteils

Keine Übernahme von Kosten durch die Berechtigte	0 €/Jahr	
x Leibrentenbarwertfaktor monatl. vorschüssig	x 15,3758	0 €
weitere wirtsch. Vor- und Nachteile	./.	0 €
vorläufiger Verfahrenswert des Wohnungsrechts		**191.521 €**
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/- 0	0 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des Wohnungsrechts		**191.521 €**
weitere besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale	./.	0 €
Verfahrenswert des Wohnungsrechts		**191.521 €**
Verkehrswert des Rechts, rd.		**192.000 €**

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und ich das Gutachten nach aktuellem Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Im Gutachten wird ausschließlich Kartenmaterial verwendet, das rechtmäßig erworben wurde und im Gutachten verwendet werden darf.

Borken, den 05.09.2024

Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch
Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlagen

1.6 Fotodokumentation

Blick entlang der Straße „In der Flora“

Straßenansichten

Straßenansichten