



G U T A C H T E N

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

Gärtnerei mit Betriebsgebäude, Herrenpfad 20 in 41334 Nettetal



Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung im DG



Gewächshäuser

Verkehrswert zum 07.12.2021 : 700.000,00 EURO

Auftraggeber: **Amtsgericht Nettetal
Zwangsversteigerungsabteilung
Steegerstraße 61
41334 Nettetal-Lobberich** | *Geschäftsnummer:* **010 K 038/16**

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| <i>Gebäudeart:</i> Gärtnerei mit Betriebsgebäude | <i>Wohnfläche:</i> ~ 126 m² | <i>Nutzfläche:</i> ~ 179 m² | <i>Stellplätze:</i> 1 Garage | <i>Sonstige Flächen:</i> Freiflächen |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|

| | | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <i>Grundbuch von:</i> Kaldenkirchen | <i>Blatt-Nr.:</i> 100 | <i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|

| | | | |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Gemarkung:</i> Kaldenkirchen | <i>Flur:</i> 14 | <i>Flurstück(e):</i> 1203 | <i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 19.052 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. | VORWORT ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 4 |
| 3. | GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG | 5 |
| 3.1 | Gegenstand der Wertermittlung | 5 |
| 3.2 | allgemeine Lage-Daten | 5 |
| 3.3 | Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV) | 5 |
| 3.4 | weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV) | 5 |
| 3.5 | Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV) | 8 |
| 4. | BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN | 9 |
| | Allgemeines | 9 |
| | Anlage 1–3: Gewächshäuser (Gebäude 1 bis 3 lt. Lageplan) | 10 |
| | Anlage 4: Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung und Garage | 11 |
| | Anlage 5: Halle | 15 |
| | Anlage 6: Schuppen | 16 |
| 5. | BERECHNUNGEN | 17 |
| 5.1 | Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge | 17 |
| 5.2 | Grunddaten der Wertermittlung | 18 |
| 5.3 | Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 ImmoWertV) | 19 |
| 5.4 | Vergleichswertermittlung (§ 15 ImmoWertV) auf den Stichtag | 19 |
| 5.5 | Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 ImmoWertV) auf den Stichtag | 20 |
| 5.6 | Sachwertermittlung (§§ 21- 23 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag | 21 |
| 6. | VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 22 |
| 6.1 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV) | 22 |
| 6.2 | Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB) | 22 |
| 7. | ANHANG | 23 |
| 7.1 | Berechnung der Wohn- und Nutzflächen | 23 |
| 7.2 | Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI, grob überschläglich) | 24 |
| 7.3 | beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc. | 25 |
| 7.4 | verwendete Literatur | 25 |
| 7.5 | Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version) | 25 |

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 49573)

Ausfertigungen: 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

| | | |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Auftraggeber:</i> | Amtsgericht Nettetal Zwangsversteigerungsabteilung Steegerstraße 61 41334 Nettetal-Lobberich | <i>Geschäftsnummer:</i> 010 K 038/16 |
| <i>Verwendung:</i> | Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. | |
| <i>Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)</i> | <i>Dokument:</i> <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten- Angaben aus dem Altlastenkataster- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes- Bauzeichnungen zum Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung im M 1:100- Mietpreisspiegel- Angaben des Amtes für Wohnungswesen | <i>vom:</i> 13.10.2021 25.10.2021 21.10.2021 16.12.2021 20.10.2021 22.10.2021 |
| <i>Besichtigung:</i> | 07.12.2021 | |
| <i>Teilnehmer:</i> | <ul style="list-style-type: none">- Eigentümerin- Tochter der Eigentümerin (teilw.)- Stefan Mengden – Sachverständiger- Mitarbeiterin des Sachverständigen | |
| <i>Bei der Besichtigung wurden:</i> | <ul style="list-style-type: none">- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht. | |
| <i>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</i> | Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen. Mit Beauftragung durch das Amtsgericht Nettetal vom 13.10.2021 soll der Verkehrswert in einem ergänzenden Gutachten zu dem bereits am 17.03.2017 im Zwangsversteigerungsverfahren unter demselben Aktenzeichen erstellten Gutachten festgesetzt werden. | |



2. VORWORT ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Vorwort zur Verkehrswertermittlung:

Mit Datum vom 13.10.2021 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Nettetal beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über das bebaute Gewerbegrundstück Herrenpfad 20 in 41334 Nettetal zu erstellen.

Verkehrswertbegriff:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.

Der Verkehrswert stellt insoweit per definitionem auf den stichtagsbezogenen, gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Hierbei ist es zunächst unerheblich, nach welchem Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) der Verkehrswert ermittelt wird.

Werteinfluss der aktuellen Nutzung:

Jede bauliche Anlage erfüllt eine spezifische Nutzung, für die ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr simuliert werden muss, um einen Verkehrswert ermitteln zu können; dies kann eine wohnbauliche, gewerbliche, kulturelle, infrastrukturelle oder andere Nutzung sein.

Aktuelle Nutzung des Bewertungsgrundstücks:

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert des bebauten Gewerbegrundstücks zu ermitteln. Zurzeit besteht/bestand die Nutzung als:

- Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und Halle/Schuppen sowie einem Betriebsgebäude incl. Betriebswohnung mit Garage

Für alle Gebäudebereiche ist der Sach- oder Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwerts zu ermitteln.

Die verschiedenen Bereiche dieses Gewerbegebietes (Gewächshäuser [1, 2, 3], Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung [4], Halle [5] und Schuppen [6]) sind in der Übersichtsskizze abgebildet:



Legende zu den Gebäuden:

- 1–3: Gewächshäuser
- 4: Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung im DG und Garage
- 5: Halle
- 6: Schuppen



3. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

3.1 Gegenstand der Wertermittlung

| | | | | |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <i>Gebäudeart:</i> Gärtnerei mit Betriebsgebäude | <i>Wohnfläche:</i> ~ 126 m² | <i>Nutzfläche:</i> ~ 179 m² | <i>Stellplätze:</i> 1 Garage | <i>Sonstige Flächen:</i> Freiflächen |
| <i>Grundbuch von:</i> Kaldenkirchen | <i>Blatt-Nr.:</i> 100 | <i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt | | |
| <i>Gemarkung:</i> Kaldenkirchen | <i>Flur:</i> 14 | <i>Flurstück(e):</i> 1203 | <i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 19.052 m² | |

3.2 allgemeine Lage-Daten

| | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lagebeschreibung</i> | Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Kaldenkirchen der Stadt Nettetal (ca. 41.000 Einwohner), einer mittleren kreisangehörigen Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Gegend ist eher ländlich geprägt, die Grenze zu den Niederlanden liegt ca. 1 km westlich. Kaldenkirchen liegt südlich der Autobahn A 61, eine Anschlussstelle an die Autobahn A 40 ist ebenfalls in der Nähe. Der größte Stadtteil Nettetals (Lobberich) in ca. 15 km Entfernung bietet die typische Infrastruktur einer Stadt dieser Größenordnung mit Geschäften, Ärzten, Schulen, Kindergärten und Verwaltungseinrichtungen. Kaldenkirchen selbst verfügt über eine Grund-, Haupt- und Realschule und ebenfalls über diverse Einkaufsmöglichkeiten. Der Maas-Wupper-Express mit Halt im Bahnhof Kaldenkirchen (ca. 500 m Entfernung) ist eine Regional-Express-Linie, die von der niederländischen Grenzstadt Venlo (ca. 5 km entfernt) nach Hamm in Westfalen führt. |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.3 Stichtage, Wertverhältnisse und Zustand (§§ 3 – 5 ImmoWertV)

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ermittlungsstichtag</i> | 07.12.2021 |
| <i>Qualitätsstichtag</i> | entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag |
| <i>Wertverhältnisse</i> | Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltigen erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung. |
| <i>Entwicklungszustand</i> | Das Bewertungsgrundstück liegt im Satzungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans KA-4 und ist dort als Sonderfläche für Gärtnereibetriebe ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal weist das Grundstück als Gewerbegrundstück aus. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 5 der Immobilien-Wertermittlungsverordnung. |

3.4 weitere Wertmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bebauungsplan</i> | KA-4 | <i>Ausweisungen</i> | Sonderfläche „Gärtnerei“; zweigeschossige Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,8; textliche Festsetzungen. 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. |
| <i>Genehmigungsstand</i> | Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. | | |



| | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.</p> <p>In den Unterlagen der Bauaufsicht finden sich außer der baurechtlichen Genehmigung zum Dachgeschossausbau des Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken keinerlei Genehmigungen. Es wird allerdings unterstellt, dass die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück dennoch zu Recht bestehen.</p> <p>Baurechtlich nicht genehmigt scheint der Ausbau des Speichers im Dachgeschoss des Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken.</p> |
| <i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i> | Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen. |
| <i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i> | In Abteilung II des Grundbuches ist zu dem Flurstück 1203 Folgendes eingetragen: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 38/16). Eingetragen am 13.09.2016.“ |
| <i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i> | Die Stadt Nettetal, Bauaufsicht, -beratung und Denkmalbehörde, teilt am 25.10.2021 mit, dass auf dem ... Grundstück ... derzeit <u>keine</u> Baulast ... eingetragen ist. |
| <i>sozialrechtliche Bindungen</i> | Die Stadt Nettetal, Bereich Senioren, Wohnen und Soziales – Leistungsverwaltung und soziale Hilfen, teilt am 22.10.2021 mit, dass das ... Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. |
| <i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i> | sind nicht erkennbar oder bekannt |
| <i>sonstige Werteeinflüsse</i> | Zu erwähnen ist auch, dass die aus 80er-Jahren stammende Öl-Zentralheizung im Laufe der nächsten Jahre durch eine energieeffizientere Beheizungsanlage ersetzt werden muss. |
| <i>Verkehrs-Erschließung</i> | <p>Das Bewertungsobjekt ist über den Herrenpfad und rückseitig über die Industriestraße erschlossen.</p> <p>Die Stadt Nettetal, Stadtplanung/Steuerung, teilt am 16.12.2021 mit, dass das ... Grundstück an der Straße „Herrenpfad“ liegt. Hierbei handelt es sich ... um eine endgültig hergestellte Straße. ... Für die Erschließungsanlage sind Erschließungsbeiträge ... nicht mehr zu zahlen; Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen können nach Durchführung eines Beitragsverfahrens ... zur Zahlung fällig werden. Wann und inwieweit ein solches Verfahren durchgeführt wird, kann allerdings jetzt noch nicht gesagt werden; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung der Straße „Herrenpfad“ von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p> <p><i>Darüber hinaus liegt das ... Grundstück an der „Industriestraße“. Hierbei handelt es sich um eine ... noch nicht endgültig hergestellte Straße. Nach einem erstmaligen Ausbau sind Erschließungsbeiträge ... noch zu zahlen. Der Zeitpunkt der endgültigen Herstellung und die voraussichtliche Höhe des zu zahlenden Erschließungsbeitrages stehen derzeit noch nicht fest.</i></p> <p>Für die noch nicht erfolgte Erschließung der Industriestraße wird vom Bodenwert des Flurstücks 1203 ein Abschlag in Höhe von 2,50 €/m² vorgenommen. Diese Annahme erfolgt zu wertermittlungstechnischen Zwecken, ihr liegen keine detaillierten Kosten Ermittlungen, Angebote oder Gebührenbescheide zugrunde; ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.</p> |
| <i>techn. Erschließung</i> | <p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss.</p> <p>Die Stadt Nettetal, Stadtplanung/Steuerung, teilt am 16.12.2021 mit, 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.</p> <p>Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragspflichtigen Zustand ausgegangen.</p> |



| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Für die künftige entwässerungstechnische Erschließung wird ein Abschlag in Höhe von rund 2,50 €/m² vom Bodenwert vorgenommen.</p> |
| <i>Straßenausbau</i> | <p>Die Straße „Herrenpfad“ ist als zweispurige asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.</p> |
| <i>Grundstücksform</i> | <p>Das Grundstück ist im hinteren Bereich rechteckig, im vorderen Bereich vieleckig geschnitten.</p> |
| <i>Bodenbeschaffenheit</i> | <p>Der Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz, teilt am 20.10.2021 mit, <i>dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen ihr keine bodenschutzrechtlichen Daten ... vor.</i> <i>Die Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. 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 ...</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.</p> |
| <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. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dem Wohngebäude eine rentierliche Umgriffsfläche von rund 1.500 m² zugeordnet. Die übrige Grundstücksfläche ist zunächst unrentierlich.</p> |



3.5 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 9 - 15 ImmoWertV)

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bodenrichtwerte</i> | <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 55,00 € für ein Grundstück im Gewerbegebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 ausgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich findet der Bodenrichtwert Anwendung, auch wenn die Nutzung des Grundstücks laut Bebauungsplan zunächst auf „Gärtnerei“ beschränkt ist.</p> |
| <i>Bodenpreisindex</i> | <p>Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.</p> |
| <i>Umrechnungskoeffizienten</i> | <p>Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das baulich mit einer Geschossflächenzahl von 2,4 nutzbar ist.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 baulich deutlich geringer nutzbar.</p> <p>Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren gemäß Anlage 11 zur Wertermittlungsrichtlinie 2006 gewürdigt werden. Diese Korrekturfaktoren beziehen sich jedoch auf Wohnbauflächen und sind insofern hier nicht direkt anwendbar.</p> <p>Aus sachverständiger Sicht ist ein Korrekturfaktor von rund 0,64 (= - 20 €/m²) für die geringere bauliche Nutzbarkeit und für die Nutzungseinschränkung auf Gärtnereibetriebe sachgerecht.</p> |
| <i>Liegenschaftszinssätze</i> | <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2021 einen Liegenschaftszinssatz von 6,0 % für gewerblich genutzte Objekte ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 2,5 Punkten angegeben.</p> <p>Die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes stimmen jedoch nicht mit den Daten des Bewertungsobjekts überein.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.</p> |
| <i>Baupreisindex</i> | <p>2010 = 90,05 2021 = 131,00 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2021)</p> |

4. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

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.

Übersicht über die Gebäudebereiche auf dem Gewerbegebiet:



Legende zu den Gebäuden:

- 1–3: Gewächshäuser (abgängig)
- 4: Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung und Garage
- 5: Halle (abgängig)
- 6: Schuppen (abgängig)

Hinweis:

Außer dem Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung (hier Anlage 4) sind alle baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wirtschaftlich überaltert und abgängig. Sie werden in der Berechnung wertmäßig nicht berücksichtigt; die Kosten für ihren Rückbau werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

| | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Art der Baulichkeiten</i> | Gärtnerei mit Gewächshäusern, Halle, Schuppen und Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss, Garage |
| <i>Geschosszahl</i> | max. zwei Geschosse |
| <i>Art der Nutzung</i> | betriebliche und Wohnnutzung |
| <i>Baujahr</i> | Betriebsgebäude (Annahme): ca. 1900, Ausbau des Dachgeschosses zu einer Betriebswohnung (1983) Gewächshäuser, Halle und Schuppen (teilw. Annahme): 1960–1975 |
| <i>Grundrissanlage</i> | Übersichtsskizze zu den einzelnen Gebäuden s. oben Gewächshäuser als einfache, meist mehrschiffige Stahl-Glas-Konstruktion Halle als einschiffige, einfache Stahlhallenkonstruktion Schuppen als einfache Massivkonstruktion mit, soweit erkennbar, einfacher Raumaufteilung Betriebsgebäude im EG der Anlage 4 mit 3 Räumen, Heizzentrale, Kühlraum und Garage Betriebsleiterwohnung im DG der Anlage 4: Diele, Badezimmer, Gäste-WC, Küche, 4–5 Zimmer, Speicher (der Speicher ist ausgebaut zu Wohnraum; eine Baugenehmigung hierfür konnte nicht gefunden werden; da aber die Möglichkeit zur Genehmigung dieser Flächen besteht, werden sie bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt) |



Anlage 1–3: Gewächshäuser (Gebäude 1 bis 3 lt. Lageplan, abgängig)



Allgemeines

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Baulichkeiten: | Gewächshäuser |
| Geschosszahl: | eingeschossig |
| Art der Nutzung: | Anzucht von Blumen |
| Baujahr: | unbekannt, Annahme: 1960–1970 |
| Restnutzungsdauer: | Die Gewächshäuser werden seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Die Anlagen sind wirtschaftlich überaltert und abgängig. Im jetzigen Zustand sind sie nicht mehr betrieblich zu verwenden. |

Bauwerk – Baukonstruktion

Ausführungen

| | |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Umfassungswände: | Stahlrahmenkonstruktion mit Vollverglasung |
| Außentüren: | Glastüren |
| Dachkonstruktion: | Stahlrahmenkonstruktion mit Vollverglasung |
| Boden: | Erde |
| Art der Beheizung: | Ölheizung |
| Baujahr/Montage: | unbekannt |

baulicher Zustand (Substanz)

wirtschaftlich überaltert; abgängig

Unterhaltungszustand (Pflege)

wirtschaftlich überaltert; abgängig

vorhandene Mängel

Die Gewächshäuser sind wirtschaftlich überaltert und wegen ihrer spezifischen Ausrichtung keiner wirtschaftlich sinnvollen Folgenutzung mehr zuführbar.

Ein kundiger Marktteilnehmer wird von einem Rückbau der baulichen Anlagen 1-3 ausgehen, um die Fläche einer wirtschaftlich sinnvolleren Nutzung zuführen zu können.

Die Rückbaukosten und der Aufwand zur Sanierung der Fläche für eine Folgenutzung werden hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 15.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.



Anlage 4: Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung und Garage



Allgemeines

| | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Baulichkeiten: | nicht unterkellertes Betriebsgebäude |
| Geschosszahl: | Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss |
| Art der Nutzung und Grundriss: | Erdgeschoss (Betriebsräume): Arbeitsraum, Sortieranlage, Heizungsraum, Sanitärbereich, Kühlraum, Pkw-Garage Dachgeschoss (Wohnnutzung): Diele, Gäste-WC, Badezimmer, 4-5 Zimmer, Küche, Speicher (der Speicher ist ausgebaut zu Wohnraum; eine Baugenehmigung hierfür konnte nicht gefunden werden; da die Möglichkeit zur Genehmigung dieser Flächen besteht, werden sie bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt) |
| Baujahr: | ursprüngliches Baujahr: Annahme um 1900 Ausbau Dachgeschoss 1983 Als fiktives Baujahr wird in der Berechnung 1966 unterstellt. |
| Restnutzungsdauer: | 25 Jahre |
| NHK: | 820 €/m ² BGF (gemittelt anhand der zugehörigen Flächen aus 730 €/m ² BGF für Betriebsgebäude und 930 €/m ² BGF für Wohngebäude) |
| Miete: | 4,35 €/m ² NF (gemittelt anhand der zugehörigen Flächen aus 3,50 €/m ² NF für Betriebsgebäude und 5,50 €/m ² WF für Wohngebäude) |

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.

Der hintere ausgebaut Teil des Speichers im Dachgeschoss des Betriebsgebäudes (im Anhang zur Baugenehmigung als Speicher bezeichnet und nicht als Wohnraum genehmigt) verfügt lt. Eigentümerin über einen weiteren Wohnraum mit separatem Badezimmer (WC, Dusche, Handwaschbecken). Diese Räumlichkeiten wurden auf Wunsch der Eigentümerin nicht besichtigt.

Verfasserseits wird zunächst davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Legalisierung des Ausbaus in diesem Bereich genehmigungsfähig sein könnte; insofern wird der Speicher in der Berechnung als Wohnraum berücksichtigt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine nachträgliche Legalisierung baurechtlich heutigen Rechtsanforderungen genügen muss.

Die mit der Legalisierung verbundenen Kosten werden hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 5.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Ebenfalls fand sich keine Baugenehmigung für die hinter dem Gebäude liegenden Überdachungen; diese sind überdies wirtschaftlich überaltert und werden in der Berechnung als abgängig angenommen.



Ausführungen

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Umfassungswände</i> | massives Mauerwerk |
| <i>Fassade</i> | grober Kellenputz |
| <i>Außentüren u. Tore</i> | Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen |
| <i>Außenfenster</i> | Holzfenster isolierverglast aus 1983 |
| <i>Dachkonstruktion</i> | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, verkleidet mit Heraklithplatten und mit Glaswollmatten isoliert |
| <i>Dachdeckung</i> | Dachziegel |
| <i>Dachaufbauten</i> | beidseitig Dachgauben |
| <i>Innenwände</i> | teilw. massives Mauerwerk, teilw. Bimsleichtbauplatten |
| <i>Geschossdecken</i> | Holzbalkendecke |
| <i>Treppen</i> | Stahlbeton |

äußere Ausstattung

| | |
|--------------------------|----------------------------------------|
| <i>Dachaufbauten</i> | beidseitig Dachgauben |
| <i>Balkone / Loggien</i> | keine |
| <i>Fensterbänke</i> | außen: Spaltfliesen, innen: Kunststein |
| <i>Sonnenschutzeinr.</i> | teilw. PVC-Rollläden |

ERDGESCHOSS

Betriebsräume (Heizungsraum, Sanitärraum, Arbeitsraum, Kühlraum) mit Stahlbetonbodenplatte und Holzfenstern, Garage mit Stahlsickentor, seitlich angebauter Unterstand aus Holz für Betriebsgeräte (abgängig)

DACHGESCHOSS

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <i>Wände</i> | verputzt und mit Tapeten belegt |
| <i>Decken</i> | überw. mit Holzpaneelen belegt |
| <i>Fußböden</i> | mit Fliesen, Parkett, Teppichboden oder Laminat belegt |
| <i>Treppenbeläge</i> | Kunststeinfliesen |
| <i>Türen u. Fenster</i> | Holztüren, teilw. mit Glaseinsatz |
| <i>Art der Beheizung</i> | Öl-Zentralheizung |
| <i>Warmwasserbereitung</i> | Warmwasserspeicher über Öl-Zentralheizung |
| <i>Wasser</i> | in Küche, Gäste-Toilette, Badezimmer |
| <i>Strom</i> | in allen Räumen |
| <i>Telefon</i> | vorhanden |
| <i>Antenne / Kabel</i> | Kabelanschluss |
| <i>Gas</i> | nicht vorhanden |

Bäder

| | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <i>Anzahl</i> | 1 Badezimmer |
| <i>Wände</i> | deckenhoch mit beigefarbenen Fliesen und Musterfliesen belegt |
| <i>Decken</i> | mit hellen Holzpaneelen belegt |
| <i>Fußböden</i> | mit beigefarbenen Fliesen plattiert |
| <i>san.-Gegenstände</i> | Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Badewanne, Dusche |
| <i>Einrichtungen</i> | Heizkörper |

Toiletten

| | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Anzahl</i> | 1 Gäste-Toilette |
| <i>Wände</i> | bis H ca. 1,2 m mit beigebraunen Fliesen und Musterfliesen plattiert, darüber mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen |
| <i>Decken</i> | mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen |
| <i>Fußböden</i> | mit beigebraunen Fliesen plattiert |
| <i>San.-Gegenstände</i> | Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch |



Küchen

| | |
|-----------------|-----------------------------------------------------|
| <i>Anzahl</i> | 1 Küche |
| <i>Wände</i> | mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich |
| <i>Decken</i> | mit hellen Holzpaneelen verkleidet |
| <i>Fußböden</i> | mit Linoleum belegt |

sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

| | |
|---------------------------|------------|
| <i>bes. Gebäudeteile</i> | Dachgauben |
| <i>bes. Einrichtungen</i> | keine |
| <i>bes. Einbauten</i> | keine |
| <i>bes. Bauteile</i> | keine |
| <i>bes. Baukonstruk.</i> | keine |
| <i>bes. Gestaltung</i> | keine |
| <i>Kunstwerke</i> | keine |

Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

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.

Heizungsanlage

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| <i>Art</i> | Öl-Zentralheizung |
| <i>Hersteller</i> | Viessmann |
| <i>Baujahr / Montage</i> | unbekannt, Annahme: 80er-Jahre |
| <i>Wärmeübertragung</i> | Heizkörper |
| <i>geändert im Jahr</i> | unbekannt |
| <i>Wartung</i> | Annahme: regelmäßig |

Warmwasserbereitung

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <i>Art</i> | Warmwasserspeicher über Ölheizung |
| <i>Baujahr / Montage</i> | unbekannt, Annahme: 80er-Jahre |
| <i>geändert im Jahr</i> | unbekannt |

sanitäre Installation

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| <i>Baujahr / Montage</i> | unbekannt, Annahme: 1983 |
| <i>geändert im Jahr</i> | unbekannt |

Elektroinstallation

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| <i>Baujahr / Montage</i> | unbekannt, Annahme: 1983 |
| <i>geändert im Jahr</i> | unbekannt |



sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

| | |
|----------------------------|-------------------|
| <i>bes. Haustechnik</i> | keine |
| <i>Beförderungstechnik</i> | keine |
| <i>Alarmsysteme</i> | keine |
| <i>elektromech. Einr.</i> | keine |
| <i>medientechn. Einr.</i> | Gegensprechanlage |

Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|
| <i>Heizung</i> | überwiegend einfach bis mittel | <i>Standardstufe</i> | 2 – 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. | | |

Zubehör

im Sinne der §§ 97, 98 BGB, was zu einem entsprechenden Wertansatz führen könnte, wurde nicht festgestellt. Die vorgefundenen Regale, Gärtnerreitsche, Rosensortieranlage etc. sind überaltert und nicht mehr wertrelevant.

Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

Baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahr-, objekt- und nutzungstypisch bezeichnet werden; hierbei ist zu beachten, dass vom Bewertungsobjekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von nur noch rund 25 Jahren erwartet wird.

Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand Zustand kann als weitestgehend baujahr-, objekt- und nutzungstypisch bezeichnet werden.

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:

- Dachundichtigkeiten
- allgemeiner Renovierungsstau

Für Mängel und Schäden wird kein gesonderter Abschlag vorgenommen, sie sind in der Wahl der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von nur noch rund 25 Jahren und in der Wahl der Instandhaltungsrücklage im Ertragswertverfahren bereits berücksichtigt.



Anlage 5: Halle (abgängig)



Allgemeines

| | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Baulichkeiten: | Halle; eine baurechtliche Genehmigung für die Halle konnte nicht gefunden werden |
| Geschosszahl: | eingeschossig |
| Art der Nutzung: | Lager- und Abstellraum |
| Baujahr: | unbekannt |
| Restnutzungsdauer: | Die Halle ist wirtschaftlich überaltert und wegen ihrer spezifischen Ausrichtung keiner wirtschaftlich sinnvollen Folgenutzung mehr zuführbar. |

Bauwerk – Baukonstruktion

Ausführungen

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Umfassungswände: | Stahlträgerwände |
| Außenwände | Trapezbleche oder gemauerte Wand mit Kunststoffplatten als Verkleidung von innen |
| Außenfenster/-türen: | Glasscheiben und Glas-Schiebetüren |
| Dachkonstruktion: | Flachdach, Stahlträgerkonstruktion |
| Dachdeckung: | Profil-Trapezbleche |
| Dachaufbauten: | keine |
| Bodenplatten: | Stahlbeton |

baulicher Zustand (Substanz)

wirtschaftlich überaltert; abgängig

Unterhaltungszustand (Pflege)

wirtschaftlich überaltert; abgängig

vorhandene Mängel

- Risse im Betonboden
- renovierungsbedürftig

Die Halle ist wirtschaftlich überaltert und wegen ihrer spezifischen Ausrichtung keiner wirtschaftlich sinnvollen Folgenutzung mehr zuführbar.

Ein kundiger Marktteilnehmer wird von einem Rückbau der baulichen Anlage 5 ausgehen, um die Fläche einer wirtschaftlich sinnvolleren Nutzung zuführen zu können.

Die Rückbaukosten und der Aufwand zur Sanierung der Fläche für eine Folgenutzung werden hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 5.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Anlage 6: Schuppen (abgängig)



Allgemeines

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Baulichkeiten: | Schuppen (Besichtigung von innen nicht möglich) |
| Geschosszahl: | eingeschossig |
| Art der Nutzung: | ehem. Unterkunft für Saisonarbeiter |
| Baujahr: | unbekannt |
| Restnutzungsdauer: | Der Schuppen ist wirtschaftlich überaltert und wegen seiner spezifischen Ausrichtung keiner wirtschaftlich sinnvollen Folgenutzung mehr zuführbar. |

Bauwerk – Baukonstruktion

Ausführungen

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Umfassungswände: | massiv |
| Fassade: | verputzt |
| Außentüren u. Tore: | Holzfenster und -türen |
| Dachkonstruktion: | Flachdach, Holzbalken |
| Dachdeckung: | nicht einsehbar, Annahme: Holzplatten |
| Dachaufbauten: | keine |
| Bodenplatten: | Annahme: Stahlbeton |

baulicher Zustand (Substanz)

wirtschaftlich überaltert; abgängig

Unterhaltungszustand (Pflege)

wirtschaftlich überaltert; abgängig

vorhandene Mängel

Der Schuppen ist wirtschaftlich überaltert und keiner wirtschaftlich sinnvollen Folgenutzung mehr zuführbar.

Ein kundiger Marktteilnehmer wird von einem Rückbau der baulichen Anlage 6 ausgehen, um die Fläche einer wirtschaftlich sinnvolleren Nutzung zuführen zu können.

Die Rückbaukosten für eine Folgenutzung werden hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 5.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.



5. BERECHNUNGEN

5.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

Hinweis:

Außer dem Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung (hier Anlage 4) sind alle baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wirtschaftlich überaltert und abgängig.

Sie werden in der Berechnung wertmäßig nicht berücksichtigt; die Kosten für ihren Rückbau werden bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Insofern beziehen sich die folgenden Angaben ausschliesslich auf die bauliche Anlage 4.

| | |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i> | 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. |
| <i>SW-RL-Typ</i> | Das Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung entspricht weitestgehend einem Mix der Gebäudetypen 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und 15.1 (Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig) und werden anhand ihrer Flächenanteile gewichtet. |
| <i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i> | 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 Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Betriebsstätten haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 40 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren errechnet sich als fiktives Baujahr 1966, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. 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. |
| <i>Normalherstellungskosten</i> | Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 820 €/m ² BGF. Diese Normalherstellungskosten errechnen sich anhand der zugehörigen Flächen aus 730 €/m ² BGF für Betriebsgebäude und 930 €/m ² BGF für Wohngebäude Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen. |
| <i>marktüblich erzielbare Erträge</i> | Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 4,35 €/m ² Wohn-/Nutzfläche für das Gesamtobjekt sachgerecht angenommen. Diese Mieterträge errechnen sich anhand der zugehörigen Flächen aus 3,50 €/m ² Nutzfläche für Betriebsgebäude und 5,50 €/m ² Wohnfläche für Wohngebäude. Bei den Mieterträgen für die Wohnung ist zudem berücksichtigt, dass die Wohnung ausschließlich als Betriebswohnung genutzt werden darf und insofern nicht uneingeschränkt marktgängig ist. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 20 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt. |



5.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

| | | | |
|---------------------------|------|----------------|--------|
| Jahr der Ermittlung: | 2021 | Baupreisindex: | 131,00 |
| Basisjahr der Indexreihe: | 2010 | Baupreisindex: | 90,05 |

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 4

| | | | |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Bezeichnung des Anlagenteils: | Betriebsgebäude mit Wohnung | | |
| Typisierung nach SW-RL: | EG: Betriebsräume; DG: Wohnung | | |
| Gebäudeart Anlage 4: | Gebäudemix aus Betriebsgebäude und Wohnhaus, freistehend, ohne KG | Typ nach NHK: | Mix 1.21, 15.1 |
| | überwiegend einfach bis mittel | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Ausstattung Anlage 4: | | Standardstufe: | 2 - 3 |
| BGF-m ² -Preis Anlage 4 in EUR/m ² : | 820,00 | | |
| Wohnungsgröße: | hier ohne Auswirkung | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Grundrissart: | hier ohne Auswirkung | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Baunebenkosten (NK): | enthalten | % (= Korrekturfaktor): | 1,00 |
| Baujahr der Anlage 4 (fiktiv): | 1966 | Korrekturfaktor: | 1,00 |
| Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND): | 80 | wirtsch. RND in Jahren: | 25 |
| marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche: | 4,35 | EUR/m² im Monat | |
| BGF-Preis * Faktoren * NK: | 820,00 | EUR/m² | |
| Liegenschaftszinssatz in %: | 4,50 | | |



5.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 16 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 1203 | | rentierlich für Betriebsgebäude mit Wohnung |
| Qualität Teilfläche 1: | baureif, teils ebpf. | | SO Gärtnerei; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8 |
| Teilflächengröße 1: | 1.500,00 | m ² | |
| Bodenrichtwert 1: | 55,00 | EUR/m ² | GE; II; GFZ 2,4 |
| Erschließungskosten 1: | -5,00 | EUR/m ² | Kanal, Zufahrt, Bordsteinabsenkung |
| Wertbeeinflussung: | -20,00 | EUR/m ² | durch GFZ-Umrechnung u. Nutzungsbeschränkung |
| <u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u> | <u>30,00</u> | <u>EUR/m²</u> | |
| Bodenwert gesamt Teilfläche 1: | 30,00 | EUR / m ² | * 1.500,00 m ² = EUR 45.000,00 |
| | | | |
| Bezeichnung Teilfläche 2: | aus Flurstück 1203 | | zurzeit unrentierliches Betriebsgelände |
| Qualität Teilfläche 2: | baureif, teils ebpf. | | SO Gärtnerei; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8 |
| Teilflächengröße 2: | 17.552,00 | m ² | |
| Bodenrichtwert 2: | 55,00 | EUR/m ² | GE; II; GFZ 2,4 |
| Erschließungskosten 2: | -5,00 | EUR/m ² | Kanal, Zufahrt, Bordsteinabsenkung |
| Wertbeeinflussung: | -20,00 | EUR/m ² | durch GFZ-Umrechnung u. Nutzungsbeschränkung |
| <u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u> | <u>30,00</u> | <u>EUR/m²</u> | |
| Bodenwert gesamt Teilfläche 2: | 30,00 | EUR / m ² | * 17.552,00 m ² = EUR 526.560,00 |

| | | |
|-------------------------|--------------|-------------------|
| Bodenwert gesamt | = EUR | 571.560,00 |
|-------------------------|--------------|-------------------|

5.3 Bodenwert des unbelasteten, un bebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 570.000,00

5.4 Vergleichswertermittlung (§ 15 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 ausreichendbreiten Datenbasis

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



5.5 Ertragswertermittlung (§§ 17 – 20 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 4 | | | | | | | |
| Betriebsgebäude mit Wohnung | 305,00 qm | * | 4,35 EUR/qm | = | EUR | 15.921,00 | |
| | | | | | EUR | | |
| § 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen | | | | | | EUR | 15.921,00 |
| § 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten | | | | | | | |
| Instandhaltungskosten ca. | 13,00 % | * | 15.921,00 EUR | = | EUR | -2.069,73 | |
| Mietausfallwagnis ca. | 3,00 % | * | 15.921,00 EUR | = | EUR | -477,63 | |
| Verwaltungskosten ca. | 4,00 % | * | 15.921,00 EUR | = | EUR | -636,84 | |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | 20,00 % | * | 15.921,00 EUR | = | EUR | <u>-3.184,20</u> | |
| Grundstücksreinertrag gesamt | | | | | | EUR | 12.736,80 |
| Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 1203 mit 1500 m ² Größe bei 30 EUR/m ²) | | | | | | | |
| Liegenschaftszinssatz von | 4,50 % | * | 45.000,00 EUR | = | EUR | <u>-2.025,00</u> | |
| Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt | | | | | | EUR | 10.711,80 |
| Baujahr der Anlage: 1966; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 25 Jahre; LZ: 4,5 % | | | | | | | |
| Der Barwertfaktor beträgt: 14,83 | | | | | | | |
| Ertragswert Anlage 4 (Betriebsgebäude mit Wohnung) | 10.711,80 EUR | * | 14,83 | | EUR | 158.855,99 | |
| Baumängel und -schäden | | | | | EUR | hier keine | |
| Bodenwert Teilfläche 1 | | | | | EUR | 45.000,00 | |
| Betriebsgebäude mit Wohnung incl. Bodenwertanteil | | | | | | EUR | 203.855,99 |
| nur Betriebsgrundstück (unrentierlicher Grundstücksanteil) | | | | | | EUR | 526.560,00 |
| errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag | | | | | | EUR | 730.415,99 |

5.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 730.000,00



5.6 Sachwertermittlung (§§ 21- 23 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 4

| | | | | | |
|------------------------------------|-----------|---|---------------|-------|------------|
| Betriebsgebäude mit Wohnung | 423,00 qm | * | 820,00 EUR/qm | = EUR | 346.860,00 |
| Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. | 1,00 p | * | 5.202,90 EUR | = EUR | 5.202,90 |

§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1966; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 25 Jahre

| | | | |
|--------------------------------|------|-------|--------------------|
| Wertminderung wegen Alters um: | 69 % | = EUR | -242.923,40 |
|--------------------------------|------|-------|--------------------|

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|
| <u>Anlage 4 (Betriebsgebäude mit Wohnung, NHK-Typ: Mix 1.21, 15.1)</u> | = EUR | <u>109.139,50</u> |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|

| | | | | |
|---------------------------------|---------|----------|-------|------------|
| Indizierung von: 109.139,50 EUR | / 90,05 | * 131,00 | = EUR | 158.770,40 |
|---------------------------------|---------|----------|-------|------------|

| | | |
|------------------------|-------|------------|
| Baumängel und -schäden | = EUR | hier keine |
|------------------------|-------|------------|

| | | |
|------------------------|-------|-----------|
| Bodenwert Teilfläche 1 | = EUR | 45.000,00 |
|------------------------|-------|-----------|

| | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Betriebsgebäude mit Wohnung, indiziert, incl. Bodenwertanteil | EUR | 203.770,40 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| nur Betriebsgrundstück (unrentierlicher Grundstücksanteil) | EUR | 526.560,00 |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag | EUR | 730.330,40 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

5.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 730.000,00



6. 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.“

6.1 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 **730.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **730.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Gewerbeimmobilie ein Ertragswertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

6.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund: | EUR | 730.000,00 |
| Marktanpassung rund: | EUR | hier keine |
| besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Legalisierung Wohnraum rund: | EUR | - 5.000,00 |
| besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Rückbau Gewächshäuser rund: | EUR | -15.000,00 |
| besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Rückbau Halle rund: | EUR | -5.000,00 |
| besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Rückbau Schuppen rund: | EUR | -5.000,00 |
| Zwischensumme: | EUR | 700.000,00 |

| | | |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf | EUR | 700.000,00 |
| (in Worten: siebenhunderttausend EUR) | | |

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, 10. Januar 2022



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

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



7. ANHANG

7.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (nur Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung)

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.

| Flächen | Raumnr. | Fak | Breite | Länge | E-qm | G-qm |
|---------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|------------|----------------|
| Betriebsgebäude EG | | | | | | |
| Heizung (Maße teils geschätzt) | | 0,970 | 8,100 | 8,460 | 66,470 | |
| abzüglich WC | | -0,970 | 3,000 | 1,300 | -3,783 | |
| abzüglich Treppe | | -0,970 | 1,350 | 2,300 | -3,012 | 59,675 |
| WC | | 0,970 | 2,900 | 1,100 | 3,094 | 3,094 |
| Arbeitsraum | | 0,970 | 4,285 | 8,460 | 35,164 | 35,164 |
| Kühlraum (Maße geschätzt) | | 0,970 | 4,270 | 3,250 | 13,461 | 13,461 |
| Garage Maße geschätzt) | | 0,970 | 5,300 | 3,250 | 16,708 | 16,708 |
| Anbau (Vertrieb, Maße geschätzt) | | 0,970 | 4,300 | 12,200 | 50,886 | 50,886 |
| Betriebsgebäude EG gesamt, geschätzt | | | | | | 178,989 |
| Betriebsleiterwohnung DG | | | | | | |
| Diele | | 0,970 | 2,510 | 1,360 | 3,311 | |
| zuzüglich | | 0,970 | 4,875 | 1,500 | 7,093 | 10,404 |
| Abstellraum | | 0,970 | 1,300 | 1,680 | 2,118 | |
| abzüglich Dachsrägen >1,0m < 2,0m | | -0,480 | 1,300 | 0,800 | -0,499 | 1,619 |
| Bad | | 0,970 | 2,270 | 3,130 | 6,892 | 6,892 |
| Kind | | 0,970 | 3,130 | 4,725 | 14,346 | |
| abzüglich Dachsrägen >1,0m < 2,0m | | -0,480 | 3,130 | 0,800 | -1,202 | 13,144 |
| Eltern | | 0,970 | 4,735 | 3,750 | 17,224 | |
| abzüglich Dachsrägen >1,0m < 2,0m | | -0,480 | 3,735 | 0,800 | -1,434 | 15,789 |
| Küche | | 0,970 | 3,260 | 3,750 | 11,858 | |
| abzüglich Dachsrägen >1,0m < 2,0m | | -0,480 | 2,260 | 0,800 | -0,868 | 10,990 |
| Wohn-Essraum | | 0,970 | 4,400 | 8,590 | 36,662 | |
| abzüglich Dachsrägen >1,0m < 2,0m | | -0,480 | 4,800 | 0,800 | -1,843 | 34,819 |
| Speicher (als Wohnung nicht genehmigt) | | | | | | |
| geschätzt | | 0,970 | 4,300 | 8,590 | 35,829 | |
| abzüglich Dachsrägen >1,0m < 2,0m | | -0,480 | 8,600 | 0,800 | -3,302 | 32,526 |
| Betriebsleiterwohnung DG gesamt, geschätzt | | | | | | 126,184 |
| | | | | | 305,173 | |
| Wohn- / Nutzfläche Betriebsgebäude mit Wohnung gesamt: | | | | | 305 | qm |



7.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhaltes (BRI, grob überschläglich) (nur Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung)

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 |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------|--------|--------|-------|---------------|----------------|---------|
| Erdgeschoss | 1,000000 | | | | | | | |
| Arbeitsraum und Heizung | 1,000000 | 1,000 | 13,380 | 9,350 | 3,780 | 125,103 | 1,000 | 472,889 |
| Treppenanbau zur DG-Wohnung | 1,000000 | 1,000 | 5,950 | 1,490 | 3,780 | 8,866 | 1,000 | 33,512 |
| Garage und Kühlraum (Maße geschätzt) | 1,000000 | 1,000 | 10,100 | 3,500 | 3,780 | 35,350 | 1,000 | 133,623 |
| Anbau (Maße geschätzt) | 1,000000 | 1,000 | 4,625 | 12,950 | 3,780 | 59,894 | 1,000 | 226,398 |
| Dachgeschoss | 1,000000 | | | | | | | |
| Wohnungsbereich/Anbau/Speicher | 1,000000 | 1,000 | 18,005 | 9,350 | 1,250 | 168,347 | 1,000 | 210,433 |
| Treppenanbau (Höhe gemittelt) | 1,000000 | 1,000 | 5,950 | 1,490 | 1,250 | 8,866 | 0,500 | 5,541 |
| Anbau/Speicher (Maße geschätzt) | 1,000000 | 1,000 | 4,620 | 3,600 | 1,000 | 16,632 | 0,500 | 8,316 |
| Dachgeschoss (nur BRI, näherungsweise) | 1,000000 | | | | | | | |
| Wohnungsbereich/Anbau/Speicher | 1,000000 | | 18,005 | 9,350 | 3,650 | | 0,500 | 307,233 |
| Gaubenbereiche, geschätzt | 1,000000 | | 2,000 | 1,200 | 0,600 | | 2,000 | 2,880 |
| | | | | | | 423,057 | 1.400,825 | |
| qm BGF und cbm BRI Betriebsgebäude mit Wohnung gesamt: | | | | | | 423 | 1.401 | |
| | | | | | | qm BGF | cbm BRI | |



7.3 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)

7.4 verwendete Literatur

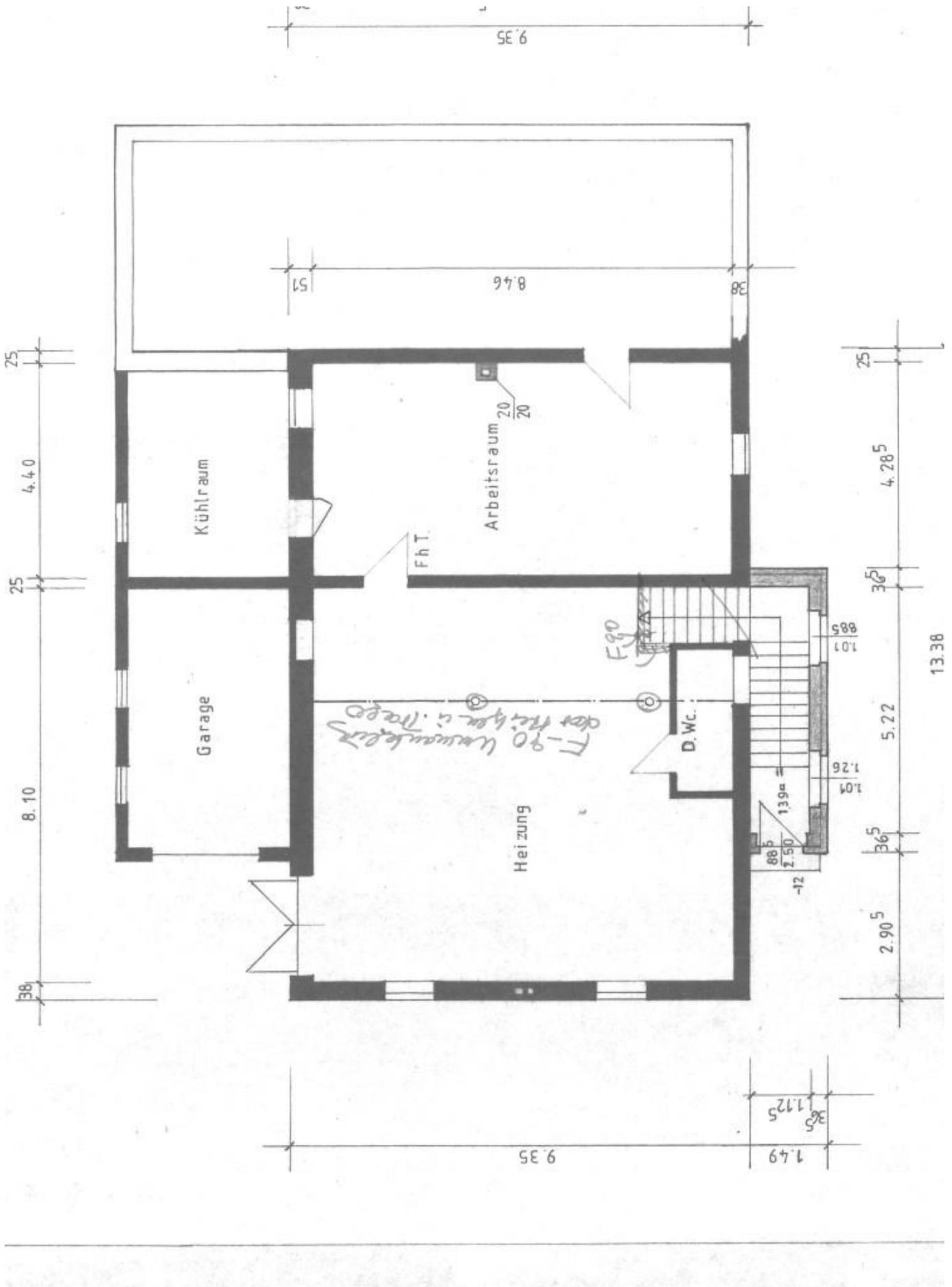
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht 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 Wohnraummierten, 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

7.5 Anlagen (teilweise nicht in der pdf-Version)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:1000
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.10.2021
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 16.12.2021
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 20.10.2021
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.10.2021

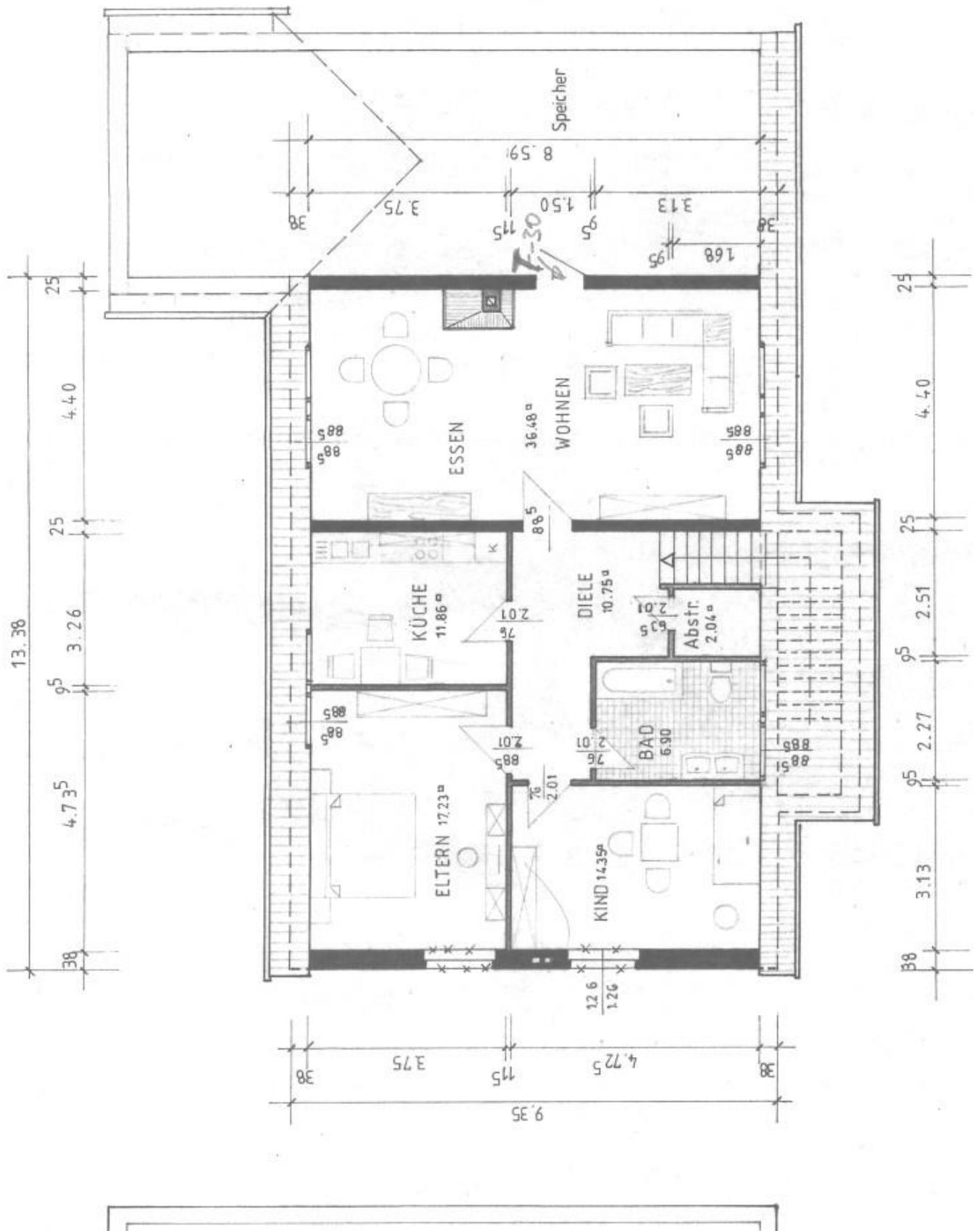


Grundriss Erdgeschoss Betriebsgebäude, ohne Maßstab, stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein:



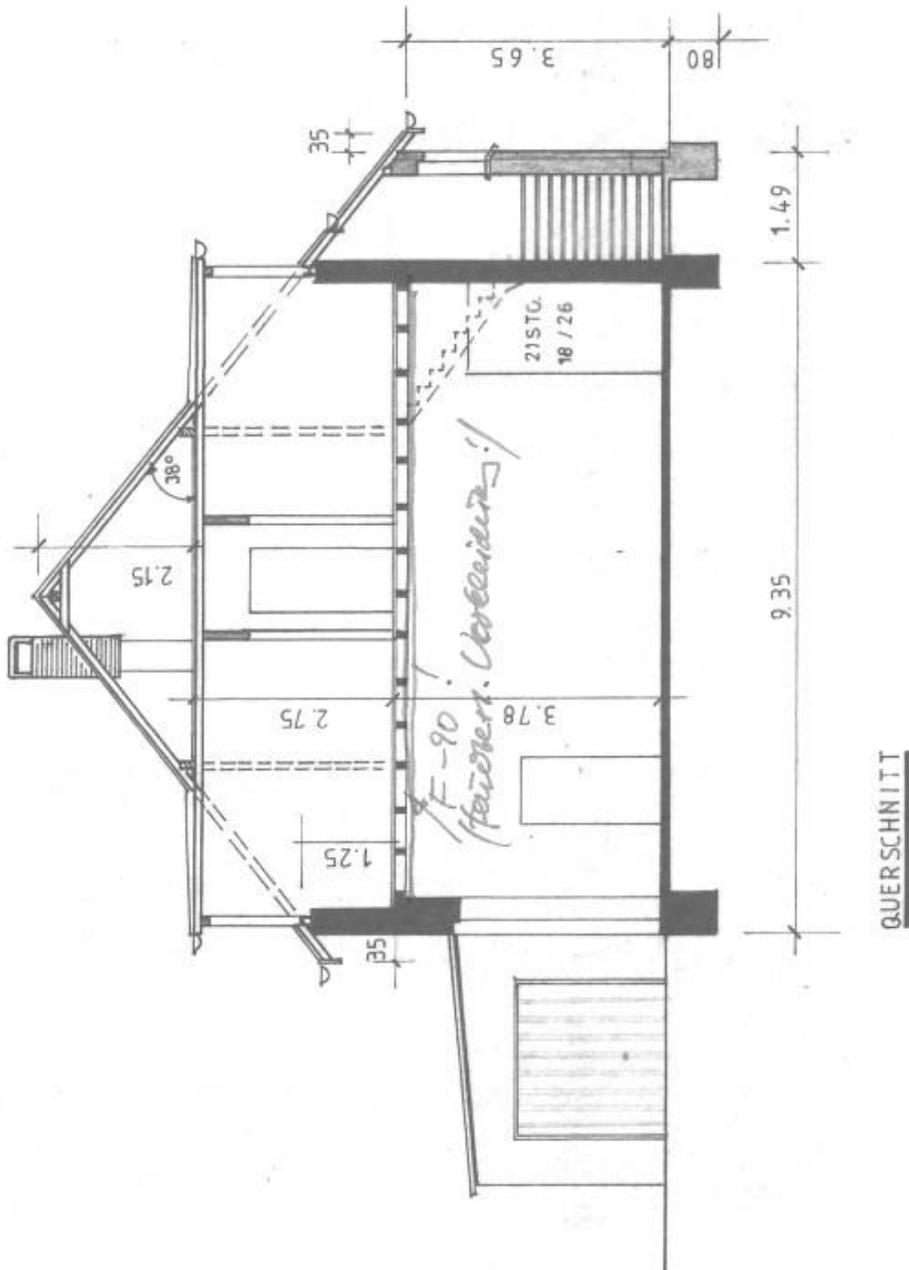


Grundriss Dachgeschoss Betriebsleiterwohnung, ohne Maßstab, stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein:





Schnittzeichnung Grundriss Betriebsgebäude, ohne Maßstab, stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein:



DER BAUHERR: *W. K. G.*

Gehört zur Baugenehmigung

Nr. 68 / 83 vom 1. n. Mai 1983



Flurkarte, markiert, ohne Maßstab:

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

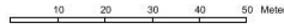


**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 1203
Flur: 14
Gemarkung: Kaldenkirchen
Herrenpfad 20, Nettetal

Maßstab 1 : 1000



Gefertigt im Auftrag des Kreises Viersen durch:
Gemeinde/Stadt Nettetal

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 21.10.2021