



GUTACHTEN-KORREKTUR

Dr.-Ing. Detlef Giebelen MRICS
Dipl.-Ing. Architekt

Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebelen.de
Web www.drgiebelen.de

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

... Ausfertigung von 6

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

184-NET-26-04-24
24.10.2025/ Wi.

des

mit Betriebsgebäuden und
einem Wohnhaus

bebauten Grundstücks

Lötsch 26 und 26a
41334 Nettetal-Breyell



Auftraggeber

Amtsgericht Nettetal
Geschäfts-Nr. 010 K 5/24



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Zweck des Gutachtens.....	4
1.2	Hinweis.....	5
1.3	Auftragsinhalt.....	6
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis.....	7
1.4.1	Katasterbezeichnung.....	7
1.4.2	Grundbuchbezeichnung.....	7
1.5	Objektangaben.....	7
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.7	Besonderheiten.....	8
1.7.1	Ladungen / Außenbesichtigung.....	8
1.7.2	Korrekturerfordernis.....	9
1.7.3	Bewertungsüberlegungen / gemittelte Restnutzungsdauer.....	9
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	10
1.8.1	Einsichten und Auskünfte.....	10
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen.....	10
2.	Grundstücksbeschreibung.....	12
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	12
2.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit.....	13
2.4	Rechte und Lasten.....	13
2.4.1	Allgemeines.....	13
2.4.2	Grundbuch, Abteilung II.....	14
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III.....	15
2.4.4	Baulasten.....	15
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	15
2.6	Altlastenauskunft.....	16
2.7	Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	16
2.8	Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung.....	16
2.9	Bauleitplanung.....	17
2.9.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	17
2.9.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....	17
2.10	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation.....	18
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	19
3.1	Allgemeines.....	19
3.2	Gebäudeart, Nutzung.....	19
3.3	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung.....	20
3.4	Raumanordnung.....	21
3.5	Gebäudeausstattung.....	22
3.5.1	Rohbau / Ausbau / Ausstattung.....	22
3.5.2	Haustechnik.....	22
3.6	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen.....	22
3.7	Besondere Betriebseinrichtungen.....	23
3.8	Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden.....	23
3.9	Außenanlagen.....	23
3.10	Zubehör.....	23
4.	Gesamteindruck.....	24
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
6.	Bodenwertermittlung.....	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Bodenwert Flur 12, Flurstück 200.....	30
7.	Ertragswertverfahren.....	31
7.1	Allgemeines.....	31
7.2	Gebäudedaten.....	32
7.3	Ertragswert.....	33
7.3.1	Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	35
8.	Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens.....	36
8.1	Allgemeines.....	36



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 41

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötisch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

8.2	Markteinflüsse	37
8.2.1	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	37
8.2.2	Verkehrswert / Marktwert	38
8.2.3	Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung).....	39
8.3	Zusammenfassung	39
9.	Verkehrswert - korrigiert.....	40
10.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	41

Anlagen

- Anlage 1 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 2 - Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt
- Anlage 3 - Baulastenauskunft
- Anlage 4 - Erschließungsbeitragsauskunft
- Anlage 5 - Altlastenauskunft
- Anlage 6 - Auskunft nach dem Wohnungsbindungsgesetz
- Anlage 7 - Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 8 - Berechnung der Nutzfläche
- Anlage 9 - Auszug aus der Flurkarte - Gebäudeübersicht
- Anlage 10 - Auszug aus den Bauantragsunterlagen (Grundrisse der Gebäude)
- Anlage 11 - Fotos
- Anlage 12 - Genehmigung Nutzungsänderung

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 4 von 41**des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

1. Allgemeine Angaben**1.1 Zweck des Gutachtens**

Zweck	Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung	Mit Schreiben vom 19.04.2024
Bewertungstichtag	14.10.2024
Daten der Ortsbesichtigung	14.10.2024 – 11.15 Uhr bis 11.25 Uhr
Einladung zum Ortstermin	Mit Schreiben vom 06.05.2024, 12.09.2024 und 28.10.2024 an Auftraggeber : Amtsgericht Nettetal Antragsteller : aus Datenschutzgründen nicht genannt Antragsgegner : aus Datenschutzgründen nicht genannt
Am 1. Ortstermin nahmen teil	Frau Hammes, Mitarbeiterin des Sachverständigen Dr. D. Giebelen, Sachverständiger
Es konnte besichtigt werden:	die zu bewertende Immobilie - soweit vom öffentlichen Raum aus einsehbar.
<u>Es konnte nicht besichtigt werden:</u>	die zu bewertende Immobilie von innen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 5 von 41**des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Erstellung der Brutto-Grundflächenberechnung sowie der
Wohn- und Nutzflächenberechnung,
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau Andrea Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in
das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.



1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

Es ist auszuführen, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

In die Wertschätzung ist auch das etwaige auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§ 97, 98 BGB) einzubeziehen. Dieses ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über evtl. vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen.

Es ist auch festzustellen, ob eventuelle Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zunamen) bestehen. Die Namen etwaiger Mieter und Pächter sind nicht im Gutachten selbst, sondern in einem Begleitschreiben aufzuführen.

Es sind Ausführungen darüber zu machen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen sowie zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.

Dem Gutachten ist ein einfacher Lage- und Gebäudeplan beizufügen sowie Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit.

Die das Verfahren betreibende Antragstellerin und der Schuldner/Eigentümer sind durch rechtzeitige Benachrichtigung zum Ortstermin einzuladen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 7 von 41**des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis**1.4.1 Katasterbezeichnung**

Gemarkung	Breyell
Flur	12
Flurstück	200
Größe des Flurstücks	5.064 m ²
Lage	Lötsch 26a Lötsch 26
Nutzung	5.064 m ² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Nettetal
Grundbuch von	Breyell
Blatt	212A
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	35
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gebäude- und Freifläche, Lötsch 26, 26a

1.5 Objektangaben

Objekt	Gewerbeeinheit mit Wohnhaus
Anzahl der Einheiten	gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen: 6 Gebäude bzw. Gebäudeteile
Baujahr	zwischen 1960 und 1987 (s. hierzu Pkt. 1.7.2 sowie 3.3 des Gutachtens)



Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Nutzfläche (NF), ges. ca.	1385,39 m ² davon:	Gebäude I	261,69 m ²
		Gebäude II	236,40 m ²
		Gebäude III	288,36 m ²
		Gebäude IV	91,20 m ²
		Gebäude V	466,45 m ²
		Gebäude VI	41,29 m ²
Wohnfläche (Wfl.), ges. ca.		Gebäude V	179,53 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF), ges. ca.	1.948,12 m ² davon:	Gebäude I	309,13 m ²
		Gebäude II	252,00 m ²
		Gebäude III	300,00 m ²
		Gebäude IV	99,38 m ²
		Gebäude V	939,99 m ²
		Gebäude VI	47,62 m ²

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Breyell, Blatt 212A, Abteilung I

lfd. Nr. 7 Der/ die Eigentümer wird/ werden aus Datenschutzgründen nicht benannt.

1.7 Besonderheiten

1.7.1 Ladungen / Außenbesichtigung

Die Beteiligten wurde mit Schreiben vom 06.05.2024 zu einem Ortsbesichtigungstermin am 12.06.2024 um 10.00 Uhr geladen.

Am 12.06.2024 wurde das Büro des Sachverständigen um 8.36 Uhr per Mail sowie telefonisch durch die Gläubigerin darüber informiert, dass der Schuldner/Eigentümer einen Teilbetrag geleistet hat und zugesagt hat, die Restforderung innerhalb der nächsten 2 Wochen ebenfalls zu begleichen. Aus diesem Grund soll der Ortstermin ausgesetzt werden; das Gericht werde entsprechend informiert. Es wurde vereinbart, zunächst eine weitere Rückmeldung der Gläubigerin abzuwarten.

Mit Schreiben vom 05.08.2024 bat die Gläubigerin das Büro des Sachverständigen um Fortsetzung des Verfahrens und Anberaumung eines neuen Termins zur Besichtigung der Immobilie.



Daraufhin wurden die Beteiligten mit Datum vom 12.09.2024 erneut durch das Büro des Sachverständigen angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin am 14.10.2024, 11.15 Uhr geladen.

Der Sachverständige nahm diesen Termin in Begleitung einer Mitarbeiterin war. Vor Ort wurde keiner der Beteiligten angetroffen; es bestand keine Zutrittsmöglichkeit zu dem Bewertungsobjekt. Die Immobilie konnte ausschließlich – soweit vom öffentlichen Raum aus möglich – von außen „besichtigt“ werden.

Mit Datum vom 28.10.2024 wurden die Beteiligten nochmals angeschrieben und zu einem Besichtigungstermin am 20.11.2024 geladen.

Am 19.11.2024 informierte der Schuldner/Eigentümer das Büro des Sachverständigen per Mail darüber, dass er den Termin am 20.11.2024 nicht wahrnehmen werde und verwies auf Kontakte zwischen seinem Anwalt und der Gläubigerin.

Nach entsprechenden telefonischen Rücksprachen mit der Gläubigerin sowie dem Amtsgericht Nettetal wird die Bewertung aus den o.g. Gründen nunmehr „nach dem äußeren Eindruck“ sowie auf Grundlage der bei den zuständigen Behörden eingeholten Auskünfte und den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen erstellt.

1.7.2 Korrekturerfordernis

Durch eine Gläubigerin wurde nach Erstellung des Gutachtens mitgeteilt, dass ihr genehmigte Unterlagen vorlägen, wonach Teilbereiche des Gebäudes V zwischenzeitlich von Büroraum zu Wohnraum umgewandelt worden seien.

Diese Nutzungsänderung war nicht Bestandteil der durch das Bauamt der Stadt Nettetal zur Verfügung gestellten Bauakte. Die Gläubigerin ist der Ansicht, dass die Nutzungsänderung die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes verbessert und bat deshalb über das Amtsgericht um eine entsprechende Stellungnahme. Die Stellungnahme liegt dem Gericht vor und das Gutachten wird nachstehend modifiziert.

1.7.3 Bewertungsüberlegungen / gemittelte Restnutzungsdauer

Anhand der durch das Bauamt der Stadt Nettetal zur Verfügung gestellten Bauakte (s. hierzu auch Pkt. 2.10 und 3.3) konnte festgestellt werden, dass die einzelnen Baukörper zwischen 1960 und 1987 errichtet bzw. durch das Bauamt genehmigt und abgenommen wurden.

Somit ergeben sich für die einzelnen Gebäudeteile rein rechnerisch unterschiedliche Restnutzungsdauern.

Aus diesem Grund und aufgrund der Tatsache, dass eine Besichtigung der Immobilie nicht möglich war, wird im Folgenden zunächst von einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand ausgegangen.



Innerhalb des Ertragswertverfahrens, aus welchem der Verkehrswert abgeleitet wird, wird eine gemittelte Restnutzungsdauer angesetzt, die sich am zu erzielenden Rohertrag orientiert.

Die Berechnungen der Brutto-Grundfläche sowie der Wohn- und Nutzfläche der einzelnen Gebäude/Gebäudeteile erfolgte anhand der mit der Bauakte – durch das Bauamt der Stadt Nettetal – zur Verfügung gestellten bemaßten Planunterlagen bzw. anhand der nachträglich zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Nutzungsänderung.

Für das in der als Anlage 9 beigefügten Gebäudeübersicht mit Nr. VII bezeichnete Gebäude liegenden keinerlei Planunterlagen vor. Das Gebäude bleibt im Folgenden unberücksichtigt.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte durch Beauftragung am 26.04.204
Einsicht in Bauakte	erfolgte digital am 13.05.2024 sowie am 07.10.2025
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 07.05.2024
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 07.05.2024
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 08.05.2024
Auskunft über preisgebundenen Wohnraum	wurde erteilt am 27.05.2024
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde nicht erteilt

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 07.05.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 07.05.2024
3. Grundbuchauszug, Blatt 212A, unbeglaubigt, vom 22.04.24 letzte Änderung 27.02.24
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Nettetal (online-Abruf) vom 30.04.2025
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen
6. Grundstücksmarktbericht 2024 für Grundstückswerte im Kreis Viersen
7. Gewerblicher Mietspiegel Stadt Nettetal 2024, veröffentlicht durch die IHK – Bereich Mittlerer Niederrhein
8. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Nettetal, soweit zur Verfügung gestellt
9. Bewilligung vom 29.03.1999 (Eintragung eines Wegerechtes), UR-Nr. 399/1999, Notar XXX
10. Bewilligung vom 08.08.2013 (Eintragung eines Wegerechtes), UR-Nr. 1499/2013, Notar XXX

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 41**des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

11. Protokolle und Fotodokumentation des Ortstermins
12. Wohnungsmietspiegel der Stadt Nettetal, Stand Januar 2023
13. Nutzungsänderung Büroraum zu Wohnraum

- * Hinweis: *Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.*
- ** Hinweis: *Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen von Objektverfassern sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.*



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Breyell der Stadt Nettetal.

Die **Stadt Nettetal** (Einwohner: rd. 43.000) liegt am Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen. Das Stadtgebiet von Nettetal grenzt in Teilen direkt an die Staatsgrenze zu den Niederlanden und umfasst die Stadtteile Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth und Lobberich.

Die Entfernungen zu den benachbarten Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld betragen jeweils rd. 25 km und zur Landeshauptstadt Düsseldorf rd. 50 km. Venlo in den Niederlanden liegt rd. 15 km entfernt.

Der **Stadtteil Breyell** hat ca. 8.500 Einwohner und liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A61. Breyell ist über die ortsnahe, nur aus Richtung Venlo / Kaldenkirchen befahrbare Ausfahrt 4/Breyell erreichbar. Außerdem ist Breyell über die Auf- / Ausfahrt 5/Nettetal an die A61 angebunden.

Breyell ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle des ÖPNV (Buslinie) liegt an der Dülkener Straße ca. 150 m von der Immobilie entfernt. Der Bahnhof Nettetal – Breyell liegt an der Bahnstrecke Venlo (NL) – Mönchengladbach – Düsseldorf (RE 13) rund 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u.a. Discounter, Getränkemarkt) sind in Breyell vorhanden. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten bestehen unter anderem im benachbarten Ortsteil Lobberich (Entfernung rd. 2,5 km).

Kindergärten, Grundschulen und eine weiterführende Schule (Gesamtschule Nettetal) bestehen in Breyell selbst.

2.2 Kleinräumige Lage

Die **Straße Lötsch** verläuft in nord-südlicher Richtung, beginnend unterhalb der A61 und auslaufend im Süden von Breyell in der Sektion Lötsch. Sie wird unterteilt durch die parallel zur A61 verlaufende Dülkener Straße.

Die Entfernung zum Ortszentrum von Breyell (Lamberti Markt) beträgt rund 2 km.

Insgesamt ist die Lage als unterdurchschnittliche Gewerbelage einzuordnen, da die Nachbarbebauung vornehmlich aus Wohngebäuden besteht.



2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 200, Flur 12** ist in offener Bauweise angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1). Die Gesamtgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 5.064 m². Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße. Es wird unterstellt, dass das Grundstück an die **Ver- und Entsorgungsleitungen** von Wasser, Strom und Abwasser angeschlossen ist. Mit welcher Energieart die Beheizung der Immobilie erfolgt, ist nicht bekannt.

2.4 Rechte und Lasten

2.4.1 Allgemeines

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigsten vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.



2.4.2 Grundbuch, Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

Ifd. Nr. 2 - lastend auf Ifd.-Nr. 35

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Breyell, Flur 12, Flurstück 123 eingetragen im Grundbuch von Breyell Blatt 0212 A, Bestandsverzeichnis Nr. 22. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 29. März 1999 in der Urkunde Nr. 399/99 des Notars ..., ..., eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 22. Juni 1999.

Ifd. Nr. 7 - lastend auf Ifd.-Nr. 35

**Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Breyell Flur 12 Flurstück 193 (Blatt 3922 BV Nr. 4).
Bezug: Bewilligung vom 08.08.2013 (UR-Nr. 1499/2013, Notar ..., ...). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 21.08.2013.**

Ifd. Nr. 9 - lastend auf Ifd.-Nr. 35

**Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 5/24).
Eingetragen am 27.02.2024.**

Die unter der **Ifd. Nr. 2** genannte Bewilligung liegt vor und wurde eingesehen. Es handelt sich hierbei um einen Übertragungsvertrag für die damals auf dem Bewertungsgrundstück bestehende „Bettwäschefabrik“. Im Zuge dieses Übertragungsvertrags wird dem „Veräußerer“, der u. a. zugleich Eigentümer des hier nicht zu bewertenden, benachbarten Flurstücks 123 ist, unter Pkt. III / 5. das Recht bewilligt, das dienende, hier zu bewertende Flurstück 200, „zeitlich unbeschränkt als Wegefläche zu benutzen, um von dem herrschenden Flurstück auf die ... weiteren Parzellen Flur 12 Nrn. 29, 30, 193 und 192 zu gelangen. Das Wegerecht umfasst die Befugnis zum Gehen und Befahren mit Fahrzeugen jeder Art und ist in der räumlichen Ausübung beschränkt auf einen Grundstücksstreifen in Breite von 3 Metern ... jeweils entlang der südlichen, der nördlichen und der östlichen Grenze des dienenden Grundstücks.“

Der Eintragung wird **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Die unter der **Ifd. Nr. 7** genannte Bewilligung liegt ebenfalls vor und wurde eingesehen.

Es handelt sich hierbei um den Kaufvertrag für das hier zu bewertende Objekt Lötsch 26, Flur 12, Flurstück 200. In diesem Kaufvertrag wird unter C. „Sonstiges“ und hier 4. „Dienstbarkeit“ dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12, Flurstück 193 (Waldfläche) das Recht bewilligt, das dienende, hier zu bewertende Grundstück, „gemeinsam mit dessen Eigentümer als Weg zum



Gehen und Fahren zu nutzen“, und zwar im Bereich einer Teilfläche, die auf einer der Bewilligung beigefügten Anlage gekennzeichnet ist.

Der Eintragung wird ebenfalls **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Der unter der **lfd. Nr. 9** genannten Eintragung ist im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen.

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreis-reduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 07.05.2024 wurde beim zuständigen Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Nettetal zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Nettetal vom 07.05.2024 ist für das hier zu bewertenden Flurstück 200 **negativ** (siehe Anlage 3).

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 07.05.2024 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Nettetal der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Nettetal – Stadtplanung, Steuerung - vom 07.05.2024 ist ein **Erschließungsbeitrag** gem. Baugesetzbuch in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen **nicht mehr zu zahlen**, da das Grundstück an einer im Sinne des § 133 Abs. 2 BauGB endgültig hergestellten Straße liegt (s. Anlage 4).

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für einen evtl. neu zu verlegenden **Grundstücksanschluss an das städtische Kanalnetz** sowie für die fachgerechte Herstellung einer Bordsteinabsenkung und Grundstückszufahrt ein Kostenersatz in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes erhoben wird.



2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 07.05.2024 wurde beim Kreis Viersen angefragt, ob das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Verdachtsfläche geführt wird.

Die Bescheinigung des Kreises Viersen – Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 08.05.2024 ist **negativ**, (siehe Anlage 5).

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.7 Wohnungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Datum vom 07.05.2024 wurde beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Nettetal angefragt, ob das Objekt mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist und noch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegt.

Die Auskunft der Stadt Nettetal vom 27.05.2024 ist **negativ** (siehe Anlage 6).

2.8 Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung

Gemäß Auskunft (Mail vom 19.11.2024) durch den Schuldner/Eigentümer ist eine Teilfläche der Immobilie vermietet, jedoch zahlt der Mieter Angabe gemäß nicht mehr und habe den Zugang zu der entsprechenden Fläche verschlossen.

Weitere Auskünfte zur Nutzungs- bzw. Vermietungssituation wurden nicht erteilt.

Innerhalb des Verfahrens wird deshalb ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass der marktüblich angesetzte Mietzins oberhalb des tatsächlich gezahlten Mietzinses liegen und aufgrund der Bestimmung § 558 BGB eine Mieterhöhung nicht durchgeführt werden kann. Ein verständiger Erwerber muss also damit rechnen, über einen gewissen Zeitraum, eine Mindermiete in Kauf nehmen zu müssen.

Liegt der gezahlte Mietzins oberhalb des marktüblichen Mietzinses, bleibt dies unberücksichtigt, da nicht bekannt ist, über welchen Zeitraum die Mehrmiete gezahlt wird.



2.9 Bauleitplanung

2.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein sowie telefonischer Auskunft durch einen Mitarbeiter der Stadt Nettetal liegt ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt ist.

2.9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein sowie telefonischer Auskunft durch einen Mitarbeiter der Stadt Nettetal besteht zurzeit für das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Planungsrechtlich fällt das Gebiet unter die „Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB“ und ist somit zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.



2.10 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für das Bewertungsobjekt wurde am 29.04.2024 per Mail im Bauarchiv der Stadt Nettetal angefordert.

Mit Datum vom 13.05.2024 wurde durch die zuständige Mitarbeiterin per Mail ein entsprechender Link zur Verfügung gestellt, so dass Zugriff auf die hinterlegten Unterlagen bestand.

Innerhalb des Gutachtens wird unterstellt, dass sämtliche relevanten Akten zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden; hiernach sind die einzelnen Baukörper baurechtlich genehmigt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, ob das Bewertungsobjekt entsprechend den Bauunterlagen, welche der Bewertung zugrunde gelegt wurden (s. hierzu Pkt. 3.3), errichtet wurde und genutzt wird.

Teile des Gebäudes V sind nachträglich mittels Nutzungsänderung von Büroraum zu Wohnraum genehmigt worden. Innerhalb des Gutachtens wird die Annahme getroffen, dass diese Flächen auch als Wohnflächen genutzt werden.



3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung des zu bewertenden Objektes gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung, sowie Inhalte aus den Bauakten der Gemeinde und Auskünfte aus dem Ortstermin.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien, hat nicht stattgefunden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht überprüft. Bauschäden und Baumängel können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen etc.) ist nicht vorgenommen worden. Die Funktionsfähigkeit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden, sowie der Umfang des Instandsetzungsbedarfs bzw. Reparaturstaus, wird im Wertermittlungsverfahren stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Es ist dabei zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Die Wertminderung kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

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

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht als Investitionssumme zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus aufwendigere und differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, hierzu wären ebenfalls weitergehende Untersuchungen erforderlich.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das gemäß den vorliegenden Unterlagen mit insgesamt 6 gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bebaut ist, Teilflächen des Gebäudes V wurden nachträglich als Wohnraum genehmigt. Die einzelnen Einheiten wurden zwischen 1960 und 1987 errichtet. Es ist nicht bekannt, welche Nutzung innerhalb der aufstehenden Gebäude zum Bewertungsstichtag ausgeübt wird.



3.3 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation / Entstehung

Die Bauakte wurde online – nach Zusendung eines entsprechenden Links durch das zuständige Bauordnungsamt - durch den Sachverständigen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter/-in (Architekt/-in) eingesehen. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche relevante Akten des Bewertungsobjektes online zur Verfügung gestellt wurden. Es kann hierbei jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Aktenlage unvollständig ist.

Im Folgenden wird somit ein bauordnungsrechtlich genehmigter Zustand unterstellt. Gleichzeitig wird auch die im Gutachten angegebene Nutzung als genehmigt unterstellt. Etwaige Abweichungen und darauf beruhende Auflagen und damit verbundene Kosten können nicht ausgeschlossen werden. Bei Wohnungs- und Teileigentum wird unterstellt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Baugenehmigung identisch ist.

Gemäß den online zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde

- mit Datum vom 03.02.1960 der „Neubau einer Fabrikationshalle“ auf dem damaligen Grundstück Breyell-Lötsch, Flur 23, Flurstücke 126 und 127, durch das zuständige Bauamt genehmigt (Nr. 2494/59). Die entsprechende Schlussabnahme fand am 12.07.1960 statt, die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 15.07.1960. Der entsprechende Baukörper wird im Folgenden als „**Gebäude I**“ bezeichnet.
- Mit Datum vom 26.06.1963 wird die Genehmigung (Nr. 455/1963) zur „Erweiterung des Betriebsgebäudes“ erteilt. Weitere Unterlagen zu diesem Bauteil liegen nicht vor. Der entsprechende Baukörper wird im Folgenden als „**Gebäude II**“ bezeichnet.
- Mit Datum vom 25.03.1968 wird der Bauantrag zum Anbau eines Rohwarenlagers beim Bauamt eingereicht und mit Datum vom 10.05.1968 mit der Bezeichnung „Errichtung eines Rohwarenlagers durch seitlichen Anbau an eine Betriebshalle und von 6 Pkw-Einstellplätzen“ genehmigt (Nr. 1124/68). Der entsprechende Baukörper wird im Folgenden als „**Gebäude III**“ bezeichnet.
- Mit Datum vom 28.10.1973 sowie 01.02.1974 wird der Bauantrag zur „Errichtung eines Anbaues an der Wäschefabrik auf dem Grundstück in Nettetal 1, Lötsch 25“ beim Bauamt eingereicht. Dieser wird mit Datum vom 09.04.1974 genehmigt (Nr. 726/73). Die Schlussabnahme fand am 21.03.1980 statt; die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 24.03.1980. Der entsprechende Baukörper wird im Folgenden als „**Gebäude IV**“ bezeichnet.
- Mit Datum vom 13.05.1982 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Bürohauses, einer Lagerhalle und eines Zwischentraktes beim Bauamt eingereicht. Mit Datum vom 09.09.1982 wurde die Genehmigung (173/82) zur „Errichtung eines Bürohauses, einer Lagerhalle mit Zwischentrakt einschließlich Hausentwässerungsanlage, Anlegen von 10 zusätzlichen PKW-Stellplätzen und Einbau eines Heizöllagerbehälters – 16.000 l Stahltank, oberirdisch gelagert“ – erteilt. Die Schlussabnahme hierzu fand am 12.02.1987 statt; die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 03.04.1987.



Mit Datum vom 20.01.2017 wurde für einen Teil dieser Gebäudeeinheit eine Nutzungsänderung eines Bürohauses zum Wohnhaus genehmigt.

Die zugehörige Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung datiert vom 04.04.2017.

Der entsprechende Baukörper wird im Folgenden als „**Gebäude V**“ bezeichnet.

- Mit Datum vom 16.04.1987 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Pony-Stalles mit Nebenräumen beim Bauamt eingereicht; die Baugenehmigung wurde mit Datum vom 12.06.1987 erteilt (Nr. 155/87). Die Schlussabnahme fand am 09.07.1987 statt; die Schlussabnahmebescheinigung datiert vom 13.07.1987. Der Baukörper wird im Folgenden mit „**Gebäude VI**“ bezeichnet.
- Für das in der Gebäudeübersicht (Anlage 9) mit „**Gebäude VII**“ bezeichnete Gebäude liegen keinerlei Baugenehmigungsunterlagen vor. Es bleibt im Folgenden wertmäßig unberücksichtigt.

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnungen) wiedergegeben. Die genannte Aufteilung ist den Hausakten entnommen, sofern kein Zugang bestand, bzw. beim Ortstermin festgestellt worden.

Gemäß den vorliegenden genehmigten Planunterlagen handelt es sich bei:

Gebäude I	um eine in eingeschossiger Bauweise errichtete Fabrikationshalle mit Walmdach und einem Kellerraum,
Gebäude II	um die in eingeschossiger Bauweise errichtete Erweiterung des Gebäudes I,
Gebäude III	um ein in eingeschossiger Bauweise errichtetes, nicht unterkellertes Lagergebäude,
Gebäude IV	um einen hinter den Gebäudeteilen II und III errichteten nicht unterkellerten eingeschossigen Anbau.
Gebäude V	besteht aus einem eingeschossigen Wohntrakt mit ausgebautem Dachgeschoss und einer sich anschließenden eingeschossigen Hallenfläche (I und II), von denen die Hallenfläche II unterkellert ist.
Gebäude VI	Ist gemäß den vorliegenden Unterlagen ein eingeschossiger Ponystall mit Nebenflächen.



3.5 Gebäudeausstattung

Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf Erkenntnissen des Ortstermins sowie Einsichtnahme in die Baubeschreibungen zu den Bauanträgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine generalisierende Baubeschreibung handelt, die sich auf die Nennung der wichtigsten Merkmale beschränkt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bauteil öffnende Maßnahmen wurden nicht durchgeführt, so dass die Beschaffenheit nicht sichtbarer Bauteile – falls aus den Baubeschreibungen bzw. Bauzeichnungen nicht klar ersichtlich – unterstellt wird. Sollte sich eine von den hier getätigten Beschreibungen abweichende Beschaffenheit herausstellen, so sind hieraus keine Ansprüche ableitbar.

3.5.1 Rohbau / Ausbau / Ausstattung

Aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung können weder zur baulichen Ausführung der einzelnen Gebäude/Gebäudeteile noch zum Ausbau sowie der Ausstattung der Einheiten Angaben gemacht werden.

3.5.2 Haustechnik

Heizung	:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	:	nicht bekannt
Kanal	:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz - unterstellt
Strom	:	normale Installation - unterstellt

3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Nebenanlagen

Dies sind Bauteile, die in der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. des Brutto-Rauminhaltes (BRI) keine Berücksichtigung gefunden haben. Wie z.B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind.

Besonders zu veranschlagende Bauteile konnten aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.



3.7 Besondere Betriebseinrichtungen

Hierzu gehören bei Wohngebäuden Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen usw.; bei öffentlichen Bauten z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden Back-, Koch- und Kühlanlagen, Hebevorrichtungen, Gleis- und Förderanlagen.

Besondere Betriebseinrichtungen konnten aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

3.8 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits durch eine reduzierte Restnutzungsdauer bei der Bemessung der Alterswertminderung Berücksichtigung gefunden hat. Gleiches gilt für eine unterlassene Instandhaltung, die einem Bauschaden gleichkommt.

Baumängel, Bauschäden sowie ein Reparaturstau und/oder Restfertigstellungsbedarf konnten aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

3.9 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen vom Hausanschluss ab bis an öffentliche oder nicht-öffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind. Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes, wie Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen usw., Befestigungen für Höfe, Terrassen und Wege und Einfriedungen. Ebenso Gartenanlagen und Bepflanzungen und nicht mit dem Gebäude verbundene Treppen und Stützmauern.

Soweit vom öffentlichen Raum aus einsehbar, sind die vorgelagerten Flächen sowie die Zufahrtsflächen mit Verbundsteinpflaster befestigt.

3.10 Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.



4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgender Eindruck:

Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß den vorliegenden Plangenehmigungsunterlagen um einen Gewerbebetrieb bestehend aus insgesamt 6 genehmigten Gebäuden/Gebäudeteilen und ein nicht genehmigtes Gebäude. Teilflächen eines Gebäudes sind zu Wohnflächen genehmigt.

Grundriss

Die Grundrisse der einzelnen genehmigten Einheiten liegen vor und sind als Anlage beigelegt.

Ausstattung

Die Ausstattung des Objektes kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beschrieben werden.

Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Objektes kann aufgrund der ausschließlichen Außenbesichtigung nicht beschrieben werden.

Grundstück

Das Grundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich innerhalb der Sektion Lötsch des Stadtteils Breyell der Stadt Nettetal.

Geschäftslage

Die Lage ist als unterdurchschnittliche Gewerbelage einzuordnen.



5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am **Wertermittlungsstichtag** und der Grundstückszustand am **Qualitätsstichtag** zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.



Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: **Ertragswertverfahren**) in der Reihenfolge zunächst die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (allgemeine Marktanpassung) in die Wertableitung eingeführt und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus dem Ergebnis, dem **Ertragswert**, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert bestimmt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Gebäudekomplex, der primär zur Erzielung einer Rendite dient; es ist daher vorrangig als **Ertragswertobjekt** zu betrachten.

Deshalb leitet sich der Verkehrswert im weiteren Gang der Bewertung vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren** ab.



6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

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

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen zum 01.01.2024 spezifiziert angegeben (Bodenrichtwertnummer 840).

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **175,00 €/m²** zu bewerten.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 28 von 41**des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	:	Wohnbaufläche
Geschosszahl	:	II
Geschossflächenzahl	:	0,8
Grundstücksgröße	:	200-350-500 m ²
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Aus sachverständiger Sicht kann dieser Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück jedoch keine Anwendung finden, da die überwiegende aufstehende Bebauung eine Gewerbebebauung darstellt. Herangezogen wird ein westlich gelegener Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 842) für eine Gewerbegebietsfläche. Dieser Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte

mit rd. 45,00 €/m²

angegeben.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	:	baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	:	Gewerbegebiet
Geschosszahl	:	II
Geschossflächenzahl	:	1,6
Grundstücksgröße	:	nicht definiert
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 29 von 41**

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weicht das Bewertungsgrundstück in wesentlichen Wert bestimmenden Eigenschaften ab.

Lage	:	Die äußere Lage des Grundstückes entspricht nicht dem oben angegebenen Bodenrichtwert. Das Grundstück ist von einer Wohnbebauung umgeben.
Größe	:	Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht definiert.
Ausnutzung	:	Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück. Die ermittelte GFZ ist < als 1,6. Aufgrund einer evtl. möglichen künftigen Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche erscheint ein Zuschlag von rd. 30% gerechtfertigt.
Zuschnitt	:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.
Erschließungs- beitragsituation	:	Das Grundstück ist tatsächlich als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Eine Abweichung vom Richtwertgrundstück besteht somit nicht.

Der Bodenwert leitet sich somit **unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab.



Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

6.2 Bodenwert Flur 12, Flurstück 200

Grundstücksgröße		5.064,00 m²
davon:		
Bauland		5.064,00 m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		45,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		45,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	30%	13,50 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	<u>0,00 €/m²</u>
Baulandwert (Zwischenwert) somit:		58,50 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		58,50 €/m ²
Wert des Baulands (ebf., gerundet)		60,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Grundstücksfläche	5.064,00 m ² zu 60,00 €/m ²	303.840 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		<u>305.000 €</u>



7. Ertragswertverfahren

7.1 Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen; insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund erzielbarer Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind; ansonsten aber marktüblich veranschlagte Erträge.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken sowie der Gegebenheiten des Objektes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Wertermittlungsstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes wird der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte Rohertrag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Der hierzu heranzuziehende Liegenschaftszinssatz wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjektes (Lage des Grundstücks, Gebäudeart, Miethöhe) mit einem durchschnittlichen Wert angesetzt.

Weitere Einflüsse gehen in die Markt Betrachtungen (insbesondere konjunkturelle und objektspezifische Einflüsse) ein.

Der hier angesetzte Rohertrag gilt für vergleichbare Objekte in mangelfreiem Zustand. Sollte sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht in einem mangelfreien Zustand befinden, so wird jedoch unterstellt, dass es in einen mangelfreien Zustand versetzt werden kann, so dass nach der Mangelbeseitigung der angesetzte Ertrag erzielbar ist. Daher sind stets die Aufwendungen für Restfertigstellung, Instandsetzung sowie die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die notwendig werden, um einen baualtersgerechten Zustand zu erreichen, im Ertragswertverfahren gesondert (als Zeitwert) in Abzug zu bringen.

Eventuelle wesentliche Mietabweichungen sind ggf. kapitalisiert in Ansatz zu bringen.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das Standardverfahren (das sogenannte „zweigleisige Verfahren“) zur Anwendung.



7.2 Gebäudedaten

Den vorhandenen Angaben entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Gebäude	I	II	III	IV	V	VI
Baujahr bzw. Schlussabnahme	: 1960	1963	1968	1980	1987	1987
tatsächliches Alter zum Stichtag	: 64	61	56	44	37	37
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer in Jahren	: 50	40	40	40	50	30
geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund						
- der Art des Gebäudes						
- des Zustandes						
- sowie der Ausstattung						
in Jahren rund	: 10	10	10	10	10	10
somit						
○ kalkulatorische Veränderung in Jahren	: 24	31	26	14	-3	17
○ theoretisches Alter in Jahren	: 40	30	30	30	40	20
○ theoretisches Baujahr	: 1984	1994	1994	1994	1984	2004
Wohn-/Nutzfläche gesamt - ca.	: 261,69 m ²	236,40 m ²	288,36 m ²	91,20 m ²	645,98 m ²	41,29 m ²
davon Büro- und Sozialflächen	: 137,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Hallenflächen	: 123,78 m ²	236,40 m ²	288,36 m ²	91,20 m ²	466,45 m ²	41,29 m ²
und Wohnflächen	:				179,53 m ²	
Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	: 309,13 m ²	252,00 m ²	300,00 m ²	99,38 m ²	939,99 m ²	47,62 m ²



Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

7.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Ertrag (Netto-Kalt)

Gebäude I - Büro- u. Sozialflächen	137,91 m ²	5,00 €/m ²	690 €
Gebäude I - Hallenflächen	123,78 m ²	4,00 €/m ²	495 €
Gebäude II - Hallenflächen	236,40 m ²	4,00 €/m ²	946 €
Gebäude III - Hallenflächen	288,36 m ²	4,00 €/m ²	1.153 €
Gebäude IV - Hallenflächen	91,20 m ²	4,00 €/m ²	365 €
Gebäude V - Büro- und Sozialflächen	0,00 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Gebäude V - Hallenflächen	466,45 m ²	4,00 €/m ²	1.866 €
Gebäude V - Wohnflächen	179,53 m ²	6,00 €/m ²	1.077 €
Gebäude VI - Ponystall/Hallenfläche	41,29 m ²	0,00 €/m ²	<u>0 €</u>

monatlicher Rohertrag gesamt 6.592 €

Jahresrohertrag **79.104 €**

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	Büro-/Sozialflächen	137,91 m ²	x	8 €/m ²	1.103,28
- Instandhaltung	Hallenflächen	1.206,19 m ²	x	5 €/m ²	6.030,95
- Instandhaltung	Wohnflächen	179,53 m ²	x	10 €/m ²	1.795,30
- Verwaltung	(sechs Gebäude)	1 Einh.	x	3.000 €/Einh.	3.000,00
- Mietausfallwagnis		79.104 €	x	4,0%	<u>3.164,00</u>

somit rund 20 % 15.093,53 -15.094 €

Jahresreinertrag 64.010 €

abzüglich Bodenertragsant. 5,75% von 305.000 € -17.538 €

Reinertrag des Gebäudes 46.472 €



Ermittlung der durchschnittlichen, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Anlehnung an den Rohertrag:

	RND	Ertrag p. a.	Ertrag über RND
Gebäude 1	10 Jahre	14.220,00 €	142.200,00 €
Gebäude 2	10 Jahre	11.352,00 €	113.520,00 €
Gebäude 3	10 Jahre	13.836,00 €	138.360,00 €
Gebäude 4	10 Jahre	4.380,00 €	43.800,00 €
Gebäude 5	10 Jahre	35.316,00 €	353.160,00 €
Gebäude 6	10 Jahre	0,00 €	0,00 €
Gesamt	60 Jahre	79.104,00 €	791.040,00 €
Gemittelte RND =	791.040,00 € :	79.104,00 € =	10,00 Jahre
somit rd.	10 Jahre		

Fortsetzung der Ertragswertermittlung:

Reinertrag (Übertrag)		46.472 €
Bei gemittelter Restnutzungsdauer v.	10 Jahren	
bei einem Zinssatz von	5,75 %	
beträgt der Barwertfaktor	7,450	
46.472 €	x	7,450
		346.216 €
Gebäudeertragswert rund		346.300 €
zuzüglich Bodenwert		<u>305.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert		651.300 €
Der vorläufige Ertragswert beträgt somit rund:		<u><u>651.000 €</u></u>



7.3.1 Begründung der wesentlichen Parameter innerhalb des Ertragswertverfahrens

Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Gewerbe-Miete wurde dem Mietpreisspiegel für die Stadt Nettetal, Stand 2024, veröffentlicht durch die IHK Mittlerer Niederrhein, entnommen.

Der Mietpreisspiegel weist für Büroflächen niedrigen Standards eine Miete in Höhe von 4,00 €/m² bis 5,00 €/m² aus und für Hallenflächen normalen Standards in Höhe von 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² aus.

Angesetzt werden für die Büroflächen 5,00 €/m² und für die Hallenflächen 4,00 €/m², das Gebäude VI (Ponystall) bleibt unberücksichtigt.

Teilflächen des Gebäudes V sind durch Nutzungsänderung von Büro- zu Wohnflächen umgeändert worden. Die nachhaltig erzielbare, marktübliche Miete wurde dem Mietspiegel der Stadt Nettetal, Stand Januar 2023, entnommen.

Hiernach liegt die Miete für die Baujahresspanne 1977 bis 1985 bei 5,35 €/m² bis 6,60 €/m², im Durchschnitt 5,95 €/m². In Ansatz gebracht wird ein Mietzins in Höhe von 6,00 €/m².

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen werden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Diese können nur als zusätzliche Orientierung herangezogen werden, da keine vollständige Modellkonformität besteht.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen wird für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude ein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht. Dieser beträgt im Durchschnitt 4,0 % mit einer Standardabweichung von +/- 2,2 Prozentpunkten. Zu berücksichtigen ist, dass im Nachhinein Teilflächen des Gebäudes V als Wohnraum genehmigt wurden.

Der im folgenden angewendete Liegenschaftszins beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtungen und berücksichtigt die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie sowie deren Marktgängigkeit.

Aus sachverständiger Sicht wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,75 % - unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung von Teilflächen zu Wohnraum - in Ansatz gebracht.



8. Verkehrswertableitung aus dem Ergebnis des vorl. Wertermittlungsverfahrens

8.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem „vorläufigen Ertragswert“ unter Berücksichtigung von weiteren Einflüssen abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Bei diesen Einflüssen handelt es sich um:

1. Markteinflüsse im Sinne von konjunkturellen Einflüssen auf dem Immobilienteilmarkt

Die Einbeziehung dieser Einflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in die obigen Ausführungen eingegangen sind.

Die Marktanpassung hat für die zuvor beschriebenen drei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren eine unterschiedlich gewichtige Bedeutung.

- Beim **Vergleichswertverfahren** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen Eingang in die Verkehrswertermittlung. Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren in der Regel entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen.
- Beim **Ertragswertverfahren** können zur Anpassung des abgeleiteten Ertragswertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, insbesondere dann, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Die Einbeziehung der Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht schon in der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung gefunden hat.
- Bei Anwendung des **Sachwertverfahrens** erfolgen in der Regel die höchsten Marktanpassungen (Zu- oder Abschläge). Im Allgemeinen steigt die Zu- oder Abschlagsnotwendigkeit mit der Höhe des Sachwertes. Je höher ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger ein Sachwert, desto höher wird auch der prozentuale Zuschlag sein.

2. Einflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Die oben dargestellten Markteinflüsse beziehen sich nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung auf durchschnittliche Verhältnisse. Daran gemessen sind objektspezifisch abweichende Merkmale zu beachten und hinsichtlich ihres Werteeinflusses gesondert zu berücksichtigen, insbesondere



- **bauzustandsbedingte Einflüsse**

wie beispielsweise Werteeinflüsse aufgrund von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsbedarf, sofern die erkennbare bauliche Situation von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweicht.

- **strukturelle Einflüsse**

wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhe usw.), Architektur und Gestaltung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

- **wirtschaftliche Einflüsse**

wie beispielsweise von üblichen Mieten erhebliche abweichende Erträge, die – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bzw. durch Barwerte zu berücksichtigen sind.

8.2 Markteinflüsse

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens und besonderer objektspezifischer Merkmale abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Berechnungen Berücksichtigung gefunden haben.

8.2.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da diese bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt ist.

Vorläufiger Ertragswert	651.000,00 €
Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen	<u>0,00</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	<u><u>651.000,00 €</u></u>
Der vorläufige marktangepasste Ertragswert beträgt rund	<u><u>651.000,00 €</u></u>



8.2.2 Verkehrswert / Marktwert

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **651.000 €**

Baustandsbedingte Einflüsse

Wertminderung wegen baulicher Mängel, Schäden und **Restfertigstellungsbedarf (einschließlich Renovierung)** als Zeitwert - **nicht bekannt, da ausschließlich Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	651.000 €	0 €
verbleibt				651.000 €

Strukturelle Einflüsse

wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand - **nicht bekannt, da ausschließlich Außenbesichtigung**

rund	0,00 %	von	651.000 €	0 €
verbleibt				651.000 €

Wirtschaftliche Einflüsse

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, erhebliche - vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr - abweichende Erträge

rund	0,00 %	von	651.000 €	0 €
somit				651.000 €
somit rund				651.000 €



8.2.3 Berücksichtigung weiterer sonstiger Einflüsse (z. B. Außenbesichtigung)

Jeder verständige Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass dem Sachverständigen weder die Möglichkeit zu einer Innenbesichtigung des Objektes gegeben wurde noch wurde das Grundstück selbst durch den Sachverständigen betreten, so dass nur ein äußerer Eindruck vom öffentlichen Raum aus gewonnen werden konnte. Innerhalb der Wertermittlung wurde zunächst von einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand ausgegangen.

Es muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass erhebliche Abweichungen von dieser Annahme bestehen.

Daher ergibt sich aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit eine notwendige Anpassung in Höhe von

- 30 %.

8.3 Zusammenfassung

Aus der Summe der Wert beeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit **insgesamt eine**

Anpassung zum vorläufigen markt- und objektspezifisch angepassten Ertragswert von	651.000,00 € aufgrund	
- sonstiger Einflüsse von	-30%	<u>-195.300,00 €</u>
somit rund		<u><u>-195.300,00 €</u></u>

insgesamt ergibt sich somit ein Verkehrswert / Marktwert von

Ertragswert		651.000,00 €
- Marktanpassung		<u>-195.300,00 €</u>
somit		<u><u>455.700,00 €</u></u>

Verkehrswert / Marktwert rund		<u><u>455.000,00 €</u></u>
--------------------------------------	--	-----------------------------------

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 40 von 41**

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

9. Verkehrswert - korrigiert**Der Verkehrswert/Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) für das mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebaute**Grundstück : **Lötsch 26 und 26a**
41334 Nettetal

Gemarkung : Breyell

Flur : 12

Flurstück : 200

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte dieser Art zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.10.2024 festgestellt mit

455.000,00 €***Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt trotz der getätigten Abschläge um ein Risikoobjekt handelt.***

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

Tönisvorst, 24.10.2025

DR. DETLEF GIEBELEN



10. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

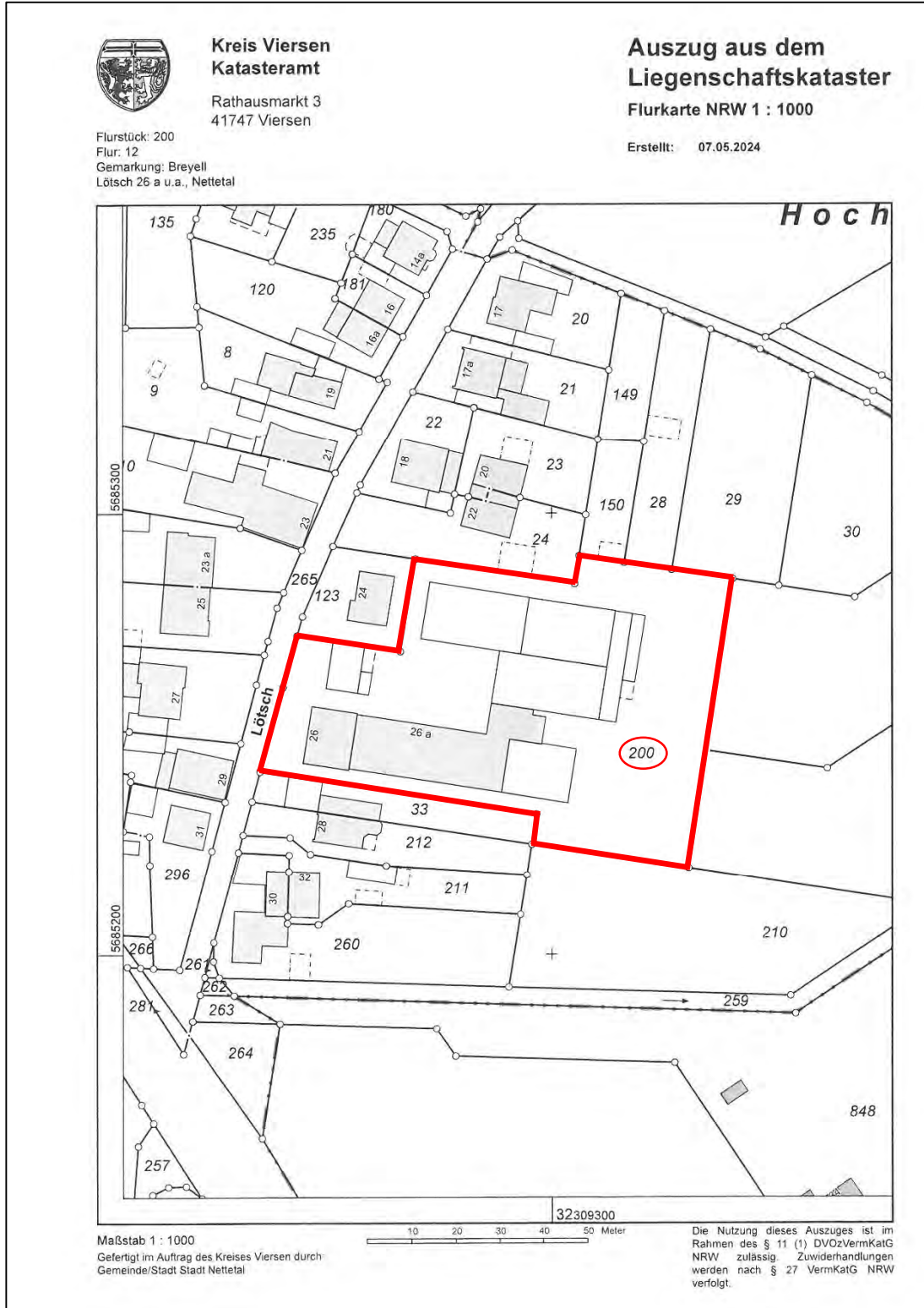
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2024.



Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigefügt. -

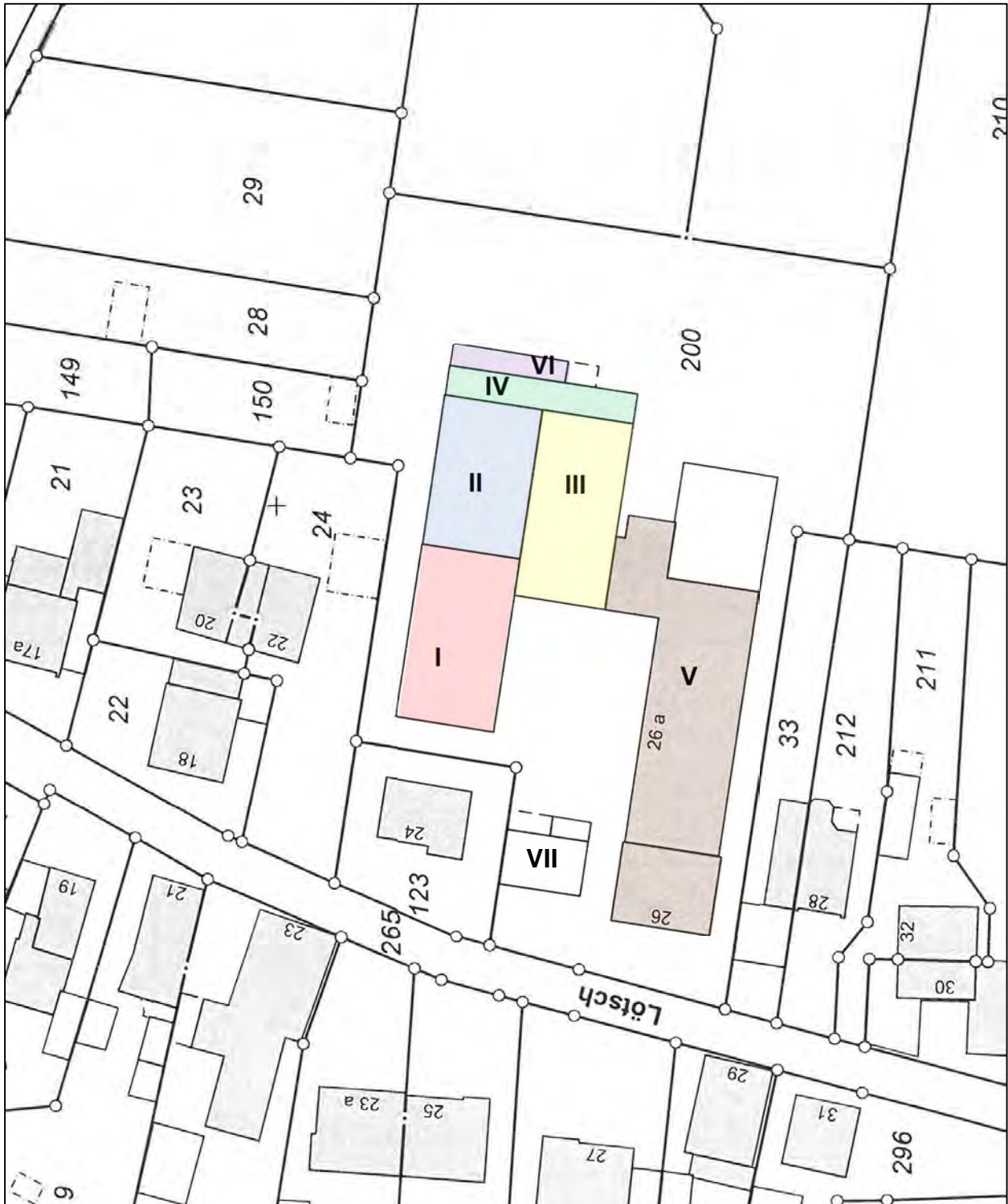
Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Anlage 9 – Auszug aus der Flurkarte

Gebäudeübersicht –

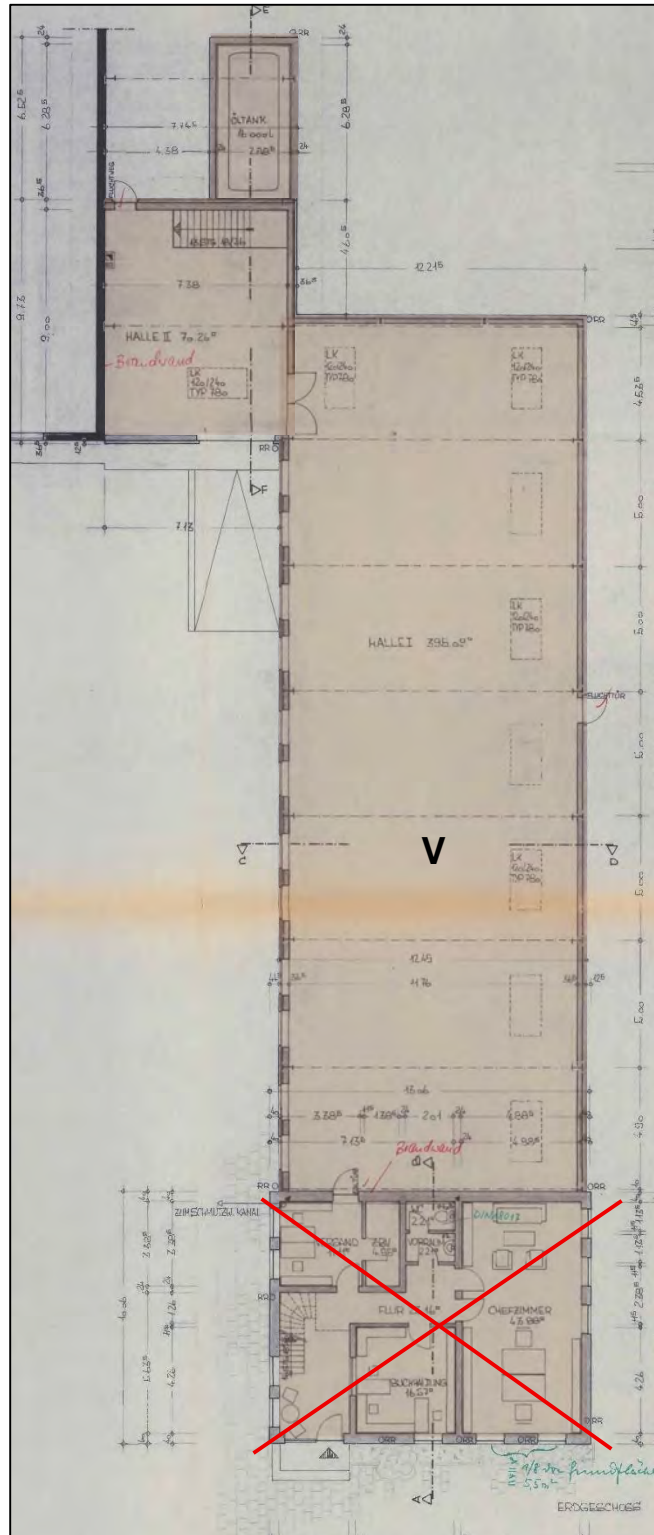
nicht maßstäblich



Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

**Anlage 10 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen
Grundriss Erdgeschoss - Gebäude V –
nicht maßstäblich**



siehe
gesonderten Plan



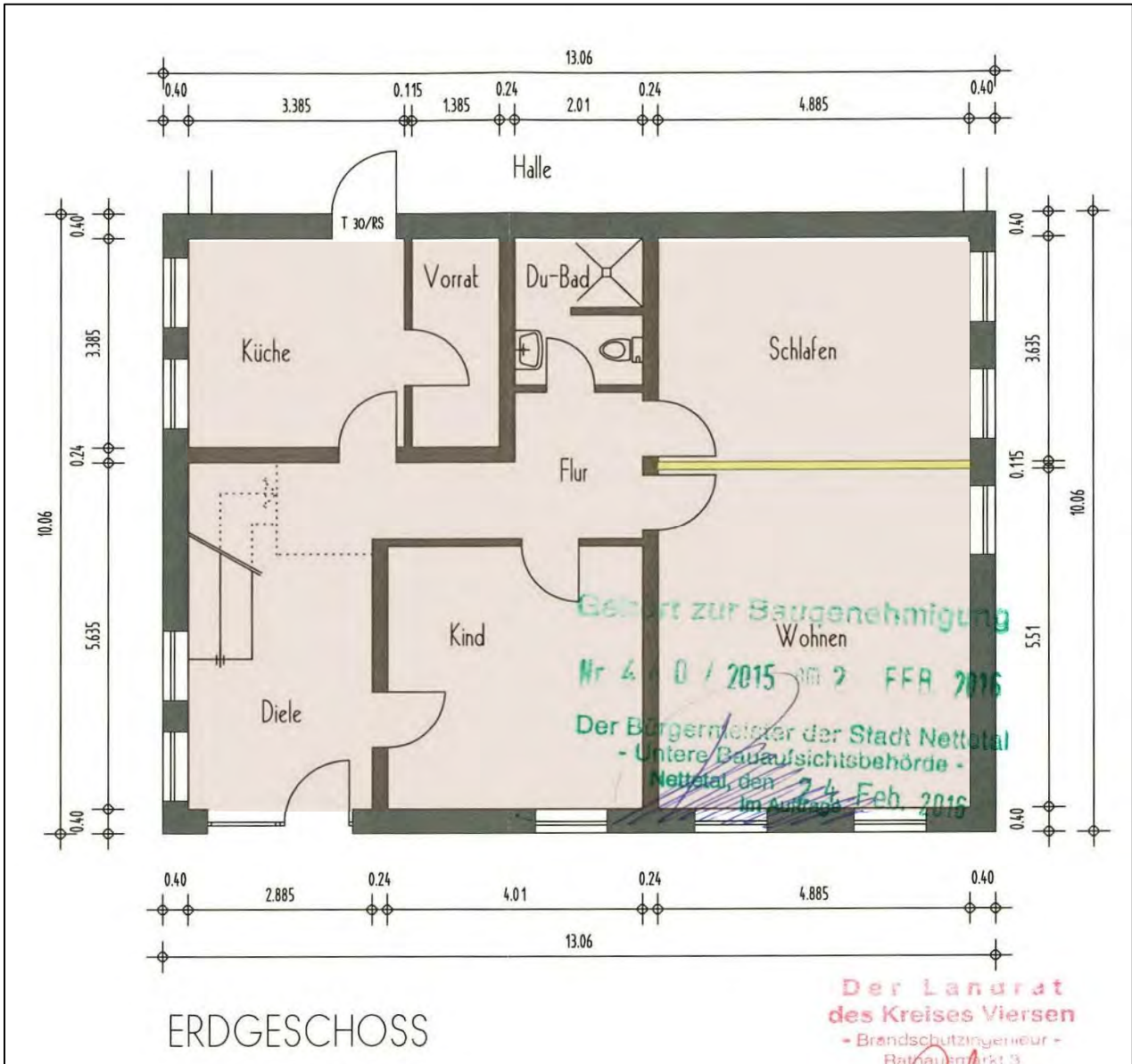
Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Anlage 10 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss - Gebäude V –

nicht maßstäblich



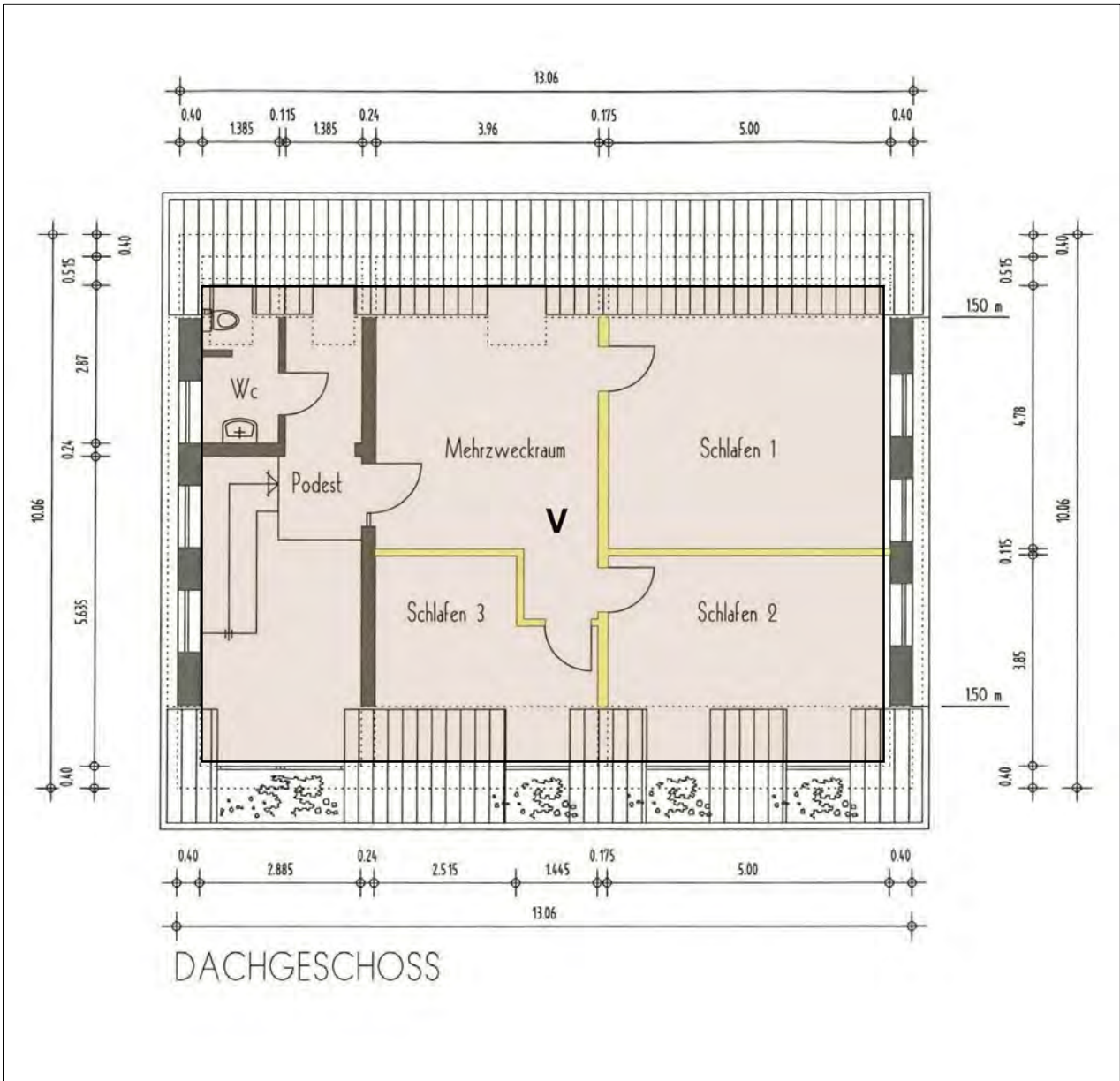
Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Anlage 10 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Dachgeschoss - Gebäude V –

nicht maßstäblich



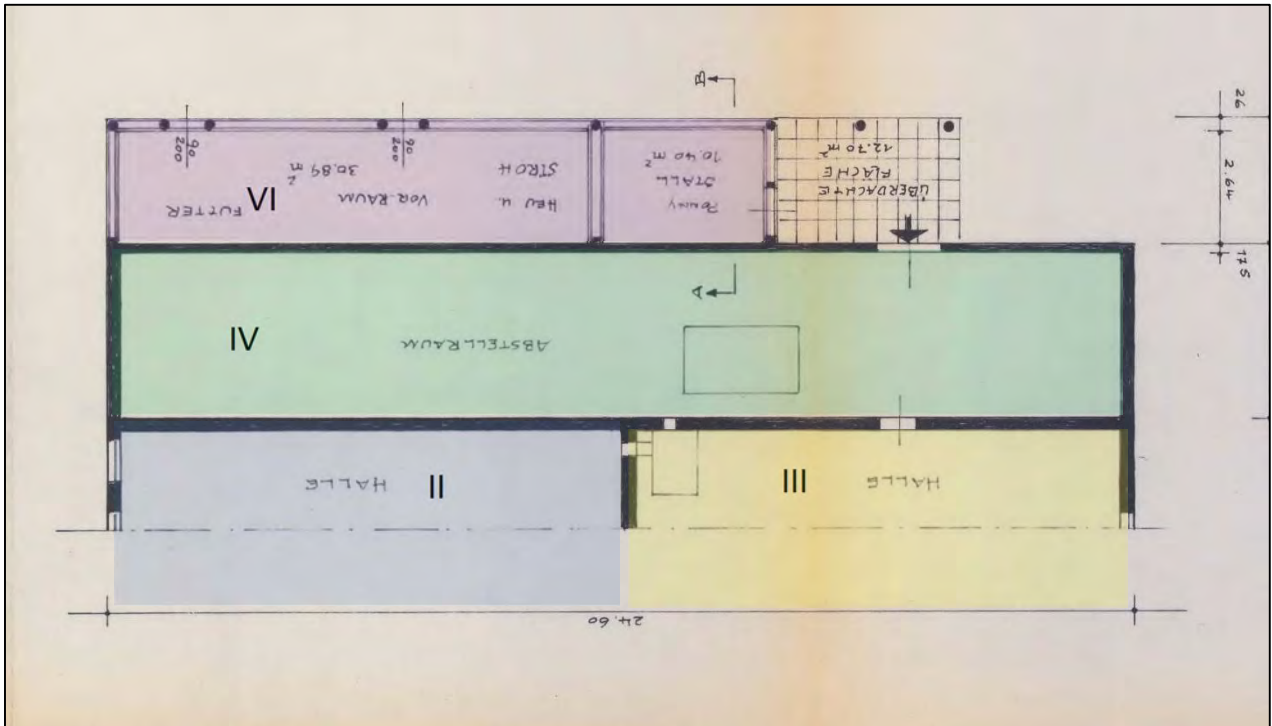
Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötsch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Anlage 10 – Auszug aus den Bauantragsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss - Gebäude VI –

nicht maßstäblich



Gutachten über den Verkehrswert

des mit Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lötisch 26 und 26a in 41334 Nettetal-Breyell

Anlage 11 – Fotos



Straßenansicht „Gebäude V“



„Gebäude V“



Blick von Straße auf das Betriebsgelände



„Gebäude VII“ – Straßenansicht