

Amtsgericht Kempen
Hessenring 43
47906 Kempen

Datum: 12.05.2026
Az.: 26012679

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die folgenden, mit einem
**Wirtschaftsgebäude (landwirtschaftliche Nutzung) sowie weiteren
Nebengebäuden bebauten Grundstücke in
47906 Kempen- St. Hubert, Grevenhütte 15**



im Zwangsversteigerungsverfahren 35 K 27/25

1) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 6

Grundstück, unbebaut (Erschließungsfläche)

2) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 12

Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

3) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 24

Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

4) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 25

Grundstück, bebaut mit einem, Wirtschaftsgebäude, einem ehemaligen Wohnhaus
sowie einem zusätzlichen Schuppen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Der **Gesamtverkehrswert** der v. g., tlw. eine wirtschaftliche Einheit bildenden
Grundstücke wurde zum Stichtag **05.02.2026** ermittelt mit

rd. € 369.696,00.

Hinweis wirtschaftliche Einheit:

Bei den hier gegenständlichen Grundstücken handelt es sich der allgemeinen Verkehrsauffassung zufolge tlw. um eine wirtschaftliche Einheit. Eine voneinander unabhängige Veräußerung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. In der Folge müssten bei einer separaten Betrachtung Wege- und Nutzungsrechte (entgeltlich) vereinbart werden.

Es handelt sich daher bei der geforderten Aufteilung nicht um „echte“ Verkehrswerte, die Werte stellen vielmehr fiktive Einzelwertbestandteile am Gesamtverkehrswert dar.

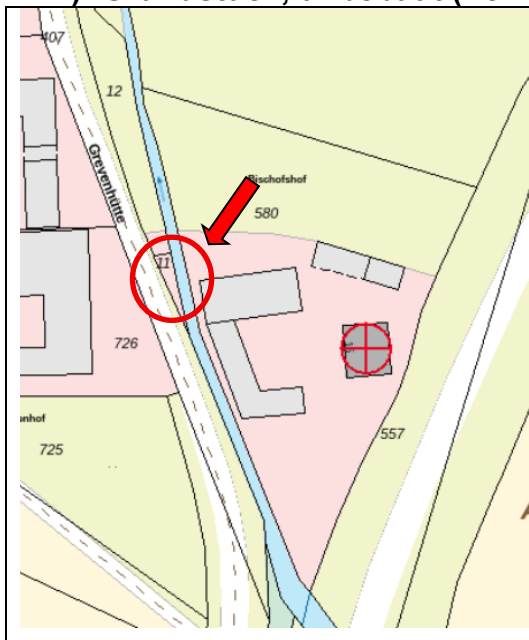
Internetgutachten:

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 Kempen, nach vorheriger Rücksprache, eingesehen werden.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Die (rechnerischen) Einzelverkehrswerte der Grundstücke in 47906 Kempen- St. Hubert, Grevenhütte 15, teilen sich wie folgt auf:

1) Grundstück, unbebaut (Verkehrsfläche/Zuwegung)



Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
St. Hubert	898	6

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
St. Hubert	7	11	44m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 396,00**

2) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)



Grund- buch	Blatt	Lfd. Nr.
St. Hubert	898	12

Gemarkung	Flur	Flur- stück	Fläche
St. Hubert	7	411	1.364m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 12.300,00**

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

3) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
St. Hubert	898	24

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	579	18.070m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 162.000,00**

4) Grundstück, bebaut mit Wirtschaftsgebäuden (u.a.)

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
St. Hubert	898	25

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	580	5.273m ²

Einzelwert des v. g. Grundstücks: = **rd. € 195.000,00**

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Wirtschaftliche Einheiten

Die Grundstücke 1) -Flurstück 11- und 4) -Flurstück 580- bilden in der allgemeinen Verkehrsauffassung eine **wirtschaftliche Einheit**. Das Flurstück 11 dient der Erschließung des Flurstücks 580.

Die Grundstücke 2) -Flurstück 411- und 3) -Flurstück 579- bilden in der allgemeinen Verkehrsauffassung eine **wirtschaftliche Einheit**. Das Flurstück 579 dient der Erschließung des Flurstücks 411.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
1.4	Besondere Sachverhalte	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
2.1	Lage.....	12
2.1.1	Großräumige Lage.....	12
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	16
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
3.2	Wirtschaftsgebäude	19
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1	Wirtschaftsgebäude/ Scheune/ Stall.....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Wohnhaus (ehemals).....	21
3.4	Nebengebäude	22
3.5	Außenanlagen	22
3.6	Stärken und Schwächen der Immobilie	23
4	Abschließende Zusammenfassung.....	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	26
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 4) „Flurstück 580“	28
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	30
5.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	32
5.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
5.2.3.3	Sachwertberechnung.....	36

5.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
5.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“ ...	42
5.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
5.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	43
5.2.4.3	Ertragswertberechnung	46
5.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
5.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	49
5.2.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	50
5.2.7	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	50
5.2.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	51
5.2.7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	52
5.2.8	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	54
5.2.9	Wert des Teilgrundstücks 4) „Flurstück 580“	55
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 3) „Flurstück 579“	56
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	56
5.3.2	Bodenwertermittlung	56
5.3.3	Vergleichswertermittlung	58
5.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	58
5.3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	58
5.3.5	Wert des Teilgrundstücks 3) „Flurstück 579“	59
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück 2) Flurstück 411	60
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	60
5.4.2	Bodenwertermittlung	60
5.4.3	Vergleichswertermittlung	61
5.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	61
5.4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	62
5.4.5	Wert des Teilgrundstücks 2) „Flurstück 411“	62
5.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1) „Flurstück 11“	63
5.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	63
5.5.2	Bodenwertermittlung	63
5.5.3	Vergleichswertermittlung	64
5.5.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	64
5.5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	65
5.5.5	Wert des Teilgrundstücks 1) „Flurstück 11“	65
5.6	Verkehrswert/ Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG/ wirtschaftliche Einheiten ..	66
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	70
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	70
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	70
6.3	Verwendete fachspezifische Software	71
7	Verzeichnis der Anlagen	72

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts:
- 1) Grundstück, unbebaut (Verkehrsfläche)
 - 2) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)
 - 3) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)
 - 4) Grundstück, bebaut mit einem Wirtschaftsgebäude (landwirtschaftliche Nutzung), einem ehemaligen Wohnhaus sowie einem Schuppen
- Objektadresse:
- Grevenhütte 15
47906 Kempen
Das Objekt befindet sich im Außenbereich des Orts-
teils St. Hubert.
- Grundbuchangaben:
- 1) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 6
 - 2) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 12
 - 3) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 24
 - 4) Grundbuch von St. Hubert, Blatt 898, lfd. Nr. 25
- Katasterangaben:
- 1) Gemarkung St. Hubert, Flur 7, Flurstück 11, Fläche 44 m²
 - 2) Gemarkung St. Hubert, Flur 7, Flurstück 411, Fläche 1364 m²
 - 3) Gemarkung St. Hubert, Flur 7, Flurstück 579, Fläche 18070 m²;
 - 4) Gemarkung St. Hubert, Flur 7, Flurstück 580, Fläche 5273 m²;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Gutachtenauftrag
- Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kempen vom 12.01.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten 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 ist nicht vorhanden.
- Wertermittlungstichtag:
- 05.02.2026
- Qualitätstichtag:
- 05.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf vom 16.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte in den frei zugänglichen Bereichen nahezu vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	<u>siehe Originalgutachten</u>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter 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 • Gewerbeauskunft
Gewerbeangaben	An der hier gegenständlichen Adresse ist ein Gewerbebetrieb gemeldet (Versorgung und Bewegung von Pferden, Verpflegung und Bewegung von Pferden, Trainieren von Pferden und Beratung und Betreuung der Besitzer).

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachfolgendes Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts Kempen (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 Ersterher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersterher 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 Ersterher 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.

1.4 Besondere Sachverhalte

- Es gibt bauordnungsrechtliche Besonderheiten; siehe Abschnitt 2.5.3
- Zu den Stärken und Schwächen der Immobilie, siehe Abschnitt 3.5.
- Zur abschließenden Zusammenfassung siehe Abschnitt 4.
- Das Versteigerungsobjekt besteht aus mehreren Grundbuchgrundstücken. Grundstück 1) (Flurstück 11) sowie Grundstück 4) (Flurstück 580) bilden eine wirtschaftliche Einheit. Ebenso bilden Grundstück 2) -Flurstück 411- sowie Grundstück 3) -Flurstück 579- eine wirtschaftliche Einheit; siehe Abschnitt 5.6.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Viersen
Ort und Einwohnerzahl:	Kempen (ca. 36294 Einwohner); Ortsteil St. Hubert (ca. 8900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kempen / Krefeld / Venlo / Duisburg (ca. 3,0 km / 14,4 km / 20,8 km / 28,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 42,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 Kempen AS 5 (ca. 2,7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Kempen (ca. 2,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 35,1 km entfernt)
demografische Struktur	<u>Kaufkraft und Einkommen</u> Kaufkraftkennziffer: 111,9 (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 100) Kaufkraft pro Einwohner: 31.259 € (2024) Kaufkraftvolumen: 1,091 Mrd. € (2024) Kaufkraftanteil am Kreis Viersen: 0,461 Diese Daten zeigen, dass Kempen eine überdurchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt aufweist, was auf ein relativ hohes Einkommensniveau hindeutet. <u>Bevölkerungsstruktur und indirekte Hinweise auf Haushaltsgrößen</u> Obwohl keine direkten Angaben zu Haushaltsgrößen vorliegen, können aus der Altersstruktur einige

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Rückschlüsse gezogen werden:

Unter 6 Jahre: 4,6%
6 bis unter 18 Jahre: 12,2%
18 bis unter 25 Jahre: 8,1%
25 bis unter 30 Jahre: 4,8%
30 bis unter 40 Jahre: 9,5%
40 bis unter 50 Jahre: 17,4%
50 bis unter 60 Jahre: 16,1%
60 bis unter 65 Jahre: 6,3%
65 Jahre und älter: 21,1%

Der relativ hohe Anteil von Personen im Alter von 30 bis 60 Jahren (43%) deutet auf eine Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter hin, was oft mit Familienhaushalten korreliert. Der ebenfalls hohe Anteil von Personen über 65 Jahren (21,1%) lässt auf einen bedeutenden Anteil von Ein- oder Zweipersonenhaushalten älterer Menschen schließen.

Bevölkerungsentwicklung

Gesamteinwohnerzahl: 34.977 (Stand Oktober 2023)
Leicht steigende Tendenz (Vergleich: 34.711 im Jahr 2017)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand St. Hubert;
Die Entfernung zum Stadtzentrum Kempen beträgt ca. 2,3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 1,6 km bis 3,0 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,6 km entfernt;
Für den Zweck durchschnittliche Lage im Außenbereich.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Für den hier vorliegenden Betriebszweck liegen keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen vor.

Topografie:

weitgehend ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Siehe Anlage "Katasterkarte"

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung ; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Viersen vom 27.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster weder als Verdachtsfläche noch als Altlastenstandort aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von St. Hubert, Blatt 898, folgende Eintragungen: • Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.
---------------------------------------	--

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

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.

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen, nach Auskunft der Stadt Kempen vom 27.01.2026, nicht vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt steht weder unter Denkmalschutz noch handelt es sich um ein Bodendenkmal laut online Auskunft über www.geoportal-niederrhein.de vom 26.01.2026.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (LW) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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 Grundlage der beschafften Bauakten, der vorliegenden Pläne, der örtlichen Feststellungen sowie der sonstigen eingesehenen Unterlagen durchgeführt.

Dem Sachverständigen lagen insbesondere Unterlagen zur Bauvoranfrage aus dem Jahr 1992, zum bauaufsichtlichen Verfahren betreffend den Reitplatz aus dem Jahr 2013 sowie zum Verfahren über die Nutzungsänderung der Hofanlage und die Instandsetzung des Wohnhauses ab 2013/2016 vor.

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen konnte für das vorhandene Wohnhaus in seiner heutigen baulichen Ausprägung keine belastbare Genehmigungs- bzw. Bestandsschutzgrundlage festgestellt werden. Die Aktenlage zeigt vielmehr, dass die baulichen Veränderungen und die Instandsetzung des Wohnhauses von der Bauaufsichtsbehörde kritisch beurteilt wurden. Die hieraus resultierenden öffentlich-rechtlichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung wertrelevant berücksichtigt.

Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude werden als Bestandteil der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle nach ihrer tatsächlichen hofstellenbezogenen Nutzbarkeit beurteilt. Eine abschließende Prüfung, ob sämtliche baulichen Anlagen und Nutzungen vollständig mit etwaigen ursprünglichen Genehmigungen, den Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und dem Bauplanungsrecht übereinstimmen, war nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die materielle Legalität sämtlicher baulicher Anlagen und Nutzungen wird daher nicht uneingeschränkt vorausgesetzt. Eine abschließende öffentlich-rechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

Nutzung der Scheune als Pferdestall

Die Nutzung der Scheune als Pferdestall wurde in der Bauakte behandelt und von der Bauaufsicht dem Grunde nach positiv beurteilt. Eine abschließende Baugenehmigung für diese Nutzung konnte den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht entnommen werden.

Im verwaltungsgerichtlichen Termin wurde der entsprechende Bauantrag zurückgenommen; die Bauaufsicht stellte lediglich eine zügige Prüfung bei Einreichung eines neuen Bauantrags in Aussicht. Die Pferdestallnutzung wird daher als tatsächlich vorhandene und grundsätzlich genehmigungsfähig erscheinende Nutzung gewürdigt, jedoch nicht als abschließend genehmigt unterstellt.

Reit-/Sandplatz

Für den auf dem Grundstück angelegten Reit-/Sandplatz konnte den vorliegenden Bauakten keine Baugenehmigung entnommen werden. Vielmehr wurde das Anlegen des ca. 25 m × 25 m großen Platzes im Jahr 2013 bauaufsichtlich beanstandet.

Mit Ordnungsverfügung vom 15.08.2013 wurde die Einstellung sämtlicher Arbeiten angeordnet. Die Bauaufsichtsbehörde führte aus, dass für den Reitplatz aufgrund seiner Größe und der damit verbundenen Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich sei. Eine solche Genehmigung lag nach Aktenlage nicht vor. Die Stilllegungsverfügung wurde nach den Unterlagen bestandskräftig.

Der Reit-/Sandplatz wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht als gesichert genehmigte bauliche Anlage bzw. Nutzung berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

- 1) "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
- 2) "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
- 3) "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
- 4) baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kempen vom 30.01.2026.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 4) ist mit einem Wirtschaftsgebäude (landwirtschaftliche Nutzung), einem ehemaligen Wohnhaus sowie mit einem Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. 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 Wirtschaftsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Stallgebäude/Wirtschaftsgebäude; eingeschossig; Satteldach; freistehend
Baujahr:	unbekannt
Modernisierung:	keine
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Pferdeboxen
- Heu-/ Strohlager

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärme- dämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Tore:	nicht vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wirtschaftsgebäude/ Scheune/ Stall

Bodenbeläge:	Pflaster bzw. Beton
Wandbekleidungen:	tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	unverkleidet
Fenster:	Einfachfenster
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Altersbedingte Schäden und Mängel (Dacheindeckung, etc.) wurden hinreichend mit dem Ansatz einer geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt stellt sich als ältere, ehemals landwirtschaftlich geprägte Hofstelle im Außenbereich dar. Die Anlage umfasst im Wesentlichen ein Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude/Scheunenbereiche, Stall- und Lagerflächen sowie befestigte Hofflächen. Die Wirtschaftsgebäude sind überwiegend massiv in Ziegelmauerwerk errichtet und verfügen über größere Toröffnungen, einfache Stallbereiche mit Pferdeboxen sowie Lager- und Unterstellflächen. Die Hofflächen

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

sind befestigt und für die hofstellenbezogene Nutzung grundsätzlich zweckmäßig.

Der bauliche Zustand ist insgesamt einfach bis mäßig. Es bestehen alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen sowie Unterhaltungsrückstände. Diese wurden im Rahmen der Wertermittlung insbesondere durch den Ansatz einer geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Wertprägend sind vor allem die vorhandene Hofstellenstruktur, die massive Wirtschaftsgebäudesubstanz, die befestigten Flächen und die grundsätzliche Nutzbarkeit für Stall-, Lager-, Unterstell- und sonstige wirtschaftsgebäudebezogene Zwecke. Einschränkend wirken die Außenbereichslage, die begrenzte Drittverwendungsfähigkeit sowie die öffentlich-rechtlichen Unsicherheiten einzelner Nutzungen und baulicher Anlagen.

Insgesamt ist das Objekt als ältere hofstellenbezogene Sonderimmobilie mit einfacher Nutzungsqualität und eingeschränkter Marktgängigkeit zu beurteilen.

Da die Toröffnungen derzeit nicht verschließbar sind (keine Tore vorhanden), ist hier nachträglich ein funktionsgerechter Verschluss durch den Einbau geeigneter Tore herzustellen. Hierfür wird im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler wertmindernder Ansatz in Höhe von 10.000,00 € berücksichtigt.

3.3 Wohnhaus (ehemals)

Das Wohnhaus stellt sich als stark überalterter, baulich einfacher und in Teilen maroder Gebäudebestand dar. Erkennbar sind erhebliche Unterhaltungs- und Instandhaltungsrückstände, einfache bzw. schadhafte Ausstattungen sowie ein insgesamt deutlich sanierungsbedürftiger Zustand.

Eine weitergehende bautechnische Beschreibung erfolgt nicht, da dem Gebäude nach der vorliegenden Aktenlage keine gesicherte baurechtliche Genehmigungsfähigkeit bzw. keine belastbare wirtschaftliche Nutzbarkeit beigemessen werden kann. Der vorhandene Gebäudebestand wird daher im Rahmen der Wertermittlung lediglich nachrichtlich berücksichtigt und ohne eigenständigen wertrelevanten Ansatz beurteilt.

3.4 Nebengebäude

Die Nebengebäude bestehen aus älteren, einfach ausgeführten Wirtschafts- und Lagergebäuden in Ziegel-/Massivbauweise mit teils offenen Unterstellbereichen. Die Dachflächen zeigen einen uneinheitlichen, deutlich unterhaltungsbedürftigen Zustand mit älteren Eindeckungen, Reparaturstellen und erkennbaren Schad-/Verschleißbereichen. Die Nutzung ist hofstellenbezogen geprägt, u. a. als Lager-, Unterstell- und Wirtschaftsfläche. Aufgrund des einfachen, überalterten und sanierungsbedürftigen Erhaltungszustands wird den Nebengebäuden kein eigenständiger wertrelevanter Gebäudewert beigemessen; sie werden im Rahmen der Wertermittlung als wertneutral eingestuft.

3.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind hofstellentypisch einfach ausgeführt und überwiegend zweckorientiert angelegt. Der Hofbereich ist teils befestigt, teils unbefestigt und weist nutzungsbedingte Verschmutzungen, Unebenheiten sowie Pfützen-/Feuchtstellen auf. Im Umfeld der Nebengebäude befinden sich Lagerflächen, landwirtschaftliche Geräte, Schläuche und sonstige bewegliche Gegenstände. Die Freiflächen vermitteln insgesamt einen einfachen, ungeordneten und deutlich unterhaltungsbedürftigen Eindruck. Eine besondere gärtnerische Gestaltung oder wertrelevante Außenanlagenausstattung ist nicht erkennbar; die Außenanlagen werden daher im Wesentlichen als funktions- und nutzungsbedingt, jedoch ohne eigenständigen wesentlichen Wertansatz beurteilt.

3.6 Stärken und Schwächen der Immobilie

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

Stärken

- hofstellentypische Grundstücksstruktur mit Wirtschaftsgebäude, Nebengebäuden, Hofflächen und angrenzenden Grünlandflächen
- massive Wirtschaftsgebäudesubstanz in Ziegel-/Massivbauweise
- befestigte Hofflächen und zweckmäßige Erschließung für die hofstellenbezogene Nutzung
- Lage im Außenbereich mit überwiegend landwirtschaftlich geprägtem Umfeld
- keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen für den vorliegenden Nutzungszweck
- zusätzliche Grünlandflächen mit nutzungsbezogener Ergänzungsfunktion

Schwächen

- ältere, ehemals landwirtschaftlich geprägte Sonderimmobilie mit eingeschränkter Marktgängigkeit
- Außenbereichslage mit entsprechend begrenzter Drittverwendungsfähigkeit und eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten
- einfacher bis mäßiger baulicher Zustand der Wirtschaftsgebäude
- geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wirtschaftsgebäudes
- Toröffnungen derzeit nicht funktionsgerecht verschließbar
- ehemaliges Wohnhaus stark überaltert, baulich einfach, in Teilen marode und ohne eigenständigen wertrelevanten Ansatz
- keine belastbare Genehmigungs- bzw. Bestandsschutzgrundlage für das Wohnhaus festgestellt
- Nebengebäude überaltert, sanierungsbedürftig und ohne eigenständigen wertrelevanten Gebäudewert
- Außenanlagen einfach, ungeordnet und deutlich unterhaltungsbedürftig
- öffentlich-rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich einzelner Nutzungen und baulicher Anlagen
- Reit-/Sandplatz nach Aktenlage nicht als gesichert genehmigte bauliche Anlage bzw. Nutzung zu berücksichtigen

Fazit:

Im Hinblick auf die v. g. Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen ist festzuhalten, dass das Objekt vor allem durch die vorhandene Hofstellenstruktur, die massive Wirtschaftsgebäudesubstanz, die Nutzbarkeit für Stall-, Lager- und Unterstellzwecke sowie die zugehörigen Grünlandflächen geprägt wird. Demgegenüber stehen der einfache bis mäßige bauliche Zustand, die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit, die Außenbereichslage sowie die öffentlich-rechtlichen Unsicherheiten einzelner Nutzungen und Gebäudeteile. Insgesamt handelt es sich um eine ältere hofstellenbezogene Sonderimmobilie mit nutzungsbezogenem Wertansatz, jedoch deutlich eingeschränkter Marktgängigkeit.

4 Abschließende Zusammenfassung

Lage und Lageeinflüsse

Das hier gegenständliche Objekt befindet sich in Kempen, Ortsteil St. Hubert, in Außenbereichslage an der Grevenhütte. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum Kempen beträgt rd. 2,3 km; Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Verwaltungseinrichtungen sind in ortsüblicher Entfernung erreichbar. Die überörtliche Anbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A 40, zum Bahnhof Kempen sowie zu den umliegenden Städten Kempen, Krefeld, Venlo und Duisburg insgesamt als günstig zu beurteilen. Die Lage ist für den hier vorliegenden hofstellenbezogenen Nutzungszweck als durchschnittliche Lage im Außenbereich zu werten. Überdurchschnittliche Beeinträchtigungen wurden für den vorliegenden Betriebszweck nicht festgestellt. Wertprägend ist insbesondere die landwirtschaftlich geprägte Umgebung mit ausreichender Flächenverfügbarkeit. Einschränkend wirken die Außenbereichslage, die hiermit verbundenen planungsrechtlichen Restriktionen sowie die begrenzte Marktbreite für derartige Sonderobjekte.

Bewertungsobjekt

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um mehrere Grundstücke. Das Objekt umfasst eine hofstellenbezogene Bebauung mit einem Wirtschaftsgebäude, einem ehemaligen Wohnhaus, weiteren Nebengebäuden sowie zugehörigen Hof- und Grünlandflächen. Die Grundstücke bilden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung teilweise wirtschaftliche Einheiten; eine voneinander unabhängige Verwertung ist wirtschaftlich nur eingeschränkt sinnvoll.

Das Wirtschaftsgebäude ist als eingeschossiges, freistehendes Stall- bzw. Wirtschaftsgebäude in Massivbauweise ausgeführt. Das Baujahr ist unbekannt; Modernisierungen sind nicht ersichtlich. Die Außenwände bestehen aus Klinkermauerwerk, die Dachkonstruktion aus Holz mit Ziegeldeckung. Die Nutzung umfasst insbesondere Pferdeboxen sowie Heu-/Strohlager. Die Ausstattung ist einfach; die Böden bestehen aus Pflaster bzw. Beton, die Wände sind teils verputzt und gestrichen, teils als Sichtmauerwerk ausgeführt. Die technische Ausstattung beschränkt sich im Wesentlichen auf einfache Elektroinstallation sowie Wasserversorgung.

Das ehemalige Wohnhaus stellt sich als stark überalterter, baulich einfacher und in Teilen maroder Gebäudebestand dar. Aufgrund der vorliegenden Aktenlage konnte keine gesicherte baurechtliche Genehmigungsfähigkeit bzw. keine belastbare wirtschaftliche Nutzbarkeit zugrunde gelegt werden. Das Gebäude wird daher lediglich nachrichtlich berücksichtigt und ohne eigenständigen wertrelevanten Ansatz beurteilt.

Die weiteren Nebengebäude bestehen aus älteren, einfach ausgeführten Wirtschafts- und Lagergebäuden in Ziegel-/Massivbauweise mit teils offenen Unterstellbereichen. Aufgrund des einfachen, überalterten und sanierungsbedürftigen Zustands wird diesen Gebäuden

ebenfalls kein eigenständiger wertrelevanter Gebäudewert beigemessen. Die Außenanlagen sind hofstellentypisch einfach und überwiegend zweckorientiert ausgeführt.

Bauschäden/Baumängel und Besonderheiten

- alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen am Wirtschaftsgebäude
- Unterhaltungsrückstände an Wirtschaftsgebäuden, Nebengebäuden und Außenanlagen
- unterhaltungsbedürftige Dachflächen und ältere Eindeckungen bei den Nebengebäuden
- stark überaltertes und in Teilen marodes ehemaliges Wohnhaus
- einfache bzw. schadhafte Ausstattungen im ehemaligen Wohnhaus
- Toröffnungen am Wirtschaftsgebäude derzeit nicht verschließbar
- ungeordnete und deutlich unterhaltungsbedürftige Außenanlagen
- öffentlich-rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich einzelner baulicher Anlagen und Nutzungen
- keine belastbare Genehmigungs- bzw. Bestandsschutzgrundlage für das vorhandene Wohnhaus festgestellt
- Pferdestallnutzung dem Grunde nach positiv beurteilt, jedoch nach Aktenlage nicht abschließend genehmigt
- Reit-/Sandplatz nach Aktenlage nicht als gesichert genehmigte bauliche Anlage bzw. Nutzung zu berücksichtigen

Energetischer Zustand

- Kaltlager

Marktgegebenheiten und Nachfragesituation

Der Markt für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, Wirtschaftsgebäude und hofstellenbezogene Sonderimmobilien im Außenbereich ist deutlich enger als der Markt für klassische Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Die Nachfrage beschränkt sich regelmäßig auf Nutzer mit besonderem Bedarf an Stall-, Lager-, Unterstell-, Hobbytierhaltungs- oder sonstigen außenbereichsverträglichen Nutzungen. Eine universelle Drittverwendungsfähigkeit ist nicht gegeben. Positiv wirken sich die vorhandene Hofstellenstruktur, die massiven Wirtschaftsgebäude, die befestigten Hofflächen sowie die zugehörigen Grünlandflächen aus. Diese Merkmale können insbesondere für Käufer mit pferdebezogener, landwirtschaftsnaher oder hobbyorientierter Nutzung von Interesse sein. Einschränkend wirken der einfache bauliche Zustand, die kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die fehlende eigenständige Wertrelevanz des Wohnhauses und der Nebengebäude sowie die öffentlich-rechtlichen Unsicherheiten. Insgesamt ist daher von einer eingeschränkten, nutzerspezifischen Nachfrage und einer im Vergleich zu marktgängigen Wohn- oder Gewerbeobjekten geringeren Marktgängigkeit auszugehen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die folgenden Grundstücke in 47906 Kempen, Grevenhütte 15 zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

1) Grundstück, unbebaut (Verkehrsfläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	11	44 m ²

2) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	411	1.364 m ²

3) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	24	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	579	18.070 m ²

4) Grundstück, bebaut mit einem Wirtschaftsgebäude sowie weiteren Nebengebäuden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	25	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	580	5.273 m ²

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um tlw. selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
1) Flurstück 11	unbebaut (Zuwegung)	44 m ²
2) Flurstück 411	unbebaut (Dauergrünland)	1.364 m ²
3) Flurstück 579	unbebaut (Dauergrünland)	18.070 m ²
4) Flurstück 580	Wirtschaftsgebäude (u.a.)	5.273 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		24.751 m ²

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 4) „Flurstück 580“

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hof-/ Gebäudefläche	Wirtschaftsgebäude (u.a.)	3.191 m ²
Restfläche	Restfläche	2.082 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.273 m ²

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“

Unter Bezugnahme auf den **Grundstücksmarktbericht** wird für die Gebäude- und Hoffläche ein Bodenwert von **38,00 €/m²** angesetzt, da dieser Wertansatz die besondere Qualität hofstellennaher, bebauter bzw. baulich mitgeprägter Flächen sachgerecht abbildet und damit zwischen rein landwirtschaftlich genutzten Flächen einerseits und vollwertigem Bauland andererseits einzuordnen ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Lage im Außenbereich) **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	(faktisch) baureifes Land im Außenbereich
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2026
Entwicklungsstufe	=	(faktisch) baureifes Land im Außenbereich
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 5.273 m ² Bewertungsteilbereich = 3.191 m ² (gem. Aufteilung im Liegenschaftskataster)

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 38,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Lage im Außenbereich	Lage im Außenbereich	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.191	× 1,000	
Entwicklungsstufe	faktisch baureifes Land	faktisch baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 38,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 38,00 €/m ²	
Fläche	× 3.191 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 121.258,00 € <u>rd. 121.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 insgesamt **121.000,00 €**.

5.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“

5.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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 Wertermittlungsstichtag' 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wirtschaftsgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	297,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	540,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	160.380,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	305.684,28 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	305.684,28 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		66,67 %
• Faktor	x	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	101.884,57 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		101.884,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.150,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.035,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	121.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	231.035,34 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	=	207.931,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	=	197.931,81 €
	rd.	198.000,00 €

5.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %					1,0
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11,0 %			1,0		
Innenwände	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	9,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	9,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	2,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	2,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	2,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	38,0 %	47,0 %	15,0 %

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	38,0	93,10
4	270,00	47,0	126,90
5	350,00	15,0	52,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 272,50 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungs- faktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 272,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 Im-
moWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 1,090

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 297,03 €/m² BGF
rd. 297,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (101.884,57 €)	8.150,77 €
Summe	8.150,77 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsschadens 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.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren führt zunächst zu einem vorläufigen, herstellungskostenorientierten Sachwert. Dieses rechnerische Ergebnis entspricht nach der allgemeinen Markterfahrung nicht ohne Weiteres dem am Grundstücksmarkt erzielbaren Preis. Zur Herstellung des Marktbezugs ist grundsätzlich eine Marktanpassung erforderlich.

Für die hier zu bewertende Objektart, ein älteres, ehemals landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude mit Stall-, Lager- und Unterstellnutzung im Außenbereich, liegen keine unmittelbar geeigneten, vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren vor. Die für Wohngebäude oder marktgängige gewerbliche Objekte veröffentlichten Sachwertfaktoren sind aufgrund der abweichenden Objektart, Nutzungsstruktur und Marktgängigkeit nicht sachgerecht übertragbar.

Das Sachwertverfahren wird vorliegend lediglich ergänzend zur Plausibilitätsprüfung herangezogen. Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert bildet zwar die vorhandene Gebäudesubstanz ab, berücksichtigt jedoch die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit, die Außenbereichslage, die einfache Ausstattung, die ältere landwirtschaftliche Gebäudestruktur und den begrenzten Nutzerkreis nur unzureichend.

Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Merkmale wird zur Marktanpassung ein pauschaler Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Sachwert vorgenommen. Der objektspezifisch angesetzte Sachwertfaktor beträgt damit 0,90. Der Ansatz dient ausschließlich der Plausibilisierung und stellt eine sachverständige objektspezifische Marktanpassung dar.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Einbau Tore -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

5.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“

5.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 Bodenertragsanteil 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.

5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

5.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wirtschaftsgebäude		Lager, etc.	485,00		2,50	1.212,50	14.550,00
Summe			485,00	-		1.212,50	14.550,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.550,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.113,70 €
jährlicher Reinertrag	= 11.436,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.235,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.201,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,317
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 59.893,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	= 180.893,21 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 180.893,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hof-/ Gebäudefläche“	= 170.893,21 €
	rd. 171.000,00 €

5.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde aus der Bruttogrundfläche abgeleitet, da keine Baupläne vorhanden waren (Auskunft der Stadt Kempen). Sie wurden anhand des Faktors, der sich aus dem üblichen Verhältnis Bruttogrundfläche -> Nettowohn-/ Nutzfläche ergibt, abgeleitet. Die Bruttogrundfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude anhand der Aufmaße aus dem Liegenschaftskatasters ermittelt.

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

siehe Originalgutachten

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 €/m² 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)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	436,50 €
Instandhaltungskosten	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc 485,00 m ² × 4,32 €/m ²	2.095,20 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	582,00 €
Summe		3.113,70 €

Liegenschaftszinssatz

siehe Originalgutachten

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.

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 Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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.

5.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungsstufe	= Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 5.273 Bewertungsteilbereich = 2.082 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	6,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.02.2026	×	1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)	×	1,500	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	5.273	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	9,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
relativer Bodenwert			=	9,00 €/m²	
Fläche			×	2.082 m ²	
Bodenwert			=	18.738,00 €	
			rd.	18.700,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 insgesamt **18.700,00 €**.

E1

siehe Originalgutachten

5.2.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		18.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	18.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	18.700,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	18.700,00 €
	rd.	18.700,00 €

5.2.7 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.2.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, baulicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.2.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder

Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, 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.

5.2.8 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Hof-/ Gebäudefläche		171.000,00 €	198.000,00 €
Restfläche		18.700,00 €	18.700,00 €
Summe	-----	189.700,00 €	216.700,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **216.700,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **189.700,00 €**
ermittelt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

siehe Originalgutachten

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 3) „Flurstück 579“

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungsstufe	= Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 17.970 m ² (Grünland)/ 100m ² (Graben/Wasser)

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.02.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)	× 1,500	E1
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	18.070	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	9,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	9,00 €/m²	
Fläche	×	17.970 m ²	E1
Bodenwert	=	161.730,00 € <u>rd. 162.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 insgesamt **162.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe Originalgutachten

E1

siehe Originalgutachten

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 579“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		162.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	162.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	162.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	162.000,00 €
	rd.	162.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen zu den Begrifflichkeiten, siehe zuvor.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

5.3.5 Wert des Teilgrundstücks 3) „Flurstück 579“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 3) „Flurstück 579“ wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 mit rd.

162.000,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2) Flurstück 411

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen, siehe zuvor

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungsstufe	= Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.364 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.02.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)	×	1,500
				E1

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.364	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	9,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert		=	9,00 €/m²	
Fläche		×	1.364 m ²	
Bodenwert		=	12.276,00 €	
		rd.	<u>12.300,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 insgesamt **12.300,00 €**.

E1

siehe Originalgutachten

5.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 411“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	12.300,00 €
	rd.	<u>12.300,00 €</u>

5.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine 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
info@gutachter-niederrhein.de

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen, siehe zuvor

5.4.5 Wert des Teilgrundstücks 2) „Flurstück 411“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 411 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 mit rd.

12.300,00 €

geschätzt.

5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1) „Flurstück 11“

5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen, siehe zuvor

5.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungsstufe	= Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 44 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.02.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 4 Abs.3 ImmoWertV 21)	×	1,500
				E1

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	44	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	9,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert		=	9,00 €/m²	
Fläche		×	44 m²	
Bodenwert		=	396,00 €	
		rd.	396,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 insgesamt **396,00 €**.

E1

siehe Originalgutachten

5.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 11“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		396,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	396,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	396,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	396,00 €
	rd.	396,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen, siehe zuvor

5.5.5 Wert des Teilgrundstücks 1) „Flurstück 11“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **396,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1) „Flurstück 11“ wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 mit rd.

396,00 €

geschätzt.

5.6 Verkehrswert/ Einzelwertaufteilung nach §63 ZVG/ wirtschaftliche Einheiten

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstags-

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
1) Flurstück 11	unbebaut (Zuwegung)	44,00 m ²	396,00 €
2) Flurstück 411	unbebaut (Dauergrünland)	1.364,00 m ²	12.300,00 €
3) Flurstück 579	unbebaut (Dauergrünland)	18.070,00 m ²	162.000,00 €
4) Flurstück 580	Wirtschaftsgebäude	5.273,00 m ²	195.000,00 €
Summe		24.751,00 m ²	369.696,00 €

Die Grundstücke 1) -Flurstück 11- und 4) -Flurstück 580- bilden in der allgemeinen Verkehrsauffassung eine **wirtschaftliche Einheit**. Das Flurstück 11 dient der Erschließung des Flurstücks 580.

Die Grundstücke 2) -Flurstück 411- und 3) -Flurstück 579- bilden in der allgemeinen Verkehrsauffassung eine **wirtschaftliche Einheit**. Das Flurstück 579 dient der Erschließung des Flurstücks 411.

Der Verkehrswert für die folgend aufgeführten Grundstücke in 47906 Kempen (St. Hubert), Grevenhütte 15

1) Grundstück, unbebaut (Verkehrsfläche)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	11	44m ²

2) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	411	1.364m ²

3) Grundstück, unbebaut (Dauergrünland)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	24	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	579	18.070m ²

4) Grundstück, bebaut mit einem Wirtschaftsgebäude sowie weiteren Nebengebäuden

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Hubert	898	25	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Hubert	7	580	5.273 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 mit rd.

369.696,00 €

in Worten: dreihundertneunundsechzigtausendsechshundertsechsunneunzig Euro geschätzt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

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 12.05.2026

.....

Daniel Hepp
(Sachverständiger)

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

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.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

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

WertR:

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

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)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Viersen (2026)

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital
- [6] Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum (3. Auflage) Ferdinand Dröge
- [7] Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung (25. 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 09.01.2026) erstellt.

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
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: Grundbuchauszug Abteilung II

Anlage 6: Fotos

Kirchstraße 9, 47669 Wachtendonk
Tel.: 02836 – 97 17 91
Fax.: 02836 – 97 17 92
www.gutachter-niederrhein.de
info@gutachter-niederrhein.de

Anlagen: **siehe Originalgutachten**