

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Amtsgericht Moers  
Haagstraße 7  
47441 Moers

Datum: 20.10.2023  
Az.: 23052213

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Vluyn, Blatt 1778 eingetragenen **4.611/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47506 Neukirchen-Vluyn, Glogauer Straße 7-9, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftslokal und den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet**

**!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!**

**Foto (siehe Originalgutachten)**

im Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 041/22

Der **Verkehrswert** des v. g. **Miteigentumsanteils** wurde zum **Stichtag 20.06.2023** ermittelt mit

**rd. € 83.000,00.**

### Internetgutachten:

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.4	Besondere Sachverhalte .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
2.8	Monatlich zu zahlendes Hausgeld .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gemeinschaftseigentums...	16
3.3	Außenanlagen .....	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
3.4	Sondereigentum an dem Geschäftslokal im Erdgeschoß und den dazugehörigen Kellerräumen .....	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.4.2.1	Gewerbereinheit.....	17
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
3.7	Stärken und Schwächen der Immobilie .....	20
<b>4</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	23

5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	24
5.4	Bodenwertermittlung.....	24
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	25
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	26
5.5	Ertragswertermittlung.....	27
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
5.5.3	Ertragswertberechnung .....	31
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
5.6	Verkehrswert.....	35
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	39
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Berechnung der Nutzfläche .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus (4611/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Ladenlokal im Erdgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 gekennzeichnet)
Objektadresse:	Glogauer Straße 7-9 47506 Neukirchen-Vluyn Das Objekt befindet sich im Stadtteil Vluyn.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vluyn, Blatt 1778, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Vluyn, Flur 2, Flurstück 977 (6.246 m²)

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Moers vom 18.04.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gem. §74a Absatz 5 ZVG und §85a Absatz 2 Satz 1 ZVG ermittelt werden. Darüber hinaus ist der Wert von beweglichem Zubehör gem. §55 ZVG (i. S. v. §97 Abs. 1 BGB) zu ermitteln. Bewegliches Zubehör wurde nicht vorgefunden.
Wertermittlungstichtag:	20.06.2023
Qualitätstichtag:	20.06.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.06.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Einschreiben vom 26.05.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer/Mieter zum Ortstermin nicht erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Lediglich der Sachverständige war vor Ort.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Eigentümer: **siehe Originalgutachten**

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Katasterkarte, Straßen- und Übersichtskarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- planungsrechtliche Informationen und Auskunft zur Erschließungssituation
- Auskunft bezüglich Denkmalschutz und Wohnungsbindung
- Informationen über Altlasten
- Bodenrichtwertkarte über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskunft der RAG AG
- Teilungserklärung
- Unterlagen der Hausverwaltung

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Moers (Zwangsversteigerungsgericht) erstellt.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

**Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.**

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln ist, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Insbesondere kommt es hierbei nicht darauf an, was eine Immobilie "hinter sich", sondern was sie noch "vor sich" hat.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Forderungsversteigerung) wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs

eingetragen sein könnten, ermittelt.

**Dies ist insoweit eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine ggf. mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.**

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i.d.R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i.S.d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i.d.R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollte das (ggf.) bestehen bleibende Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das Grundbuch ist vorliegend in Abt. II **belastet** (siehe Ausführung in Abschnitt 2.4.)

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

**Begünstigende Rechte bestehen nach Recherchen des Sachverständigen jedoch nicht.**

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

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

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

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 1.4 Besondere Sachverhalte

- Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher allein auf der Grundlage der Außenbesichtigung sowie nach Aktenlage.
- Die Stärken und Schwächen der Immobilie sind in Abschnitt 3.7. zu finden.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Neukirchen-Vluyn (ca. 27956 Einwohner); Stadtteil Vluyn (ca. 13226 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Krefeld / Duisburg / Geldern / Venlo (ca. 12,5 km / 17,2 km / 22,9 km / 30,4 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 37,2 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 Neukirchen-Vluyn AS 7 (ca. 1,0 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Moers (ca. 8,1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 33,2 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,7 km bis 2,5 entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,1 km entfernt; einfache Wohnlage, mäßige Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in mehrgeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine, die über das gebietstypische Maß hinausgehen.



Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Topografie: weitgehend ebenes Gelände

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: siehe Anlage "Katasterkarte"

Grundstücksgröße:  
6.246 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße;  
Straße mit normalem Anwohnerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Beton-  
verbundstein;  
Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-  
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher  
Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: tlw. Grenzbebauung

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

Bergbau: Dem Schreiben der RAG<sup>1</sup> ist zu entnehmen, dass der  
letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenab-  
bau im Jahre 1992 eingestellt wurde. Nach einhelliger  
Leermeinung und bergmännischer Erkenntnis sind  
bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tages-  
oberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht  
mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.  
Naturgastaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspal-  
ten und andere bergbauliche Besonderheiten sind sei-  
tens der RAG nicht bekannt.  
Der RAG wurden Bergschäden bis 2011 gemeldet,  
diese wurden auch behoben bzw. entschädigt.  
1996 fand eine Messung statt, bei der eine Schieflage  
von -0,30mm/m ermittelt wurde. Hierbei handelt es

---

<sup>1</sup> vom 24.05.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

sich um keine entschädigungspflichtige Schieflage.

Auswirkung auf den Verkehrswert  
keine

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel<sup>2</sup> ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

---

<sup>2</sup> vom 17.05.2023

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug<sup>3</sup> vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Vluyn, Blatt 1778, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk, folgende Eintragung:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizungsrecht) für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. Mai 1975 eingetragen in Vluyn 1713 am 03. Juni 1975 und bei Anlegung dieses Blattes hierher übertragen am 04. Juli 1975.

### Auswirkung auf den Verkehrswert

Wie bereits zuvor beschrieben, werden die Eintragungen für den Zweck des hier vorliegenden Versteigerungsgutachtens im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Den Ersatzwert für möglicherweise bestehende Rechte, wird das zuständige Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Recherchen des Sachverständigen nicht bekannt.

---

<sup>3</sup> vom 18.04.2023

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<sup>4</sup> vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal<sup>5</sup>.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren:

Weder in Abt. II des Grundbuches ist ein entsprechender Vermerk eingetragen, noch befindet sich im Liegenschaftskataster ein Hinweis zur Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Bodenordnungsverfahren.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

---

<sup>4</sup> vom 25.05.2023

<sup>5</sup> laut schriftlicher Auskunft der Stadt Neukirchen-Vluyn vom 19.05.2023

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grund-  
stücksqualität):

baureifes Land<sup>6</sup>

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei<sup>7</sup>.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Mehrfamilienhäusern und erdgeschossigen Gewerbeeinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das zu bewertende Sondereigentum steht vermutlich leer.

## 2.8 Monatlich zu zahlendes Hausgeld

Das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt (gemäß Wirtschaftsplan 2024) € 620,00 inkl. Anteil Heizung. Hierin enthalten ist ein Rücklagenanteil von € 289,00.

---

<sup>6</sup> vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21

<sup>7</sup> laut schriftlicher Auskunft der Stadt Neukirchen-Vluyn vom 19.05.2023

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Zum Ortstermin war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Daher bildet Grundlage für die Gebäudebeschreibungen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Annahmen und Zustandsvermutungen. Abweichungen sind möglich und wahrscheinlich.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Auch Angaben zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.) und zur Standsicherheit (Statik) kann im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

Brandschutztechnische Erfordernisse oder Gegebenheiten wurden nicht geprüft. Es wird eine Ordnungsmäßigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus**

#### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; 1-8 geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	ca. 1967 (gemäß Auskunft der Stadt Neukirchen-Vluyn)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	nicht bekannt
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

#### **3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht bekannt  <u>Dachform:</u> Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u>

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## Bitumendachbahnen

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Fernheizung
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

### 3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gemeinschaftseigentums

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	soweit ersichtlich, gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Von außen macht das Objekt den Eindruck eines normalen Unterhaltungszustandes.

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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



### 3.4 Sondereigentum an dem Geschäftslokal im Erdgeschoß und den dazugehörigen Kellerräumen

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Geschäftslokal im Erdgeschoß und den dazugehörigen Kellerräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet.

Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt gemäß den von mir beschafften Unterlagen rd. 115 m<sup>2</sup> und wurde ungeprüft übernommen (aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung war eine Maßprüfung nicht möglich)

Raumaufteilung: Das Ladenlokal ist (gem. Planzeichnungen) wie folgt aufgeteilt:

##### Erdgeschoß

- Speiseraum (ca. 54,00m<sup>2</sup>)
- Schankraum (ca. 42,50m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 13,50m<sup>2</sup>)
- Nebenraum (ca. 6,00m<sup>2</sup>)
- WC- Personal (ca. 2,50m<sup>2</sup>)

##### Keller

- zwei Kellerräume
- Kühlkeller
- WC- Anlage (Damen und Herren getrennt)
- Kegelbahn

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: den Plänen nach zu urteilen, normal

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.4.2.1 Gewerbeeinheit

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidungen: nicht bekannt

Fenster: Einfachfenster aus Metall

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Türen: nicht bekannt

sanitäre Installation: nicht bekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

besondere Bauteile: nicht bekannt

Baumängel/Bauschäden: nicht bekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht bekannt

sonstige Besonderheiten: nicht bekannt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Dem vernachlässigten äußeren Anschein nach ist damit zu rechnen, dass im Inneren des Objektes verschiedene Arbeiten erforderlich sind. Hierfür erfolgt der Ansatz einer Rückstellung in Höhe von 10% des Verfahrenswertes.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: nicht vorhanden

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):  
ME = 4611/10000;  
RE = 4611/10000;  
keine

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: VK = 4611/10000; VE = 4611/10000; keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die anteilig auf das hier gegenständliche Sondereigentum entfallende Erhaltungsrücklage beträgt zum Stichtag 31.12.2022 € 4.787,10. Eine Sonderumlage ist derzeit nicht geplant.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

#### Gemeinschaftliches Eigentum

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Größere Maßnahmen, die eine Sonderumlage erforderlich machen würden, sind derzeit nicht geplant.

Offensichtlich stehen die Ladenlokale im Erdgeschoß überwiegend leer, ein nachhaltiger Gewerbestandort ist hier nicht gegeben. Es erfolgten bereits einige Umnutzungen von Ladenlokalen in Wohnräume.

#### Sondereigentum

Angaben zum Sondereigentum können nicht gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Die Bewertung erfolgt daher allein auf Grundlage der äußeren Eindrücke sowie nach Aktenlage. Aufgrund des ungepflegten und vernachlässigten Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass im Objekt weitere Maßnahmen erforderlich sind.

### 3.7 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

#### Stärken

- marktgängiges Kaufpreisvolumen
- zweckmäßiger und marktgängiger Grundriss (gem. Planunterlagen)
- ggfls. Umnutzung zu Wohnzwecken denkbar (wurde in den übrigen Einheiten tlw. umgesetzt)

#### Schwächen

- mäßige Lage für eine gewerbliche Nutzung -> geringe Nachfrage; mäßige Lage für eine Wohnnutzung aufgrund verdichteter Bebauung durch mehrgeschossige Bauweise; geringe Sozialabstände
- mäßiger Objektzustand
- keine Nutzung von regenerativen Energien
- energetische Defizite im Bereich des Daches und der Fenster
- große Eigentümergemeinschaft (ca. 60 Einheiten); erschwerend bei Abstimmungen

#### Fazit:

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

## 4 Abschließende Zusammenfassung

### Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich am Stadtrand von Neukirchen- Vluyn und ist Teil einer großen Wohnanlage. Es handelt sich um eine einfache Lage innerhalb des Stadtgebietes. Die Gesamtanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 56 Wohneinheiten, vier erdgeschossigen Gewerbeeinheiten sowie verschiedenen Garagen. Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend durch eine verdichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung aus vergleichbaren Baujahren geprägt. Die Entfernung zu den örtlichen Nahversorgern beträgt etwa 1,5km.

### Bewertungsobjekt/ Grundriss

Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um eine erdgeschossige Gewerbeeinheit als separates Flachdachgebäude. Das Objekt wurde um das Jahr 1960 errichtet. In den letzten Jahren erfolgte hier eine Nutzung als Gaststätte mit Kegelbahn.

Der zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 4611/100000 und ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoß nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet.

Die Gesamtanlage macht einen gepflegten und ordentlichen Eindruck.

Investitionen in das gemeinschaftliche Eigentum stehen mittelfristig nicht an, derzeit existiert eine ausreichende Instandhaltungsrücklage. Mit einer Sonderumlage ist daher nicht zu rechnen.

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine Fläche von etwa 115,00m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und weiteren 171m<sup>2</sup> (inkl. Kegelbahn) im Keller.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- -----

### Energetischer Zustand

- keine Nutzung von regenerativen Energien
- Einfachverglaste Fenster
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion (Dach, Fassade, etc.)

### Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Vergleichbare Angebote in der näheren Umgebung sind derzeit nicht veröffentlicht. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine für die Nutzung mäßige Lage, daher ist insgesamt von einer verhaltenen Nachfrage auszugehen.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk

Tel.: 02836 – 97 17 91

Fax.: 02836 – 97 17 92

[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)

[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

- Seit mehreren Monaten steigende Kapitalmarktzinsen und höhere Hürden bei der Kreditvergabe (aufgrund Inflation und gestiegener Energiepreise) führen momentan zu einer Beruhigung der Nachfrage. Überzogene Preise, wie in der Vergangenheit oftmals zu beobachten, werden sichtbar aktuell nicht mehr gezahlt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 4.611/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47506 Neukirchen-Vluyn, Glogauer Straße 7-9 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftslokal im Erdgeschoß und den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vluyn	1778	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vluyn	2	977	6.246 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine

wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 5.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **165,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1500 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	6.246 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.06.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 165,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1500	6.246	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 6.246 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.030.590,00 € <b><u>rd. 1.030.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 insgesamt **1.030.000,00 €**.

#### 5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Bei Grundstücken deren Bebauung vorrangig zur Erzielung von Erträgen dienen, ist der wertbildende Faktor vor allem die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Zwar bildet sich der Wert darüber hinaus auch in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, jedoch ist nach Auffassung des Sachverständigen beim vorliegenden Grundstück keine weitere Anpassung vorzunehmen, da das Grundstück in Relation zu seiner Fläche optimal ausgenutzt wurde. Die bauliche Nutzung entspricht auch weitgehend der umliegenden Bebauung.

#### 5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 4.611/100.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtojekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.030.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.030.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 4.611/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	47.493,30 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 47.493,30 €</b> <b><u>rd. 47.500,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 **47.500,00 €**.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## **5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder

ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)		Gewerbe	115,00		5,00	575,00	6.900,00
Summe			115,00	-		575,00	6.900,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.900,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.327,10 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 5.572,90 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
4,50 % von 47.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.137,50 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 3.435,40 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,008
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 44.687,68 €
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.500,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	= 92.187,68 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ -9.218,77 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	= 82.968,91 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	= 82.968,91 €
	<b>rd. 83.000,00 €</b>



## 5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der von mir beschafften Teilungserklärung übernommen. Die Angaben wurden durch mich auf Plausibilität überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt. Fehlende Angaben wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, basierend auf üblichen Ausbauverhältnissen, ermittelt ergänzt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Gewerbemietpiegel der IHK- Niederrhein, Internetangeboten sowie der Befragung ortsansässiger Makler und Hausverwalter

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der

- klein- sowie großräumigen Lage
- Einzelhandelsnutzung
- angenommenen Ausstattung
- angenommenen Beschaffenheit
- etc.

ergibt sich eine für das Bewertungsgrundstück nachhaltige und marktübliche Miete von rd. € 5,00/m<sup>2</sup>.

Das entspricht auch den Veröffentlichungen der IHK- Niederrhein (Gewerblicher Mietpreisspiegel 2022). Hiernach liegen die Mieten für Läden in 1b- Lagen mit einer Fläche ab 100m<sup>2</sup> ebenfalls bei € 5,60/m<sup>2</sup>. Die Mieten für einfache Büro- und Praxisflächen liegen bei etwa € 5,70/m<sup>2</sup>.



## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	207,00
Instandhaltungskosten	----	6,74	775,10
Mietausfallwagnis	5,00	----	345,00
Summe			1.327,10 (ca. 19 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte,
- der Auswertungen umliegender Landkreise sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine entsprechenden Auswertungen vorliegen. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Der hier ermittelte Liegenschaftszinssatz von 4,50% deckt sich auch mit den vorliegenden Veröffentlichungen. Hiernach liegen diese regelmäßig zwischen 4,0% und 6,5%.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (92.187,68 €)	-9.218,77 €
Summe	-9.218,77 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschafts-zinssätze zugrunde liegt.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **83.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 4.611/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 47506 Neukirchen-Vluyn, Glogauer Straße 7-9 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftslokal im Erdgeschoß und den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet

Teileigentumsgrund- buch	Blatt	lfd. Nr.
Vluyn	1778	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vluyn	2	977

wird, unter Berücksichtigung der nicht erfolgten Innenbesichtigung, zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 mit rd.

**83.000,00 €**

**in Worten: dreiundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

### Grundsätzlicher Hinweis zur aktuellen Marktsituation

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist seit Jahren hoch und ungebrochen. Bezahlbarer Wohnraum ist rar, nicht zuletzt junge Familien haben oftmals erhebliche Probleme, bei dem geringen Angebot das für sie Passende zu finden. Das Angebot ist, so auch in der hier vorherrschenden Lage, für den immensen Bedarf zu gering. Das hat in den letzten Jahren zu einem signifikanten Preissprung sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten geführt. Sog. Bieterverfahren haben zusätzlich dazu beigetragen, dass immer mehr Wohnraum für immer weniger Familien erschwinglich wurde.

Seit Beginn des Jahres 2022 führen globale Ereignisse zu starken Beeinträchtigungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Leben. Drastisch steigende Kapitalmarktzinsen, historisch hohe Inflationsraten, Güterverknappung in Folge unterbrochener Lieferketten und Engpässe bei der Rohstoffbeschaffung führen zudem zu immer weiter steigenden Preisen. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Existenz- und Zukunftsängste

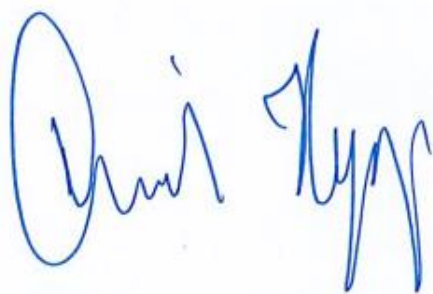
Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

aufgrund stark steigender Energiekosten und Ressourcenknappheit prägen derzeit das gesellschaftliche Leben. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Ereignisse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund dieser einzigartigen Einflüsse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den das Weltgeschehen auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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

Wachtendonk, den 20.10.2023



.....  
Daniel Hepp  
(Sachverständiger)

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

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

## **6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

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

## **6.3 Verwendete fachspezifische Software**

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

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

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



Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk  
Tel.: 02836 – 97 17 91  
Fax.: 02836 – 97 17 92  
[www.gutachter-niederrhein.de](http://www.gutachter-niederrhein.de)  
[info@gutachter-niederrhein.de](mailto:info@gutachter-niederrhein.de)

**Anlagen:**     **siehe Originalgutachten**