



GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

Wohn- und Geschäftshaus, Garage, Holtweg 61 in 41379 Brüggen



Straßenseitige Ansicht



Hofseitige Ansicht

Verkehrswert zum 16.08.2023 : 365.000,00 EURO

Auftraggeber: **Amtsgericht Nettetal
Zwangsversteigerungsabteilung
Steegerstraße 61
41334 Nettetal-Lobberich**

Geschäftsnummer: **010 K 005/23**

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Wohn- und Geschäftshaus	~ 273 m²	~ 173 m²	1 Garage/Abstell. 5 Stellplätze	---

<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>
Bracht	485C	wird hier nicht benannt

<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggf. Miteigentumsanteil):</i>
Bracht	20	775	2.250 m²

Es bestehen:

<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input type="checkbox"/> Mietvertrag
<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	5
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	9
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	11
3.2.1	Ausführungen	11
3.2.2	äußere Ausstattung	12
3.2.3	innere Ausstattung	12
3.2.4	Bäder	12
3.2.5	Toiletten	12
3.2.6	Küchen	12
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	13
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	13
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	13
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	14
3.3.1	Heizungsanlage	14
3.3.2	Warmwasserbereitung	14
3.3.3	sanitäre Installation	14
3.3.4	Elektroinstallation	14
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	14
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	14
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Zubehör	15
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	16
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	16
3.6.3	vorhandene Mängel	16
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	16
4.	BERECHNUNGEN	17
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	17
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	18
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	19
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	19
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	20
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	22
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)	23
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	23
6.	ANHANG	24
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	24
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	25
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	26
6.4	verwendete Literatur	26
6.5	Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)	26

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 60245)

Ausfertigungen: 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Wohn- und Geschäftshaus	~ 273 m ²	~ 173 m ²	1 Garage/Abstell. 5 Stellplätze	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Bracht	485C	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Bracht	20	775	2.250 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

Lagebeschreibung Brüggen ist eine dem Kreis Viersen zugehörige Gemeinde am linken Niederrhein im Westen Nordrhein-Westfalens mit knapp 16.000 Einwohnern. Das Gemeindegebiet umfasst die drei Ortsteile Brüggen, Bracht und Horn sowie einige kleinere Siedlungsbereiche. Brüggen liegt in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze. Die Autobahn A61 führt nach ca. 15 km in das niederländische Venlo und nach ca. 20 km nach Mönchengladbach. Der öffentliche Nahverkehr erfolgt durch Buslinien in die umliegenden Städte und Gemeinden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bracht, der ca. 3–4 km in nördlicher Richtung von dem größten Ortsteil Brüggen entfernt ist. In Bracht befinden sich verschiedene Kindergärten und zwei Schulen sowie verschiedene Kirchengemeinden und Vereine. Supermärkte für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Brüggen liegt im Naturpark Schwalm-Nette, sodass man Erholung bei ausgedehnten Rad- und Wandertouren finden kann.

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2–3 ImmoWertV)

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungstichtag</i>	16.08.2023
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.



2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr des Betriebsleiterwohnhauses wird 1974 angenommen; das fiktive Baujahr kann hiervon abweichen.																																
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für bauliche Anlagen des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Garage und Abstellräume haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 – 50 Jahren.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen folgende weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) erwartet; hieraus und aus der Annahme der jeweiligen üblichen Gesamtnutzungsdauer (ÜGD) errechnet sich das jeweils fiktive Baujahr, das in der Berechnung zugrunde gelegt wird:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäudeteil</th> <th>RND</th> <th>ÜGD</th> <th>fiktives Baujahr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betriebsleiterwohnhaus:</td> <td>40 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Anbau 1 (südlicher Anbau):</td> <td>40 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Anbau 2 (Gewerbebetrieb):</td> <td>abgängig</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Anbau 3 (westlicher Anbau):</td> <td>40 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Anbau 4 (überdachte Terrasse):</td> <td>abgängig</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Garage und Abstellraum:</td> <td>15 Jahre</td> <td>50 Jahre</td> <td>1988</td> </tr> <tr> <td>hölzerne Remise und Kaninchenställe:</td> <td>abgängig</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>	Gebäudeteil	RND	ÜGD	fiktives Baujahr	Betriebsleiterwohnhaus:	40 Jahre	80 Jahre	1983	Anbau 1 (südlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983	Anbau 2 (Gewerbebetrieb):	abgängig	---	---	Anbau 3 (westlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983	Anbau 4 (überdachte Terrasse):	abgängig	---	---	Garage und Abstellraum:	15 Jahre	50 Jahre	1988	hölzerne Remise und Kaninchenställe:	abgängig		
Gebäudeteil	RND	ÜGD	fiktives Baujahr																														
Betriebsleiterwohnhaus:	40 Jahre	80 Jahre	1983																														
Anbau 1 (südlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983																														
Anbau 2 (Gewerbebetrieb):	abgängig	---	---																														
Anbau 3 (westlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983																														
Anbau 4 (überdachte Terrasse):	abgängig	---	---																														
Garage und Abstellraum:	15 Jahre	50 Jahre	1988																														
hölzerne Remise und Kaninchenställe:	abgängig																																

2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	<p>Nr. Ba_12b <i>Ausweisungen</i> Gewerbegebiet; textliche Festsetzungen</p> <p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.</p>
<i>Genehmigungsstand</i>	<p>Der genehmigte Bestand umfasst das Wohnhaus als Betriebsleiterwohnung und verschiedene Nebengebäude; in der Vergangenheit wurden folgende Genehmigungen erteilt:</p> <p>16.01.1973: 129/72; Genehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Betriebsleiterwohnhauses mit Pkw-Garage (auf Widerruf)</p> <p>30.07.1973: 129/72; Nachtrag grundrissliche Änderungen im Kellergeschoss (im KG auch genehmigt: Schwimmbad mit Sauna, Abstell- und Technikräume)</p> <p>16.08.1976: 332/76; Genehmigung zum Neubau einer zweiten Garage (Anbau 3)</p> <p>20.01.1978: 3888/77; Genehmigung zur Nutzungsänderung einer Garage in Pferdestall und Anbau Pferdestall (Anbau 3)</p> <p>14.03.1980: 936/79; Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Pferdestalls in eine Werkstatt (Steinmetzbetrieb); Bescheid durch Fristablauf ungültig</p> <p>06.06.1983: Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Bildhauerei in Antikhandel; Bescheid durch Fristablauf ungültig</p> <p>Zurzeit finden sich auf dem Bewertungsgrundstück tatsächlich folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:</p> <p>Kellergeschoss:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses Nutzung wie genehmigt, Schwimmbad verfüllt und als Abstellraum genutzt - südlicher Anbau mit Abstellraum, nicht genehmigt <p>Erdgeschoss:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses teilweise Wohnnutzung wie genehmigt, jedoch mit baulicher Abtrennung einer Treppe ins Dachgeschoss (nicht genehmigt)



- Anbau 1: südlicher Anbau mit Schlafzimmer (nach Angabe der Eigentümerin; konnte nicht besichtigt werden), nicht genehmigt
- Anbau 2: weiterer südlicher Anbau mit Gewerbebetrieb „Heißmangel / Bügelservice“, nicht genehmigt, zudem brandschutztechnisch nicht vom Wohnhaus getrennt; der Anbau führt dazu, dass zwei Räume des Betriebsleiterwohnhauses nicht mehr natürlich belüftet und belichtet werden können (Verlust der Aufenthaltsraumqualität)
- Anbau 3: westlicher Anbau, als Garage und Pferdestall genehmigt, vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut
- Anbau 4: großzügige, teils geschlossene Terrassenüberdachung südlich des ungenehmigten Gewerbeanbaus
- weitere ungenehmigte Nebengebäude (5, 6, 7 und 8) als Garagen, Abstellräume und Kleintierställe

Dachgeschoss:

- im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses ist das als Speicher genehmigte Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- das über dem westlichen Anbau ungenehmigt errichtete Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Genehmigungsrechtliche Einschätzung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die genehmigungsrechtliche Einschätzung ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung vorgenommen wird. Genehmigungsverfahren sind verwaltungstechnische Vorgänge, die auch einer juristischen Prüfung standhalten müssen. Der Verfasser kann und darf keine rechtlichen Einschätzungen vornehmen. Den hier allein zum Zwecke der Wertermittlung getroffenen Annahmen liegen keine genehmigungsrechtlichen Vorentscheidungen oder gar Voranfragen zugrunde: Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Annahmen nicht abgeleitet werden.

Als ungenehmigt, aber genehmigungsfähig eingeschätzt werden folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

Kellergeschoss:

- die Verfüllung des Schwimmbades und die Nutzung des Raums zu Abstellzwecken
- der südliche Anbau

Erdgeschoss:

- die Treppe ins Dachgeschoss und deren Abtrennung
- südlicher Anbau mit Schlafzimmer
- Nebengebäude als Garagen und Abstellräume

Dachgeschoss:

- Nutzung des als Speicher genehmigten Dachgeschosses des Betriebsleiterwohnhauses zu Wohnzwecken

Hinweis zur nachträglichen Legalisierung ungenehmigter baulicher Anlagen:

Werden ungenehmigt errichtete bauliche Anlagen im Rahmen einer nachträglichen Legalisierung genehmigt, müssen sie gleichwohl diejenigen gesetzlichen und normativen Anforderungen erfüllen, die an neu zu errichtende bauliche Anlagen gestellt werden; dies betrifft auch und insbesondere z.B. die Anforderungen an den Brand-, Wärme- und Schallschutz und an die Statik.

Dies führt in vielen Fällen dazu, dass eine etwaige Wertsteigerung in der Berechnung durch die erforderlichen Aufwendungen zur nachträglichen Erfüllung der Anforderungen aufgezehrt wird.

Als ungenehmigt und zumindest nicht in der bestehenden Form genehmigungsfähig eingeschätzt werden folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

Erdgeschoss:

- südlicher Anbau mit Gewerbebetrieb „Heißmangel / Bügelservice“
- Nutzung des westlichen Anbaus zu Wohnzwecken
- großzügige, teils vollständig geschlossene Terrassenüberdachung mit festen Seitenwänden

Dachgeschoss:

- Nutzung des über dem westlichen Anbau ungenehmigt errichteten Dachgeschosses zu Wohnzwecken

Diese baulichen Anlagen und Nutzungen bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit deren Rückbau nicht zu einer Wertminderung führt.



In der Wertermittlung werden zu den baulichen Anlagen und deren Nutzung folgende Annahmen getroffen:

Für die zu genehmigenden Nutzungen und baulichen Anlagen werden die ortsüblich erzielbaren Erträge und die üblichen Normalherstellungskosten angesetzt; im Gegenzug wird der geschätzte Wert der hierfür erforderlichen Maßnahmen in Abzug gebracht.

- Das Betriebsleiterwohnhaus wird als genehmigt, die Nutzungsänderung im Kellergeschoss und der dortige Dachgeschossausbau als genehmigungsfähig angenommen. Da Speicher ungeheizt sind, muss das Dach energetisch ertüchtigt werden. Die Kosten für Genehmigung und energetische Ertüchtigung des Daches zur Erfüllung aktueller Anforderungen werden auf rund 50.000 € geschätzt und in der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.
- Der südliche unterkellerte Anbau 1 mit Schlafzimmer wird als genehmigungsfähig angenommen. Die Kosten für Genehmigung und energetische Ertüchtigung zur Erfüllung aktueller Anforderungen werden auf rund 10.000 € geschätzt und in der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.
- Der südliche Anbau 2 mit Gewerbebetrieb „Heißmangel / Bügelservice“ wird als ungenehmigt angenommen; eine nachträgliche Legalisierung könnte nur mit erheblichen brand- und wärmeschutztechnischen Ertüchtigungen erfolgen. Zudem verlieren hierdurch zwei Räume des Betriebsleiterwohnhauses die Qualität „Aufenthaltsraum“. Außerdem kann bezweifelt werden, dass die Räumlichkeiten die Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse erfordern, da die Deckenhöhe teils deutlich unter 2,20 m liegt und geschlossene Decken nicht vorhanden sind. Die Kosten für den Rückbau der baulichen Anlage werden auf grob rund 10.000 € geschätzt und in der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.
- Der westliche Anbau 3 ist als Pferdestall genehmigt, kann jedoch wegen der Gebietstypologie zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden (z.B. zur Unterbringung der zurückzubauenden Heißmangel im Erdgeschoss und zu dazugehörigen Büros im Dachgeschoss). Da Pferdeställe ungeheizt sind, muss der Anbau energetisch ertüchtigt werden; überdies ist die Errichtung eines Daches oberhalb des ehemals erdgeschossigen Pferdestalls zu beantragen. Die Kosten für Genehmigung, statischen Nachweis, brand- und wärmeschutztechnische Ertüchtigung und Umbau des Anbaus zur Erfüllung aktueller Anforderungen werden auf rund 50.000 € geschätzt und in der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.
- Der Anbau 4 (Terrassenüberdachung) wird als ungenehmigt angenommen; eine nachträgliche Legalisierung scheint aus wirtschaftlichen Gründen wegen der mäßigen Ausführung (schwach dimensionierte Dachkonstruktion aus Brettern, Wellasbest-Dacheindeckung) unsinnig zu sein. Die Kosten für den Rückbau der baulichen Anlage werden auf grob rund 2.500 € geschätzt und in der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.
- Die Kosten für die nachträgliche Legalisierung der Garage mit Abstellraum werden pauschal mit rund 2.500 € angenommen und in der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Werden aus Verfassersicht notwendige Maßnahmen zur Legalisierung, Umnutzung oder Ertüchtigung als sogenannte besondere, objektspezifische Werteeinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglich ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Kosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Planungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde. Ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:
„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 5/23). Eingetragen am 20.04.2023.“

Baulasten im Baulastenverzeichnis

Der Kreis Viersen, Amt für Bauen, Landschaft und Planung, teilt am 23.06.2023 mit, dass auf dem ... Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.



<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Der Kreis Viersen, Amt für Bauen, Landschaft und Planung, teilt am 16.06.2023 mit, dass <i>keine öffentliche Bindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum ... für das Objekt in Brügggen-Bracht, Holtweg 61 besteht.</i>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	Die Burggemeinde Brügggen, Planen/Klimaschutz/Liegenschaften, teilt am 15.06.2023 mit, dass <i>für das ... Objekt kein Eintrag in die Denkmalliste besteht und auch kein Eintrag geplant ist.</i>
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über den Holtweg erschlossen. Die Burggemeinde Brügggen teilt am 20.06.2023 mit, dass <i>für das Grundstück ... Erschließungsbeiträge ... nicht mehr anfallen.</i> <i>... bezieht sich nicht auf spätere Baumaßnahmen, insbesondere Erneuerungsmaßnahmen, zu deren Kosten der oder die Grundstückseigentümer unter Umständen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) oder anderer Rechtsvorschriften herangezogen werden. Eine solche Maßnahme ist derzeit jedoch nicht geplant;</i> dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Telefon. Die Burggemeinde Brügggen teilt am 20.06.2023 mit, dass <i>für das Grundstück ... Erschließungsbeiträge ... nicht mehr anfallen.</i> <i>... bezieht sich nicht auf spätere Baumaßnahmen, insbesondere Erneuerungsmaßnahmen, zu deren Kosten der oder die Grundstückseigentümer unter Umständen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) oder anderer Rechtsvorschriften herangezogen werden. Eine solche Maßnahme ist derzeit jedoch nicht geplant;</i> dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Straße „Holtweg“ ist als beidseitig befahrbare asphaltierte Straße mit Gehweg ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Der Kreis Viersen, Amt für Umweltschutz, teilt am 19.06.2023 mit, dass <i>das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen ihm keine bodenschutzrechtlichen Daten ... vor.</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Kataster nur solche Flächen geführt werden, über die der katasterführende Stelle konkrete Anhaltspunkte bekannt sind, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht ausgeschlossen. Eine letztendliche Sicherheit, ob auf einem Grundstück schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, kann nur durch die Durchführung einer entsprechenden orientierenden Untersuchung ... durch einen Sachverständigen im Sinne des § 2, 3 ... im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder einer Person mit vergleichbarer Sachkunde erfolgen.</i> Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.



<i>Grundstücksteilung</i>	<p>Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfalle wird die Gesamtfläche des Grundstücks finanzmathematisch in folgende, für die jeweiligen Baukörper rentierliche Bodenanteile aufgeteilt:</p> <table><tr><td>Betriebsleiterwohnhaus:</td><td>~ 62 %, entspricht rund</td><td>1.395 m²</td></tr><tr><td>Westlicher Anbau 3:</td><td>~ 35 %, entspricht rund</td><td>788 m²</td></tr><tr><td>Garage und Abstellraum:</td><td>~ 3 %, entspricht rund</td><td>67 m²</td></tr></table>	Betriebsleiterwohnhaus:	~ 62 %, entspricht rund	1.395 m ²	Westlicher Anbau 3:	~ 35 %, entspricht rund	788 m ²	Garage und Abstellraum:	~ 3 %, entspricht rund	67 m ²
Betriebsleiterwohnhaus:	~ 62 %, entspricht rund	1.395 m ²								
Westlicher Anbau 3:	~ 35 %, entspricht rund	788 m ²								
Garage und Abstellraum:	~ 3 %, entspricht rund	67 m ²								

2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12–13, 18–23 ImmoWertV)

<i>Hinweis zu den erforderlichen Daten</i>	<p>Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen der letzten ein bis drei Jahre abgeleitet, damit eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegt. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich rasch verändernden jeweiligen Marktlage anzupassen.</p>
<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 50 €/m² für ein Grundstück für gewerbliche Baufläche bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 ausgewiesen.</p>
<i>Bodenpreisindex</i>	<p>Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.</p>
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Liegenschaftszinssatz von 4,2 % für Gewerbegrundstücke ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 2,4 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.</p>
<i>Rohertragsfaktoren</i>	<p>sind nicht veröffentlicht.</p>
<i>Baupreisindex</i>	<p>2010 = 90,05 2023 = 160,2 (letzter veröffentlichter Index des Statistischen Bundesamtes II. 2023)</p>

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

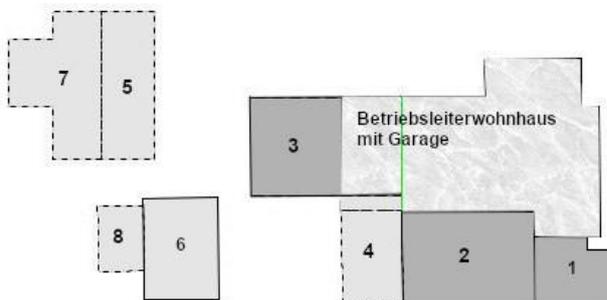
Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der Energieeinsparverordnung, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen. Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

In den ehemaligen, über zwei Etagen reichenden Raum vom Kellergeschoss bis in das Erdgeschoss im Bereich des südlichen Anbaus 1 ist inzwischen eine Holzdecke eingezogen worden, sodass ein weiterer erdgeschossiger Bereich entstanden ist. Hier befinden sich nach Angabe der Eigentümerin ein Flur, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Dieser Bereich konnte ebensowenig besichtigt werden wie das in der Mitte des Wohnhauses liegende Schlafzimmer. Ebenso konnte der Heizungsraum nicht besichtigt werden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur auf die besichtigten Räume.

Im Folgenden ist eine Übersichtsskizze mit den baulichen Anlagen zu sehen:



Anbau 1: als zweigeschossiger Raum (KG und EG) gebaut, inzwischen Holzdecke eingezogen

Anbau 2: erdgeschossig an Anbau 1 angebaut, hier Gewerbebetrieb

Anbau 3: genehmigter Pferdestall und Garagen mit Flachdach wurden zu einer Wohnung mit Satteldach umgebaut

Anbau 4: an Anbau 2 als Holzschuppen angebaut

Nebengebäude 5: Neubau einer Remise als Lager

Nebengebäude 6: Neubau einer Garage mit geschlossenem Lager

Nebengebäude 7 und 8: Kaninchenställe (Holzkonstruktion)



<i>Art der Baulichkeiten</i>	teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, versch. Anbauten und Nebengebäude
<i>Geschosszahl</i>	Wohn- und Geschäftshaus: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr des Betriebsleiterwohnhauses wird ca. 1974 angenommen; das fiktive Baujahr kann hiervon abweichen. 16.01.1973: Genehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Betriebsleiterwohnhauses mit Pkw-Garage (auf Widerruf) 30.07.1973: Nachtrag grundrissliche Änderungen im Kellergeschoss 16.08.1976: Genehmigung zum Neubau einer zweiten Garage (Anbau 3) 20.01.1978: Genehmigung zur Nutzungsänderung einer Garage in Pferdestall und Anbau Pferdestall (Anbau 3) 14.03.1980: Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Pferdestalls in eine Werkstatt (Steinmetzbetrieb) 06.06.1983: Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Bildhauerei in Antikhandel
<i>Grundrissanlage</i>	Kellergeschoss: verschiedene Kellerräume, Heizungsraum, Sauna, Dusche, WC, Erdgeschoss: Wohnung 1: Windfang, Wohndiele mit Küche, Gäste-WC, 4 Zimmer, Flur, Badezimmer, Treppenaufgang zu Wohnung 3 und Treppenabgangsbereich (Spindeltreppe) in den Keller Wohnung 2: Diele, Gäste-WC, Küche, Badezimmer, 3 Zimmer Dachgeschoss: Wohnung 3: Diele, Ankleide, Schlafzimmer, Gäste-WC, Badezimmer, Diele, Küche, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Balkon
<i>verbesserungsfähig</i>	Im Bestand nicht möglich.

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen. Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	rot verklindert, teilweise weiß gestrichen, Nebengebäude teilw. verputzt und hell gestrichen oder aus Holz gebaut
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür am Haupthaus: zweiflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Fenstergitter Nebeneingangstüren aus Kunststoff mit Glaseinsatz, teilw. mit Sprossengitter oder schmiedeeisernem Fenstergitter
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast aus 1973, 2000 und 2014 Holzfenster isolierverglast, Annahme: Ursprungsbaujahr
<i>Dachkonstruktion</i>	Haupthaus und Anbau 3: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt Anbau 1 und 2: Pultdach Anbau 4, Nebengebäude 5 bis 8: Sparrendach
<i>Dachdeckung</i>	Haupthaus und Anbau 1 und 3: Dachziegel Anbau 4, Nebengebäude 5: Welldachplatten Anbau 2 und Nebengebäude 6, 7, 8: Bitumeneindeckung
<i>Dachaufbauten</i>	Dachgauben an beiden Traufseiten des Anbaus 3, an der westlichen Traufseite des Haupthauses
<i>Innenwände</i>	massiv oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	teilw. Holzbalkendecke, teilw. Stahlbeton



<i>Treppen</i>	Außenspindeltreppe aus Stahl mit Gitterroststufen vom Balkon der Dachgeschosswohnung in den Garten offene Holztreppe vom Dachgeschoss in den Dielenbereich der Wohnung 1 Stahlpindeltreppe von Dielenbereich Erdgeschoss in den Keller
----------------	--

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Dachgauben an beiden Traufseiten des Anbaus 3, an der westlichen Traufseite des Haupthauses
<i>Balkone / Loggien</i>	1 gartenseitiger Balkon an der Dachgeschosswohnung Nr. 3, Balkon als Holzkonstruktion mit WPC-Belag
<i>Umwehungen</i>	schmiedeeiserne Fenstergitter an verschiedenen Fenstern schmiedeeisernes linksseitiges Geländer am Treppenaufgang Haupthaus Balkonbrüstung mit Metallkonstruktion und Balkongeländer aus WPC-Dielen
<i>Fensterbänke</i>	Naturstein-Fensterbänke
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	teilw. Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	verputzt oder mit Tapete belegt oder mit Klinkerriemchen gestaltet
<i>Decken</i>	verputzt oder mit Raufasertapete oder Paneelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit Teppichboden, Fliesen oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	teilw. mit textilen Stufenmatten belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	Glas, Holz- oder Holzwerkstofftüren
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Küchen, Bädern, Toiletten, Keller, Außenwasseranschluss
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	ein Badezimmer in jeder Wohnung
<i>Wände</i>	mit hellen Fliesen bis H ca. 1,2 m plattiert, darüber verputzt und hell gestrichen, im Bereich der Dusche deckenhoeh gefliest
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen, teilw. mit Einbaustrahlern
<i>Fußböden</i>	mit Laminat belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Wohnung 2: Dusche, Waschtisch Wohnung 3: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten 3, Badewanne, Dusche, Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	eine Gäste-Toilette in jeder Wohnung
<i>Wände</i>	Whg. 1 und 3: deckenhoeh mit hellen Fliesen plattiert Whg. 2: bis H ca. 1,2 m mit Fliesen plattiert, darüber hell gestrichen
<i>Decken</i>	Whg. 2 und 3: verputzt und hell gestrichen Whg. 1: mit Holzpaneelen verkleidet
<i>Fußböden</i>	mit Laminat oder Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	1 Hänge- oder Wand-WC, integrierter oder Aufputz-Spülkasten, Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	eine Küche in jeder Wohnung
<i>Wände</i>	mit Wandfliesen oder gestrichener Raufasertapete belegt/teilw. Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen oder mit weißen Holzpaneelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit PVC-Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper



3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	Nebengebäude 5: Remise und Nebengebäude 7: Kaninchenställe (beide abgängig) offene Holzkonstruktion mit Einstellmöglichkeit für 4 Pkws, von hinten Anbau von verschiedenen Kaninchenställen, Sparrendach mit Wellblechplatten und Bitumeneindeckung Holzterrasse vor dem hinteren Anbau
Art	Nebengebäude 6: Garage mit Lager und Nebengebäude 8: Kaninchenställe (abgängig) Garage und Lager aus massivem Mauerwerk, verputzt, mit Betonboden, Sparrendach mit Bitumeneindeckung von hinten Anbau von verschiedenen Kaninchenställen als Holzkonstruktion, Sparrendach mit Bitumeneindeckung Holzterrasse vor dem hinteren Anbau

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

bes. Gebäudeteile	keine
bes. Einrichtungen	Sauna und Kamin im Keller (nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft)
bes. Einbauten	Duschraum und Toilette neben der Sauna
bes. Bauteile	Dachgauben am Haupthaus
bes. Baukonstruk.	keine
bes. Gestaltung	keine
Kunstwerke	keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Außenwände	überwiegend einfach, teils sehr einfach	Standardstufe	2, 1
Dach	überwiegend einfach	Standardstufe	2
Außentüren/-fenster	überwiegend einfach	Standardstufe	2
Innenwände/-türen	überwiegend mittel	Standardstufe	3
Decken und Treppen	überwiegend mittel	Standardstufe	3
Fußböden	überwiegend mittel	Standardstufe	3
Sanitäreinrichtung	überwiegend mittel	Standardstufe	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

Die technischen Einrichtungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Heizung, Lüftung, sanitäre Installation, Elektro-Installation, Daten-, Satelliten-, Kabel- oder sonstige Technik) wurden keinerlei Funktionsprüfung unterzogen. Aussagen zur Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik, zu etwaigen Korrosions- und sonstigen nicht sichtbaren Schäden können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 2010
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Art</i>	über Gas-Zentralheizung
------------	-------------------------

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	2015: Badezimmerrenovierung in Wohnung 3

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	Klima-Splitgerät im Wohnzimmer von Wohnung 3 solarthermische Anlage auf dem Dach über Wohnung 3
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	Annahme: Alarmanlage
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt
<i>medientechn. Einr.</i>	Gegensprechanlage in Wohnung 2 und 3 (nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft)

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Man erreicht das Haupthaus über einen gepflasterten Weg, der von dem doppelflügeligen Tor zu der zweistufigen, mit Natursteinfliesen belegten Treppenanlage und der Hauseingangstür führt. Links neben dem Eingangsbereich befindet sich eine größere Abböschung zum Kellerfenster. Links und rechts der Zuwegung befinden sich Rasen- und Kieselsteinflächen. Eine weitere Zuwegung gibt es zum gewerblichen Bereich. An der linken, der Straße zugewandten Seite des Grundstücks befindet sich ein gepflasterter Weg zu dem Anbau 2, wo der Gewerbebetrieb untergebracht ist. Straßenseitig wird der Zugang durch ein verzinktes Doppelstabmattentor verschlossen, im weiteren Verlauf befinden sich Stabmatten- und Drahtgeflechtzaun bis hin zu den gewerblichen Räumen. Links und rechts der Zuwegung befinden sich kleinere Kieselsteine.
<i>Außenanlagen</i>	Der rückwärtig liegende Bereich zwischen Haupthaus und Nebengebäude 6 ist mit Kieselsteinen, Büschen und Wegen gestaltet. Der rechtsseitige Bereich neben dem Haupthaus und der Bereich zwischen Haupthaus und Nebengebäude 5 ist gepflastert und ermöglicht so die Zufahrt zu den Einstellplätzen. Der Bereich hinter den Kaninchenställen bis zu der Grundstücksgrenze ist mit Rasen und kieselsteinbelegten Wegen gestaltet, hier befindet sich auch der abgängige Swimmingpool. Eingefriedet ist das Grundstück durch unterschiedliche Zäune, Hecken und eine Reihe großer Bäume.
<i>Terrassenbereiche</i>	Terrassenbereiche aus Holz sind jeweils vor den Kaninchenställen zu finden.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

- verschiedene nicht genehmigte Neu-, Um-, Aus- und Anbauten sowie nicht beantragte oder genehmigte Nutzungsänderungen
- Dach ist undicht, da Unterspannbahnen und Dachziegel teilweise defekt sind
- Dachrinnen sind teilweise defekt
- Feuchtigkeit an einer Hauswanddecke
- Rollläden teilweise defekt
- aufsteigende Feuchte an einer Außenwand im Keller
- eindringende Feuchtigkeit an einer Gaube im Dachgeschoss des westlichen Anbaus 3
- niedrige Deckenhöhe im Erdgeschoss des westlichen Anbaus 3
- Abwasserrohr der Wohnung Nr. 3 läuft in die Regenentwässerung des Haupthauses

Der Werteinfluss aus den fehlenden Genehmigungen wurde bereits unter 2.5 *Genehmigungsstand* dargelegt. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass zur nachträglichen Legalisierung teils erhebliche bauliche Maßnahmen zur brand-, wärme- und schallschutztechnischen Ertüchtigung sowie für den statischen Nachweis zu erbringen sind. Die Durchführung der unter 2.5 genannten Maßnahmen ist aus Verfassersicht erforderlich, um die in der Berechnung angesetzten Erträge erzielen zu können.

Im Zuge der Wertermittlung kann unterstellt werden, dass mit Durchführung der genannten Maßnahmen auch die oben beschriebenen Mängel und Schäden beseitigt werden.

Eine abermalige Anrechnung des Werteinflusses der Mängel und Schäden würde hier insofern zu einer Doppelanrechnung führen.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein bebautes Gewerbegrundstück mit rund 273 m² Wohn- und rund 173 m² Nutzfläche und Nebenanlagen in mittlerer Gewerbelage von Brüggen-Bracht.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>																																
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Betriebsleiterwohnhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss); der westliche Anbau 3 entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.21 (Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) und die Garage mit Abstellraum dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.</p>																																
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für bauliche Anlagen des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Garage und Abstellräume haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 – 50 Jahren.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen folgende weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) erwartet; hieraus und aus der Annahme der jeweiligen üblichen Gesamtnutzungsdauer (ÜGD) errechnet sich das jeweils fiktive Baujahr, das in der Berechnung zugrunde gelegt wird:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäudeteil</th> <th>RND</th> <th>ÜGD</th> <th>fiktives Baujahr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betriebsleiterwohnhaus:</td> <td>40 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Anbau 1 (südlicher Anbau):</td> <td>40 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Anbau 2 (Gewerbebetrieb):</td> <td>abgängig</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Anbau 3 (westlicher Anbau):</td> <td>40 Jahre</td> <td>80 Jahre</td> <td>1983</td> </tr> <tr> <td>Anbau 4 (überdachte Terrasse):</td> <td>abgängig</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Garage und Abstellraum:</td> <td>15 Jahre</td> <td>50 Jahre</td> <td>1988</td> </tr> <tr> <td>hölzerne Remise und Kaninchenställe:</td> <td>abgängig</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>	Gebäudeteil	RND	ÜGD	fiktives Baujahr	Betriebsleiterwohnhaus:	40 Jahre	80 Jahre	1983	Anbau 1 (südlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983	Anbau 2 (Gewerbebetrieb):	abgängig	---	---	Anbau 3 (westlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983	Anbau 4 (überdachte Terrasse):	abgängig	---	---	Garage und Abstellraum:	15 Jahre	50 Jahre	1988	hölzerne Remise und Kaninchenställe:	abgängig		
Gebäudeteil	RND	ÜGD	fiktives Baujahr																														
Betriebsleiterwohnhaus:	40 Jahre	80 Jahre	1983																														
Anbau 1 (südlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983																														
Anbau 2 (Gewerbebetrieb):	abgängig	---	---																														
Anbau 3 (westlicher Anbau):	40 Jahre	80 Jahre	1983																														
Anbau 4 (überdachte Terrasse):	abgängig	---	---																														
Garage und Abstellraum:	15 Jahre	50 Jahre	1988																														
hölzerne Remise und Kaninchenställe:	abgängig																																
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von rund 750 €/m² BGF für das Betriebsleiterwohnhaus, 850 €/m² BGF für den westlichen Anbau 3 und rund 365 €/m² BGF für die Garage mit Abstellraum.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>																																
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse wie folgt sachgerecht angenommen:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Betriebsleiterwohnhaus:</td> <td>6,60 €/m² WFI</td> </tr> <tr> <td>Westlicher Anbau 3:</td> <td>6,00 €/m² NFI</td> </tr> <tr> <td>Garage und Abstellraum:</td> <td>100,00 €/St.</td> </tr> <tr> <td>Stellplätze auf dem Grundstück:</td> <td>25,00 €/St.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 24 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>	Betriebsleiterwohnhaus:	6,60 €/m ² WFI	Westlicher Anbau 3:	6,00 €/m ² NFI	Garage und Abstellraum:	100,00 €/St.	Stellplätze auf dem Grundstück:	25,00 €/St.																								
Betriebsleiterwohnhaus:	6,60 €/m ² WFI																																
Westlicher Anbau 3:	6,00 €/m ² NFI																																
Garage und Abstellraum:	100,00 €/St.																																
Stellplätze auf dem Grundstück:	25,00 €/St.																																



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2023	Baupreisindex:	160,20
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

Regionalisierung:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Ortsgröße:		Korrekturfaktor:	1,00

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	freistehendes Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	1.01
	Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel bis einfach	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	750,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1983	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	40
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	6,60	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	750,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	5,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Anbau 3 (westlicher Anbau)		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	wie Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte	Typ nach NHK:	2.21
	Erd-, ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	850,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1983	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	40
marktüblicher Ertrag je m² Nutzfläche:	6,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	850,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	5,00		

Anlage 3

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage und Abstellraum		
Typisierung nach NHK SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 3:	Einzelgaragen	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 3:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m ² -Preis Anlage 3 in EUR/m ² :	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 3 (fiktiv):	1988	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	50	wirtsch. RND in Jahren:	15
marktüblicher Ertrag je Garage/Abstellraum:	100,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	5,00		



4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	aus Flurstück 775		rentierlich für Betriebsleiterwohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		GE
Teilflächengröße 1:	1.395,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	50,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>50,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	50,00	EUR / m ²	* 1.395,00 m ² = EUR 69.750,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 775		rentierlich für Gewerbebetrieb
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		GE
Teilflächengröße 2:	788,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	50,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u>	<u>50,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	50,00	EUR / m ²	* 788,00 m ² = EUR 39.400,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	aus Flurstück 775		rentierlich für Garage/Abstellraum
Qualität Teilfläche 3:	baureif, ebf		GE
Teilflächengröße 3:	67,00	m ²	
Bodenrichtwert 3:	50,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 3:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 3:</u>	<u>50,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	50,00	EUR / m ²	* 67,00 m ² = EUR 3.350,00

Bodenwert gesamt			= EUR 112.500,00
-------------------------	--	--	-------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 113.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.000,00



4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktanpassungsfaktoren.

§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen					12 Monate	
Anlage 1						
Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1	273,00	qm	*	6,60 EUR/qm	=	EUR 21.621,60
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 21.621,60
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	18,00	%	*	21.621,60 EUR	=	EUR -3.891,89
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	21.621,60 EUR	=	EUR -432,43
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	21.621,60 EUR	=	EUR -864,86
Bewirtschaftungskosten gesamt	24,00	%	*	21.621,60 EUR	=	EUR -5.189,18
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 16.432,42
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 775 mit 1395 m ² Größe bei 50 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	5,00	%	*	69.750,00 EUR	=	EUR -3.487,50
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 12.944,92
Baujahr der Anlage: 1983; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 40 Jahre; LZ: 5 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 17,16						
Ertragswert Anlage 1 (Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1)	12.944,92	EUR	*	17,16		EUR 222.134,76
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR 69.750,00
Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1 incl. Bodenwertanteil						EUR 291.884,76

Anlage 2						
Anbau 3 (westlicher Anbau)	173,00	qm	*	6,00 EUR/qm	=	EUR 12.456,00
Stellplätze zum Gewerbebetrieb	5,00	St.	*	25,00 EUR/St.	=	EUR 1.500,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 13.956,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	18,00	%	*	13.956,00 EUR	=	EUR -2.512,08
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	13.956,00 EUR	=	EUR -279,12
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	13.956,00 EUR	=	EUR -558,24
Bewirtschaftungskosten gesamt	24,00	%	*	13.956,00 EUR	=	EUR -3.349,44
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 10.606,56
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 775 mit 788 m ² Größe bei 50 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	5,00	%	*	39.400,00 EUR	=	EUR -1.970,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 8.636,56
Baujahr der Anlage: 1983; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 40 Jahre; LZ: 5 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 17,16						
Ertragswert Anlage 2 (Anbau 3 (westlicher Anbau))	8.636,56	EUR	*	17,16		EUR 148.203,37
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2						EUR 39.400,00
Anbau 3 (westlicher Anbau) incl. Bodenwertanteil						EUR 187.603,37

Fortsetzung der Ertragswertermittlung auf der Folgeseite



Fortsetzung der Ertragswertermittlung:

Anlage 3

Garage und Abstellraum	1,00 St. *	100,00 EUR/qm	=	EUR	1.200,00	
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen				EUR		1.200,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	18,00 % *	1.200,00 EUR	=	EUR	-216,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % *	1.200,00 EUR	=	EUR	-24,00	
Verwaltungskosten ca.	4,00 % *	1.200,00 EUR	=	EUR	-48,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	24,00 % *	1.200,00 EUR	=	EUR		-288,00
Grundstücksreinertrag gesamt				EUR		912,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 775 mit 67 m ² Größe bei 50 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	5,00 % *	3.350,00 EUR	=	EUR	-167,50	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt				EUR		744,50
Baujahr der Anlage: 1988; GND: 50 Jahre; wirtschaftl. RND: 15 Jahre; LZ: 5 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 10,38						
Ertragswert Anlage 3 (Garage und Abstellraum)		744,50 EUR	*	10,38	EUR	7.727,91
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 3					EUR	3.350,00
Garage und Abstellraum incl. Bodenwertanteil					EUR	11.077,91

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	490.566,04
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 490.000,00



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 21 - 22, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1	694,00 qm	*	750,00 EUR/qm	= EUR	520.500,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	7.807,50 EUR	= EUR	7.807,50
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1983; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 40 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	50 %			= EUR	-264.153,75
<u>Anlage 1 (Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1, NHK-Typ: 1.01)</u>					<u>= EUR 264.153,75</u>
Indizierung von: 264.153,75 EUR	/ 90,05	*	160,20	= EUR	469.932,60
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	69.750,00
Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 539.682,60

Anlage 2

Anbau 3 (westlicher Anbau)	258,00 qm	*	850,00 EUR/qm	= EUR	219.300,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	3.289,50 EUR	= EUR	3.289,50
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1983; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 40 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	50 %			= EUR	-111.294,75
<u>Anlage 2 (Anbau 3 (westlicher Anbau), NHK-Typ: 2.21)</u>					<u>= EUR 111.294,75</u>
Indizierung von: 111.294,75 EUR	/ 90,05	*	160,20	= EUR	197.994,66
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	39.400,00
Anbau 3 (westlicher Anbau), indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 237.394,66

Anlage 3

Garage und Abstellraum	84,00 qm	*	365,00 EUR/qm	= EUR	30.660,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	459,90 EUR	= EUR	459,90
§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1988; GND: 50 Jahre; wirtschaftliche RND: 15 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	70 %			= EUR	-21.783,93
<u>Anlage 3 (Garage und Abstellraum, NHK-Typ: 14.1)</u>					<u>= EUR 9.335,97</u>
Indizierung von: 9.335,97 EUR	/ 90,05	*	160,20	= EUR	16.608,80
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 3				= EUR	3.350,00
Garage und Abstellraum, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 19.958,80

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 797.036,06
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 797.000,00**



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des entsprechenden Interessentenkreises.

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **XXX.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **490.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **797.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als gewerblich genutztes Grundstück ein Ertragswertobjekt. Es wird kein Marktanpassungsfaktor Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	490.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 125.000,00
Zwischensumme:	EUR	365.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend EUR)	EUR	365.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	818
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		9,9

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden. Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Montag, 4. September 2023



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerkt. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld
Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie darf jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

Hinweis:

Die Flächenangaben wurden der Bestandsplanung aus dem Jahre 2010 entnommen und stichprobenhaft auf Plausibilität überprüft.

Flächen Betriebsleiterwohnhaus aus der Bestandsplanung	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Wohndiele mit Windfang					44,880	44,880
WC					1,890	1,890
Wohnraum (im Plan: Büro)					39,860	39,860
Schlafzimmer im Anbau 1		0,970	3,925	7,070	26,917	
zuzüglich		0,970	1,160	4,885	5,497	32,414
Schlafen					22,050	22,050
Küche					26,510	26,510
Treppenhaus					10,990	10,990
Diele					7,720	7,720
Kind					15,110	15,110
Dusche					3,000	3,000
Erdgeschoss gesamt						204,424
Dachgeschoss						
Diele					21,520	21,520
Ankleide					16,560	16,560
Schlafen					17,160	17,160
Bad					10,910	10,910
WC					2,420	2,420
Dachgeschoss gesamt						68,570
					272,994	
Wohn- / Nutzfläche Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1 gesamt:					273	qm
Flächen aus der Bestandsplanung						
Erdgeschoss						
Annahme: Aufteilung ohne leichte						
Trennwände		0,970	7,995	12,550	97,327	
abzüglich Trennwandbereich		-0,970	5,300	0,500	-2,571	94,757
Erdgeschoss gesamt						94,757
Dachgeschoss (über Aussentreppe)						
Büro (jetzt Wohnen)					28,580	28,580
Büro (jetzt Diele)					11,460	11,460
Büro (jetzt Küche)					15,740	15,740
Bad (jetzt Kinderzimmer)					8,760	8,760
Büro (jetzt Arbeitsraum)					14,190	14,190
Dachgeschoss gesamt						78,730
					173,487	
Wohn- / Nutzfläche Anbau 3 (westlicher Anbau) gesamt:					173	qm



6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss Betriebsleiterwohnhaus	1,000000	1,000	11,115	5,740	2,410	63,800	1,000	153,758
zuzüglich	1,000000	1,000	10,240	11,250	2,410	115,200	1,000	277,632
zuzüglich	1,000000	1,000	1,125	1,500	2,410	1,688	1,000	4,067
zuzüglich	1,000000	1,000	7,365	3,125	2,410	23,016	1,000	55,468
Erdgeschoss Betriebsleiterwohnhaus	1,000000	1,000	11,115	5,740	2,750	63,800	1,000	175,450
zuzüglich	1,000000	1,000	10,240	11,250	2,750	115,200	1,000	316,800
zuzüglich	1,000000	1,000	1,125	1,500	2,750	1,688	1,000	4,641
zuzüglich	1,000000	1,000	7,365	3,125	2,750	23,016	1,000	63,293
Dachgeschoss Betriebsleiterwohnhaus	1,000000	1,000	11,115	5,740	2,750	63,800	0,500	87,725
zuzüglich	1,000000	1,000	10,240	11,250	2,750	115,200	0,500	158,400
zuzüglich	1,000000	1,000	1,125	1,500	2,750	1,688	0,500	2,320
zuzüglich	1,000000	1,000	7,365	3,125	2,750	23,016	0,500	31,646
Kellergeschoss Anbau	1,000000	1,000	4,525	7,670	2,410	34,707	1,000	83,643
zuzüglich	1,000000	1,000	1,160	5,885	2,410	6,827	1,000	16,452
Erdgeschoss Anbau	1,000000	1,000	4,525	7,670	2,750	34,707	1,000	95,444
zuzüglich	1,000000	1,000	1,160	5,885	2,750	6,827	1,000	18,773
						694,176		1.545,513
qm BGF und cbm BRI Betriebsleiterwohnhaus mit Anbau 1 gesamt:						694		1.546
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Erdgeschoss Anbau 3	1,000000	1,000	8,595	12,915	2,750	111,004	1,000	305,262
Dachgeschoss Anbau 3	1,000000	1,000	11,415	12,915	4,110	147,425	0,500	302,958
						258,429		608,220
qm BGF und cbm BRI Anbau 3 (westlicher Anbau) gesamt:						258		608
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	6,690	8,800	2,800	58,872	1,000	164,842
Abstellraum	1,000000	1,000	3,645	6,860	2,250	25,005	1,000	56,261
						83,877		221,102
qm BGF und cbm BRI Garage und Abstellraum gesamt:						84		221
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NRW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

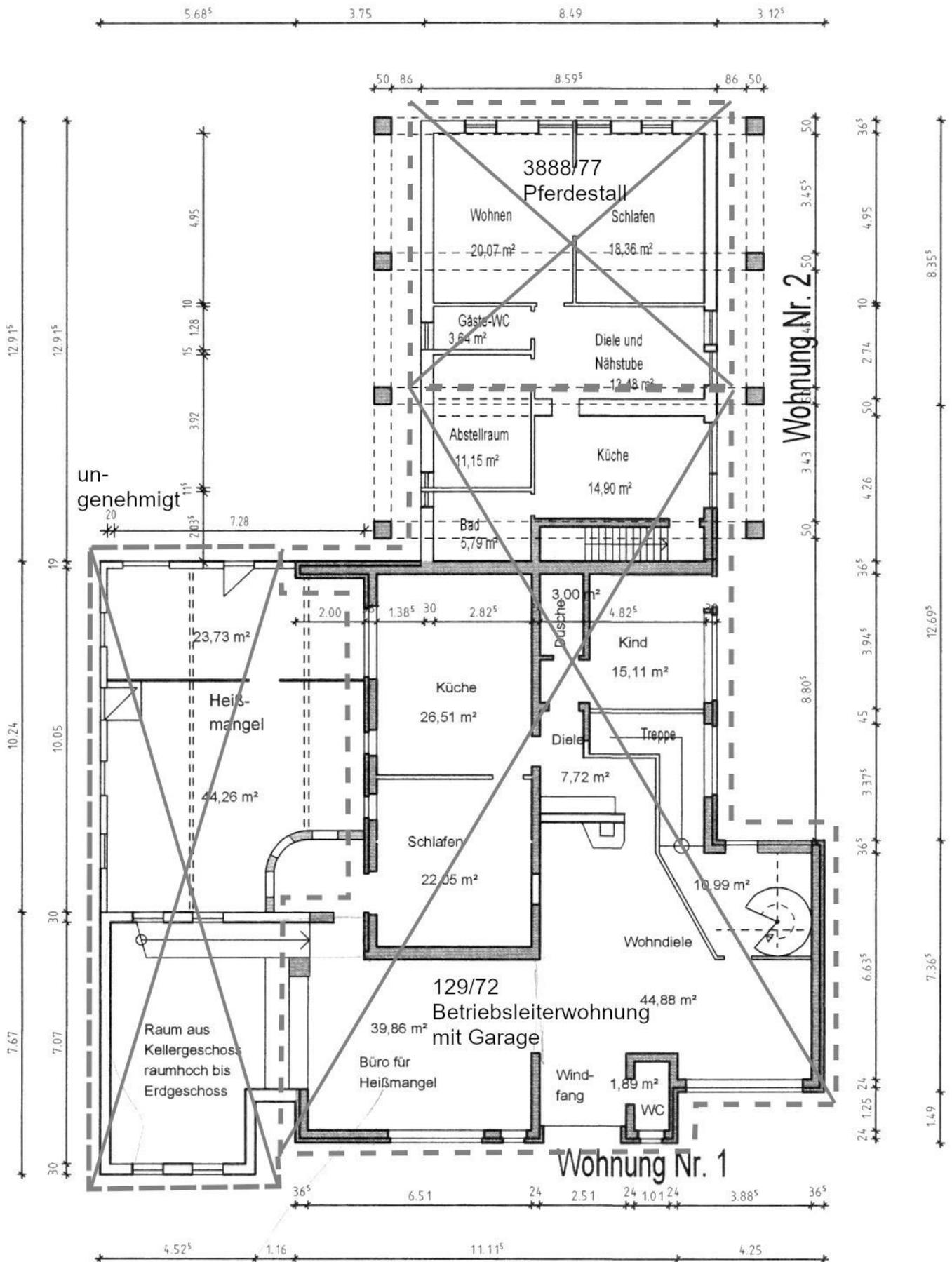
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2 Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 3 Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 23.06.2023
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.06.2023
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 19.06.2023
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.06.2023

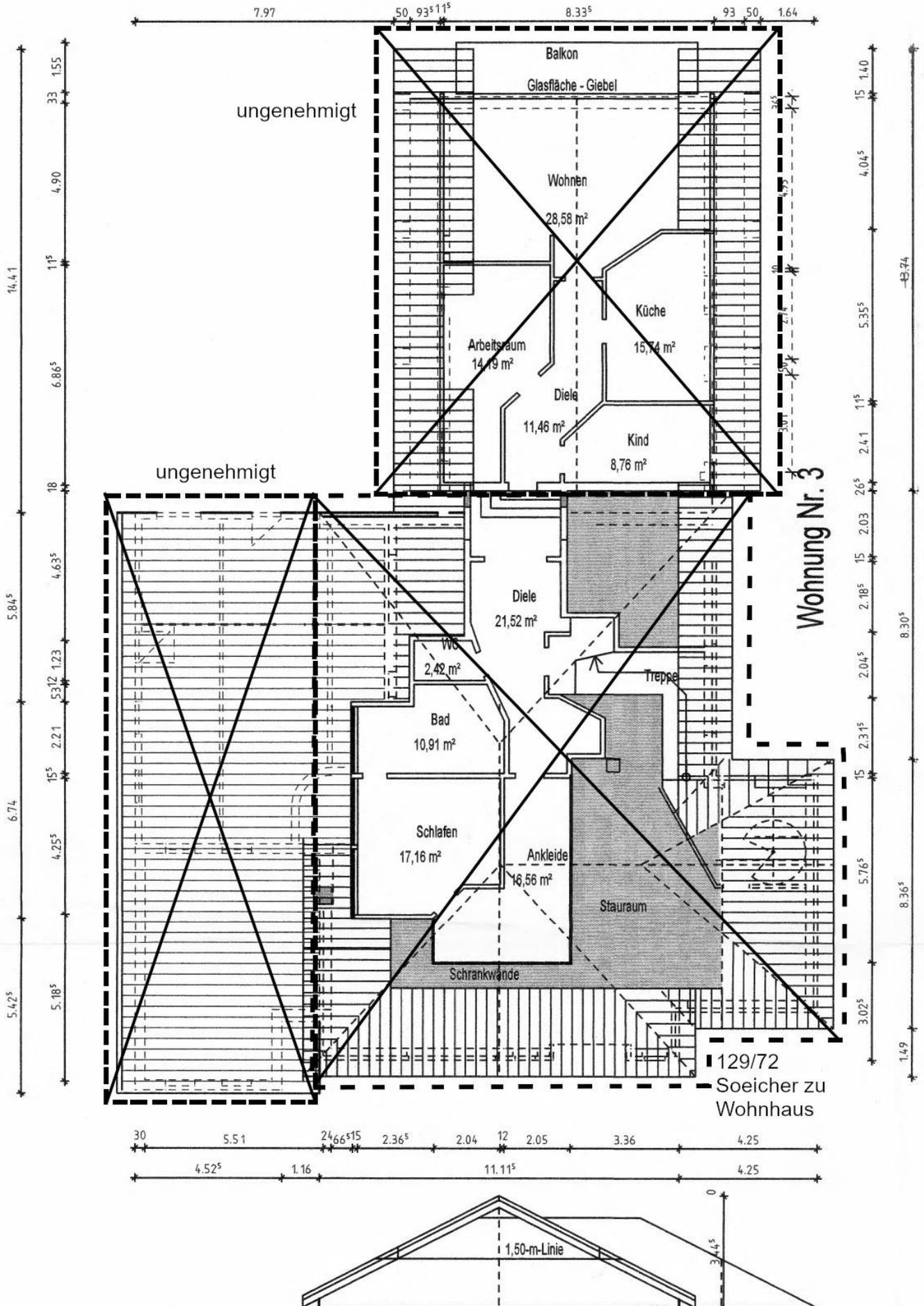


Grundriss Erdgeschoss, aus der Bestandsaufnahme aus 2010, ohne Maßstab, mit Genehmigungseintragung:





Grundriss Dachgeschoss, aus der Bestandsaufnahme aus 2010, ohne Maßstab, mit Genehmigungseintragung:





Flurkarte, markiert, ohne Maßstab:

