

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den
18160,68/1.000.000 Miteigentumsanteil am
Grundstück in 41849 Wassenberg,
Heinsberger Straße 18a verbunden mit dem
Sondereigentum an im Aufteilungsplan mit Nr. 24
gekennzeichneten Räumen (Pflegeappartement)

Jülich, den 04.06.2024

Aktenzeichen des Auftraggebers
001 K 018/23

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-595



Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils
in Verbindung mit dem Sondereigentum
wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2024
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
89.500,00 EUR

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Eine Printversion des Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf
der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Heinsberg eingesehen werden (Tel. Nr. 02452/109-0).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.2	Immobilienmarkt allgemein.....	6
2.3	Pflegeimmobilien.....	8
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	10
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
5.2	Pflegeheim und Pflegeappartement	18
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	18
5.2.2	Gebäudekonstruktion	19
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
5.2.4	Raumausstattungen	20
5.3	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.2	Einordnung des Bewertungsobjektes	22
6.3	Bodenwertermittlung	23
6.3.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	23
6.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	23
6.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
6.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
6.4	Ertragswertermittlung	26
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	26
6.4.2	Ertragswertberechnung	27
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	32
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
9	Verzeichnis der Anlagen	37

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Heinsberg zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsgrundstück entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 02.08.2023, eingegangen am 11.12.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	05.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	05.03.2024 in der Zeit von 09:10 bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Einrichtungsleitung, sowie der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- die Teilungserklärung (Grundbuchamt Amtsgericht Heinsberg),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie Einsicht in die Bauakte (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen und Wohnen, Kreisverwaltung Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich Finanzen, Stadt Wassenberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation und aus der Denkmalliste (Fachbereich Planen und Bauen, Stadtmarketing, Tourismus und Kultur Stadt Wassenberg),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG und EBV GmbH),
- relevante Informationen vom eingesetzten WEG-Verwalter,
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- die aktuellen Mietspiegel der Stadtgebiete Heinsberg; Erkelenz und Hückelhoven sowie
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah in der Stadt Wassenberg. Es handelt sich um das Teileigentum mit Nr. 24 entsprechend des Aufteilungsplanes, welches sich als Pflegeappartement in einem auf die Pflege und Betreuung von Menschen mit dementieller und gerontopsychiatrischer Erkrankung ausgelegten Pflegeheims darstellt. Das zu bewertende Zimmer liegt im Erdgeschoss (Konzeption als geschützter Bereich) der Pflegeeinrichtung, welche zweigeschossig und teilunterkellert errichtet wurde. Zusätzlich besteht Miteigentum an den gemeinschaftlichen Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum (hier: Pflegeappartement) stehen. Das Grundstück weist eine Fläche von 4.411 m² auf.

Das Pflegeheim wurde 2017 (Fertigstellung) in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt insgesamt über 52 Pflegezimmer, Bürotrakt, Gemeinschaftsräume einschließlich Speisesaal, Funktions-, Technik- und Sozialräume sowie Küche und Wäscherei mit 4.176 m² Netto-Raumfläche. Das zu bewertende Pflegeappartement verfügt über ein Zimmer mit separatem Bad und weist eine Wohnfläche von rd. 30 m² auf.

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als mittel bis gehoben zu klassifizieren. Das Bau- und Architekturkonzept ist auf die Bedürfnisse demenziell erkrankter Personen zugeschnitten. Die Konzeption sowie das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entsprechen aktuellen Standards.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf besteht aktuell nicht.

Objektadresse:

41849 Wassenberg, Heinsberger Straße 18a

Grundbuchangaben:

Teileigentumsgrundbuch von Wassenberg, Blatt 4971, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 1910
(4.411 m²) Grundstücksfläche

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Wassenberg
Kaufkraftindex:	93,4 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,8 % (Mai 2024) zum Vergleich NRW: 7,4 % Deutschland: 5,8 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz und Heinsberg, die über rund 44.000 Einwohner verfügen. Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 20.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Stadt Wassenberg liegt im ländlichen Umfeld am westlichen Rand des Kreises Heinsberg und verfügt über 20.085 Einwohner (Stand 30.04.2024). Sie grenzt direkt an die Niederlande. Das Stadtgebiet teilt sich in 6 Stadtteile bei einer Gesamtfläche von 42 km² auf. Wassenberg liegt im internationalen Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Nachdem Wassenberg in der Vergangenheit wirtschaftlich durch die Weberei, den britischen Militärflughafen in Wildenrath und die Steinkohlenzeche Sophia-Jacoba in Hückelhoven geprägt waren, stellen nach deren Schluss kleinere Gewerbebetriebe, Handwerker, Dienstleister und Versorger das wirtschaftliche Rückgrat der Stadt dar. Wassenberg verfügt über vier Gewerbegebiete. Bahnanbindung besteht in Wassenberg nicht, der öffentliche Nahverkehr beschränkt sich auf Buslinien. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die B221 und N570 (NL) sowie den Autobahnanschluss „Hückelhoven-West/ Wassenberg“ auf die A 46. Wassenberg verfügt über ein ausgeprägtes Radstrecken- und Wandernetz sowie mehrere Naherholungsgebiete. Im Stadtgebiet bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sowie Grund- und eine Gesamtschule.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah in der Stadt Wassenberg. Diese verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 350 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 5,1 km entfernten Autobahnzubringer Hückelhoven-West. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 200 m entfernt.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Heinsberger sowie Packeniusstraße und dem Breiter Weg. Die Heinsberger Straße stellt eine der Ortseingangs-/Ausgangsstraßen von Wassenberg dar, die Packeniusstraße sowie der Breiter Weg (hier befindet sich der Zugang zum Pflegeheim) sind als Wohnstraße mit Asphaltdecke zu kategorisieren und sind von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben.

2.2 Immobilienmarkt allgemein

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

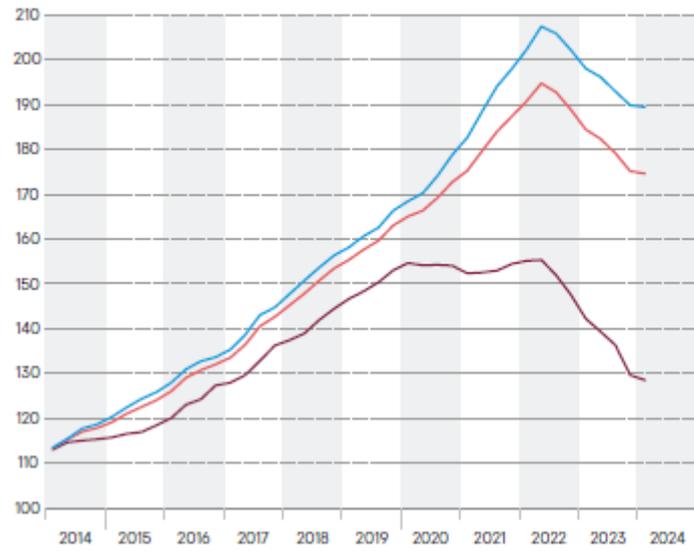
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.552 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -16,0% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 549,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 41,4% gesunken.
- unbebaute Grundstücke
2023 wurden insgesamt 817 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 926 Kauffällen um 11,8% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 313 Kauffällen 33,7% unter dem Vorjahresniveau (472 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 25,5% auf rd. 41,4 Millionen Euro. Es wurden 27 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 6 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 28,2% auf 11,7 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 6,8% auf 294 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 25,7 auf 35,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2023 wurden insgesamt 1.364 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 13,5% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.288 Kauffälle, der Umsatz 345,0 Millionen Euro, was einem Umsatzrückgang um 84,2 Millionen Euro entspricht. 76 Mehrfamilienhäuser wurden 2023 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 42,6 Millionen Euro, was 34,8 Millionen Euro (-44,9%) weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum
2023 wechselten 329 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 49,5 Millionen Euro um 47,5 Millionen Euro (-49,0%) unter dem des Vorjahres.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q1.2024

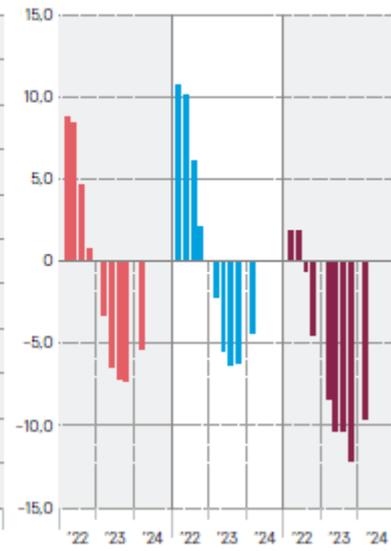
Der deutsche Immobilienmarkt war im 1. Quartal 2024 von weiteren Preisrückgängen geprägt. Der vdp Immobilienpreisindex verringerte sich um 5,3 % im Vergleich zum ersten Quartal 2023. Gegenüber dem vierten Quartal 2023 fiel der Index um 0,3 %. Die Wohnimmobilienpreise setzten ihren rückläufigen Trend fort und sanken um 4,3 % im Jahresvergleich und um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal. Dabei waren die Preisänderungen bei Mehrfamilienhäusern etwas höher als bei selbstgenutztem Wohneigentum. Deutschlandweit nahmen die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern um durchschnittlich 5,6 % gegenüber dem Anfangsquartal 2023 zu. Auf dem traditionell volatilere Gewerbeimmobilienmarkt waren die Preiskorrekturen mit -9,6 % im Jahresvergleich und -0,8 % gegenüber dem Vorquartal ausgeprägter als auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die anhaltende Zurückhaltung der Investoren spiegelt deren Unsicherheit über die wirtschaftliche Zukunft sowie deren angepasste Renditeerwartungen wider. Der Anpassungsprozess von Käufern und Verkäufern hinsichtlich ihrer Preis- und Renditeerwartungen dauert vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt weiter an.

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

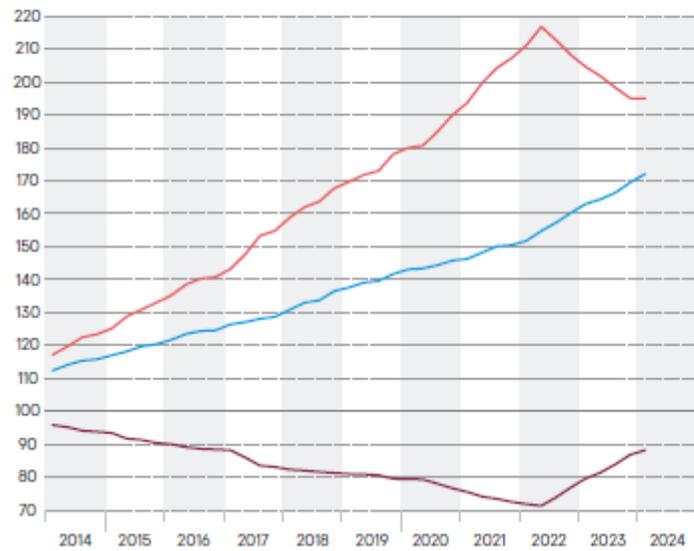


vdp-Immobilienpreisindex:
Gesamt Wohnen Gewerbe

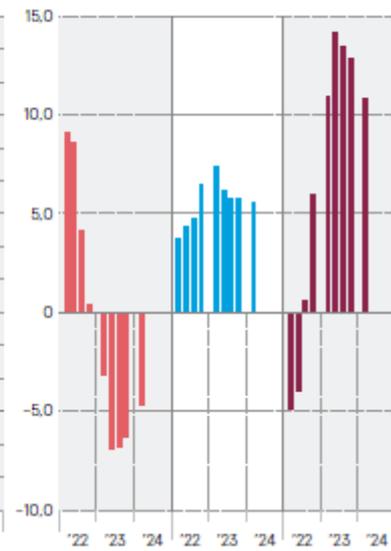


Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



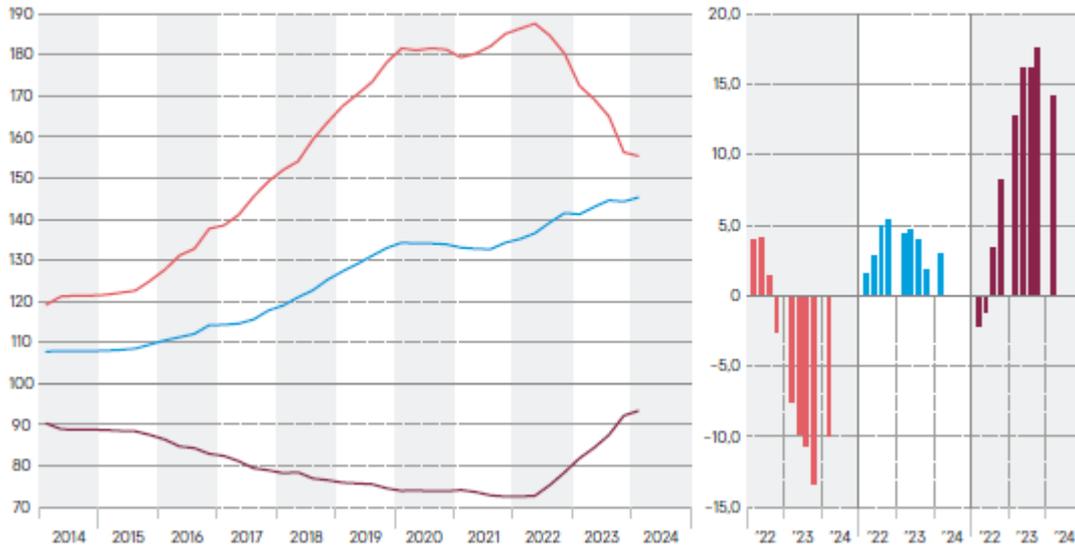
Mehrfamilienhäuser:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Büroimmobilien:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



2.3 Pflegeimmobilien

Die Lebenserwartung und Alterung in Deutschland steigen und damit nimmt das Thema Pflege an Bedeutung zu. Seit Jahren steigt die Zahl der Pflegebedürftigen, rund 1/3 der Pflegebedürftigen ist hochbetagt, der Frauenanteil überwiegt. Rund 4/5 der Pflegebedürftigen in Deutschland werden zu Hause versorgt. Meist erfolgt die Pflege durch pflegende Angehörige, die häufig von einem ambulanten Pflegedienst unterstützt werden. Bewohnerinnen und Bewohner in Pflegeheimen machen rund 1/5 der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland aus.

Die Pflegevorausberechnungen, die auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung und der Pflegestatistik beruht, prognostiziert einen Anstieg der Pflegebedürftigen bis 2035 auf 5,6 bis 6,3 Millionen Pflegebedürftige (2021: 5,0 Millionen). 2055 wird mit 7,6 Millionen Pflegebedürftigen gerechnet. Die steigende Zahl an Pflegebedürftigen und deren Versorgung ist eine Herausforderung, vor der der Pflegearbeitsmarkt aktuell steht. Die Generation der Babyboomer wird in den nächsten 10 Jahren zum einen verstärkt das Renteneintrittsalter erreichen zum anderen hinterlässt sie eine Lücke am Arbeitsmarkt und erhöht in Zukunft die Zahl der potentiell Pflegebedürftigen. Die Wahrscheinlichkeit, von Pflegebedürftigkeit betroffen zu sein, liegt in der Altersgruppe 80-84 bereits bei 25 % bei den Männern und 35 % bei den Frauen. Ab dem Alter von 90 Jahren sind dann sogar 70 % der Männer und 86 % der Frauen pflegebedürftig. Diese Entwicklung treibt den Bedarf an Pflegekräften entsprechend in die Höhe. Die Gegenüberstellung der vorausgerechneten Bedarfe und des vorausgerechneten Angebots an Pflegekräften zeigt, dass der künftige Bedarf deutlich höher ausfallen wird als die zu erwartende Zahl an Pflegekräften. Auch bei günstigen Annahmen werden in 10 Jahren bereits rund 90.000 Pflegekräfte fehlen. Bis zum Jahr 2049 könnte sich die Zahl der fehlenden Pflegekräfte auf 280.000 fast verdreifachen. Im Zeitverlauf würden somit knapp 1/5 mehr Pflegekräfte benötigt als im Jahr 2019 tätig waren. Unter der Annahme einer weniger positiven Entwicklung wäre es auch möglich, dass bereits in 10 Jahren eine Lücke von 350.000 Pflegekräften besteht die sich bis 2049 auf 690.000 fehlende Pflegekräfte ausdehnen könnte.

Wie hoch der daraus resultierende Bedarf an stationären Pflegeplätzen letztendlich tatsächlich sein wird, ist vage, da diese Entwicklung auch davon abhängt, welche anderen Wohn- und Betreuungsformen künftig zur Verfügung stehen werden, in denen man bis ins hohe Alter wohnen kann, wie sich die Verzahnung von ambulanter, teilstationärer und stationärer Pflege weiter gestalten wird und wie sich die Leistungen zur Vermeidung und Verminderung der Pflegebedürftigkeit entwickeln werden. Pflegebedarf wird immer und jederzeit vorhanden sein, ob diese Pflegeleistungen langfristig in klassischen vollstationären Pflegeheimen erbracht werden, bleibt abzuwarten.

Die wirtschaftliche Lage deutscher Pflegeheime hat sich seit dem Jahr 2019 leicht verbessert. 9 % lagen 2021 im „roten Bereich“ mit erhöhter Insolvenzgefahr, 55 % im „grünen Bereich“ mit geringer Insolvenzgefahr, der Rest dazwischen. Die wirtschaftliche Lage dürfte sich jedoch durch steigende Sach- und Personalkosten wieder verschlechtern. Das Marktvolumen der ambulanten und stationären Pflegedienste betrug im Jahr 2021 rund 72 Milliarden Euro. Der Anteil des Pflegemarktes am gesamten Gesundheitsmarkt ist zwischen 1997 und 2021 von 9,8 % auf 15,2 % gestiegen. Damit liegt die Pflege in ihrer Bedeutung aktuell an 2. Stelle hinter den Krankenhäusern. Weiter werden mehr Pflegebedürftige ambulant versorgt. Ihr Anteil lag im Jahr 2021 bei 24,4 %. Gleichzeitig nahm die Anzahl stationär gepflegter Menschen 2021 erstmalig leicht ab. Der Trend der Privatisierung von Pflegeeinrichtungen hat sich fortgesetzt. Wurden im Jahr 1999 noch 25,4 % der Pflegebedürftigen in einer privaten Einrichtung versorgt, waren es Jahr 2021 bereits 39,8 %. Die Zahl der Plätze in privater Trägerschaft stieg seit 1999 um 143 %, allerdings ist die Auslastung privater Heime 2021 mit 86,2 % unter das Niveau von 1999 mit 87,3 % gesunken. Hauptgrund für das Wachstum des Pflegemarktes bleibt die Alterung der Gesellschaft. Hieraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf von 322.000 stationären Pflegeplätzen bis zum Jahr 2040. Neben dem hierfür erforderlichen Personal wird zusätzliches Kapital, hier insbesondere privates Kapital, benötigt.

Quellen: aktuelle Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes und
Pflegeheim Rating Report 2024 des RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 57 m (Eckgrundstück) mittlere Tiefe: ca. 53 m Grundstücksgröße: 4.411 m ²
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Heinsberger und Packeriusstraße sowie Breiter Weg zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss vorhanden
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein- westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 26.02.2024. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch:	nein
verlassene Tagesöffnungen:	nein
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein
tagesnaher Bergbau möglich:	nein
Methanausgasung	
Punktuell:	nein
flächenhaft:	nein
Karst	
Erdfall:	nein
Subrosionssenke:	nein
Karstgebiet:	nein
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein
Seismisch aktive Störung:	ja
Erdbebengefährdung	Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Belangen Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1980er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlentagebau. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.*“

Die EBV GmbH teilt in Vertretung der Vivawest GmbH auf Anfrage mit, „*dass der letzte Abbau, der auf das Grundstück ein gewirkt haben könnte, im Jahre 1979/80 eingestellt wurde. Eine konkrete Bergschadengefährdung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.*“

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „*dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.*“

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das aus 52 Teileigentumen bestehende Gesamtobjekt ist in Gänze zur Nutzung als Pflegeeinrichtung verpachtet.
Miet-/Pachtverträge:	<ul style="list-style-type: none">- Mietvertrag vom 27.07.2015 Nachtrag 1 vom 04.05.2017 II. - IV. Nachtrag vom 27.08.2018- Netto-Kalt-Miete anteilig bezogen auf das Pflegeapartment 24: 758,99 EUR pro Monat- Indexmiete (Maßstab: Preisindex Wohngebäude in NRW) Option zur außerordentlichen Verhandlung des Pachtzinses bei Änderungen der Investitionskostenförderung- Restlaufzeit bis 31.12.2038 2x Verlängerungsoption um 5 Jahre außerordentliches Kündigungsrecht bei Einstellung des Heimbetriebes sowie Insolvenz vereinbart
Hausgeld:	Das Hausgeld, das der Eigentümer des Pflegeapartment an die Eigentümergemeinschaft für die Betriebskosten sowie Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaft zu zahlen hat, beträgt z.Zt. 44,00 EUR/ Monat. Ein Rückstand besteht aktuell nicht.
Erhaltungsrücklage:	42.198,42 EUR für die Gesamtanlage (Stand 31.12.2022)
geplante Instandhaltungs-/ Setzungsmaßnahmen:	Maßnahmen, die einer Sonderumlage bedürfen, sind nach Aussage der WEG-Verwaltung derzeit nicht geplant.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Orsbecker Feld - Nr. 42, 6. Änderung“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:</p> <table><tr><td>bauliche Nutzung:</td><td>Mischgebiet</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>II</td></tr><tr><td>Bauweise:</td><td>offen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,6</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>1,2</td></tr><tr><td>Dachformen</td><td>Sattel- und Pultdächer</td></tr></table> <p>Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.</p>	bauliche Nutzung:	Mischgebiet	Geschosszahl:	II	Bauweise:	offen	Grundflächenzahl (GRZ):	0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2	Dachformen	Sattel- und Pultdächer
bauliche Nutzung:	Mischgebiet												
Geschosszahl:	II												
Bauweise:	offen												
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6												
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2												
Dachformen	Sattel- und Pultdächer												
Landschafts-/ Naturschutz:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.</p>												
Bodenordnungsverfahren:	<p>Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>												
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.</p>												
Denkmalschutz:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.</p>												
Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt bei den zuständigen Ämtern der Kreis- und Stadtverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung und Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Seniorenzentrums für 52 Bewohner“ aus 2017.</p> <p>Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p>												

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Wassenberg, Blatt 4971 folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Kreiswasserwerk Heinsberg, Wegberg-Uevekoven. Bezug: Bewilligung vom 30.04.1974 (UR-Nr. 304/1974, Notar Günter Krauß, Wassenberg). Eingetragen am 11.06.1974 in Blatt 446. Über Blatt 0550 und Blatt 1857 hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 4948-4999) unter Zusammenfassung der Rechte und Neufassung der Eintragung übertragen am 21.05.2019.“- „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Kreiswasserwerk Heinsberg, Wegberg-Uevekoven. Bezug: Bewilligung vom 30.04.1974 (UR-Nr. 206/1974, Notar Günter Krauß, Wassenberg). Eingetragen am 11.06.1974 in Blatt 1344. Über Blatt 0550 und Blatt 1857 hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 4948-4999) unter Zusammenfassung der Rechte und Neufassung der Eintragung übertragen am 21.05.2019.“- „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 1 K 18/23). Eingetragen am 03.08.2023.“
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Teileigentumsgrundbuches von Wassenberg, Blatt 4971 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.</p> <p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen (nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen) nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

Altlasten:

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung „sind auf dem Flurstück 1910 folgende Altbetriebe im Altstandortverzeichnis des Kreises Heinsberg verzeichnet:

- ID 1486: K. Paredis, von 1964 bis unbekannt, 17.24.0, Seiden- und Filamentgarnweberei
- ID 2684: Müller-Platz GmbH und Co. KG, von 1983-1992, 50.20.5, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)
- ID 2728: P. Müller-Platz, von 1980 bis unbekannt, 50.10.2, Großhandel mit Kraftwagen

Die Informationen entstammen den Auswertungen der ahu GmbH Aachen, welche im Auftrag des Kreises Heinsberg eine Erfassung von Altstandorten (stillgelegte Gewerbe- und Industriebetriebe) durchgeführt hat. Die Erfassung erfolgt durch Auswertung von Adressbüchern, Daten der Gewerbemeldestellen und historischen Akten aus verschiedenen Archiven. Im Rahmen von Untersuchungskampagnen im Jahr 1996 und 2015 wurden auf dem überplanten Grundstück im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte festgestellt. Für die geplante Aushubmaßnahme zur Erstellung des Untergeschosses des neuen Gebäudes bestand somit seitens der unteren Bodenschutzbehörde/ Altlasten des Kreises Heinsberg Klärungsbedarf. Die Aufnahme der im Planbereich vorliegenden Auffüllungsböden waren den Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde entsprechend fachgutachterlich zu begleiten. Der Bauherr, [..], Beauftragte das Ingenieurbüro [..] mit der fachgutachterlichen Begleitung. Für das Planvorhaben hat das Ingenieurbüro mit Schreiben vom 14.07.2015 ein baugrundtechnisches Gutachten vorgelegt. Im Rahmen der baugrundtechnischen Untersuchungen wurden weitere orientierende Untersuchungen an den Auffüllungsböden hinsichtlich der Entsorgungsmöglichkeiten durchgeführt und bewertet. Im Jahr 2016 wurde die Baumaßnahme mit dem Abziehen und Aufhalden der Auffüllungsböden begonnen. Die Auffüllungsböden wurden am 20.01.2016 durch den Gutachter beprobt. Das untersuchte Aufführungsmaterial wurde aufgrund des gemessenen TOC (0,6 Ma%) und des Sulfatgehaltes (25mg/l) als Z 1.2 Material eingestuft und nachfolgend abgefahren. Mit den im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle durchzuführenden Aushubarbeiten wurde am 25.01.2016 begonnen. Dabei wurde mit Kohlenwasserstoffen kontaminierter Boden ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Hiernach wurde die Sanierungsgrube verfüllt und die allgemeinen Bauarbeiten fortgesetzt. Der Gutachter bescheinigte im Abschlussbericht die Eignung des überbauten Geländes als Wohnbebauung. Anschließend wurde ein Seniorenheim auf dem Grundstück errichtet. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand.

Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.“

Bewertung der Eintragung:

Entsprechend des o.a. Abschlussberichtes ergeben sich nach den erfolgten Maßnahmen keine Einschränkungen, die das Bewertungsgrundstück aus Altlastengesichtspunkten baulich einschränken. Den vorhandenen Eintragungen wird entsprechend kein Werteeinfluss beigemessen

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Ausführungen im Ortstermin bzw. auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ein Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Baumängel und -Schäden kann hieraus nicht abgeleitet werden. Diesbezügliche zusätzlich vorhandene und im Ortstermin nicht offensichtlich feststellbare Schäden sind in diese Wertermittlung nicht eingeflossen, sodass empfohlen wird, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der aufgeführten vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

5.2 Pflegeheim und Pflegeappartement

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse teil unterkellert Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer Baujahr 2017 52 Pflegeappartements, Bürotrakt, Gemeinschaftsräume einschließlich Speisesaal, Kamin- und Besprechungszimmer, Funktions-, Technik-, Lager- und Sozialräume sowie Küche und Wäscherei 4.176 m ² Netto-Raumfläche (NRF) 2.809 m ² Nutzungsfläche (NUF) 1.330 m ² Verkehrsfläche (VF) 4.414 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Appartement 24 mit 30 m ² Wohnfläche
Kennziffern	Einzelzimmeranteil: 100 % NRF pro Platz: 80,31 m ² NUF pro Platz: 54,03 m ² VF pro BGF: 30 %
Umnutzungen seit dem Baujahr:	keine
Energieausweis:	Der Energieausweis vom 29.11.2018 gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energiebedarf des Bewertungsobjektes weist einen Energiebedarfskennwert in Höhe von 49 kWh / (m ² * a). Das entspricht einem Mehrfamilienwohnhaus-Neubaustandard. Die CO ₂ -Emissionen betragen 12,0 kg/(m ² *a).

energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als gut zu bezeichnen (Heizungsanlage – Gas/Brennwert, Fenster aus 2017, wärme gedämmte Fassade und Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	insgesamt barrierefrei ausgestaltet schwelfenfreie Türöffnungen > 0,90 m Aufzuganlage vorhanden ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen vorhanden
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden oder -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Wände in HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Wärmedämmverbundsystem und Oberputz
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppenanlagen in Stahlbeton mit Fliesenbelag
Dach:	Flach- oder flachgeneigte Pultdächer als Holz- oder Betonkonstruktion Dacheindeckung mit Tondachziegeln oder bituminöser Dichtungsbahneindeckung, verglaste Lichtfelder im Flachdachbereich Wärmedämmung im Sparrenzwischenraum oder Gefälledämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">– Ver- und Entsorgungsanlagen– Kellerlichtschächte– Dachterrassen/Balkone mit Treppenanlagen– Aufzuganlage

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	ausreichend Steckdosen und informationstechnische Anlagen, ein bis zwei Lichtschalter je Raum übliche elektrotechnische Absicherung Brandmeldezentrale, Rauchabzug-, Notstrom- und Entsalzungsanlage teilweise dezentrale Belüftungsanlagen einzelner Funktionsräume
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizung mit Solarthermieunterstützung Brennstoff: Gas Fußbodenheizung oder Heizkörper Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	Besucher-WC-Anlage geschlechtergetrennte Umkleide-/ Dusche-/ WC-Anlage für die Mitarbeiter Pflegebäd Bad im Pflegeappartement 24 mit WC, Wachbecken und bodengleicher Dusche Ausstattung in mittlerem Standard

5.2.4 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Vinyl, Laminat, Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich
Türen und Türzargen:	Zugangstüranlage und Nebentüranlagen aus Aluminium mit Lichtausschnitten sowie seitlich feststehenden Verglasungen Zimmer- und Raumtüren als schwere Holzwerkstofftüren in Metallzargen
Fenster:	aus Kunststoff mit Dreischeibenwärmeschutzverglasungen außenliegende Lammellen-Verschattungsanlagen Fensterbänke innen aus einem Werkstein und außen aus Blech

5.3 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Zugang zum Haupteingang ist gepflastert und bietet KFZ-Stellplätze sowie einen separierten Mülltonnenabstellplatz. Der Garten ist mit gepflasterten Laufwegen und Sitzmöglichkeiten angelegt. An der Nord- und Südseite bestehen von den Balkonen überdachte Terrassen. Der Garten ist um die Laufwege herum mit Beeten und Rasenflächen angelegt und insgesamt mit einem Zaun eingefriedet. Es bestehen Zugangstüren und ein zweiflügliges Zufahrtstor. Hecken/ Bäume und Büsche verhindern weitgehend Einblicke von außen. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem gut gepflegten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB folgendermaßen gesetzlich definiert: „*der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei der Wahl des oder der Wertermittlungsverfahren sind die Art des Wertermittlungsobjektes, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, die sonstigen Umstände des Einzelfalls und die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der genannten Verfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 ImmoWertV 2021).

Das vorliegend zu bewertende Appartement ist Teil eines Pflegeheims mit 52 Zimmern. Das bebaute Grundstück ist in seiner Gesamtheit zum Betrieb eines Pflegeheims langfristig verpachtet. Eine losgelöste Eigennutzungsmöglichkeit besteht nicht. Aufgrund des Nutzungspotenzials werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern nicht für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt. Vielmehr werden derartige Immobilien als renditeorientierte Kapitalanlage erworben. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht für den Investor im Vordergrund.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks.

Auf eine Sachwertermittlung wird vorliegend aufgrund der nur eingeschränkt oder bedingt geeigneten Wertermittlungsdaten verzichtet. Tatsächliche Kaufpreise aus Wieder-/ Zweitverkäufen von Pflegeappartements als Teileigentum in Pflegeheimen liegen dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg in seiner Kaufpreissammlung als auch den benachbarten Gutachterausschüssen nicht vor. Auch eine Vergleichswertermittlung kann daher vorliegend nicht durchgeführt werden.

6.2 Einordnung des Bewertungsobjektes

Das vorliegend zu bewertende Pflegeappartement ist Teil einer Pflegeimmobilie, welche als Kapitalanlagemodell in 52 Appartements nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und an Dritte veräußert wurde. Das Pflegeheim mit dem gesamten Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist an einen Betreiber verpachtet. Es handelt sich bei diesem Teileigentum vorliegend um eine reine Kapitalanlage, bei der über den Miteigentumsanteil ein Erlösanteil am Pachtvertrag erworben wurde. Ein exklusives Belegungsrecht im eigenen Appartement besteht nicht.

Das Pflegeheim, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ist aufgrund seines Bau- und Architekturkonzeptes auf die Pflege und Betreuung von Menschen mit dementieller und gerontopsychiatrischer Erkrankung ausgelegt. An solchen Pflegeplätzen besteht - bei zunehmender Häufigkeit der Krankheit - nach wie vor eine Unterversorgung. In Deutschland leiden derzeit rund 1,8 Millionen Menschen an einer Demenzerkrankung. Infolge der demographischen Veränderungen kommt es zu weitaus mehr Neuerkrankungen als zu Sterbefällen unter den bereits Erkrankten. Aus diesem Grund nimmt die Zahl der Demenzerkrankten kontinuierlich zu. Diese Erkrankung erfordert eine von den üblichen Pflegeheimstandards abweichende Bau- und Einrichtungsweise. Viele demente Bewohner haben einen enormen Bewegungsdrang und eine Weglauftendenz. Zusätzlich sind ausreichend breite Laufwege, Sitzcken, Therapieräume für Kleingruppen und Einzeltherapien sowie groß dimensionierte Sanitärräume erforderlich. Einrichtungen, die entsprechende Plätze vorhalten und so konzipiert sind, weisen einen klaren Wettbewerbsvorteil auf. Der Anteil qualifizierter Fachkräfte ist hier allerdings höher als in „normalen“ vollstationären Pflegeeinrichtungen. Das Pflegeheim, in dem das zu bewertende Pflegeappartement liegt, erfüllt diese Standards, sodass die Nachfrage- und Auslastungssituation als gut zu bewerten ist. Demgegenüber steht der höhere Fachkräftebedarf, der diesen positiven Aspekt (zukünftig verstärkt – vgl. Erläuterungen zur demografischen Entwicklung im Abschnitt 2.3) einschränken kann.

Der Pflegesektor unterliegt stetigen gesetzlichen Veränderungen mit denen auch das Betreiberrisiko schwankt. Der grundsätzlich bis zum 31.12.2038 geschlossene Pachtvertrag enthält ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall, dass die Pächterin den Heimbetrieb einstellt oder über das Vermögen der Pächterin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Zusätzlich wurde die Bereitschaft zur unverzüglichen außerordentlichen Verhandlung über die Höhe des Pachtzinses vereinbart, wenn sich die Bedingungen der Investitionskostenförderung (Abrechnungsgrundlage der Einrichtungsträger gegenüber den Pflegebedürftigen) wesentlich ändern. Die „eigentlich“ fest vereinbarte Pacht könnte sich somit verändern. Entsprechende Risiken verbleiben bei den Eigentümern der Pflegeappartements.

Die Drittverwendungsfähigkeit des vorliegend zu bewertenden Pflegeappartements ist aufgrund des nutzungsspezifischen Bau- und Architekturkonzeptes stark eingeschränkt. Grundsätzlich käme eine Vermietung des Appartements zu Wohnzwecken in Betracht, die ansonsten vorhandenen gemeinschaftlichen Anlagen blieben in diesem Falle vermutlich ertragslos. Solche Appartements wären typische Studentenzimmer, aufgrund der Lage in Wassenberg allerdings kaum am Markt nachgefragt ist.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Bewertungsobjekt, der in das Ertragswertverfahren an geeigneter Stelle einfließt, wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

Neben oder anstelle solchen/r Vergleichspreise(n) kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

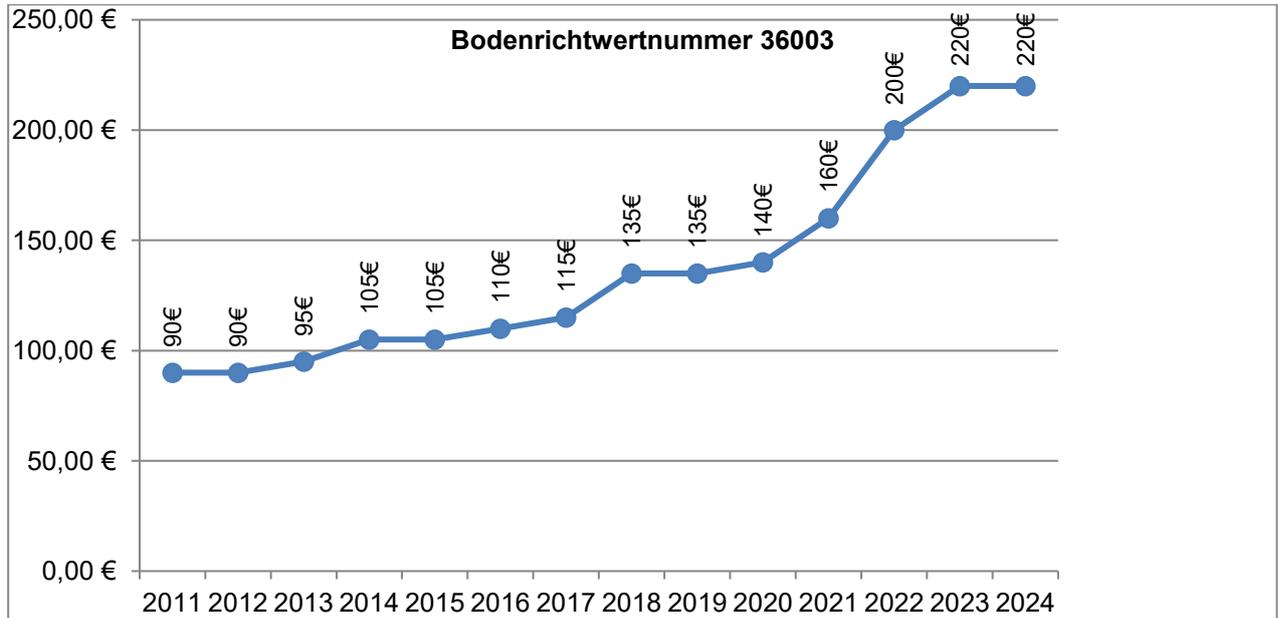
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 220,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Wassenberg
Ortsteil	Wassenberg West, Süd, Nord
Bodenrichtwertnummer	36003
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



6.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	53 m
Grundstücksfläche	4.411 m ²

6.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwert bewertet. Die in den letzten Jahren erfolgte positive Bodenwertentwicklung stagniert. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht.

Im Vergleich zur typischen Grundstücksgröße und Nutzung in der Bodenrichtwertzone ist das Bewertungsgrundstück übergroß. Mit seiner Lage an drei Erschließungsstraßen und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in Bezug auf die Bebaubarkeit wäre eine Aufteilung des Bewertungsgrundstücks in mehrere selbständig nutzbare Teilgrundstücke potenziell möglich. Ein Abschlag wegen Übergröße oder baulicher Unterausnutzung des Grundstücks wäre somit nicht sachgemäß. Das Bewertungsgrundstück wird in Gänze mit dem veröffentlichten Bodenrichtwert bewertet.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder -zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 220,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.03.2024	× 1,00
Art der Nutzung	W	MI	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 220,00 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 220,00 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 220,00 EUR/m ²
Fläche	× 4.411 m ²
b/a-freier Bodenwert	= 970.420,00 EUR

Der anteilige Bodenwert des zu bewertenden Teileigentums ergibt sich entsprechend des zum zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteils wie folgt:

$$970.420,00 \text{ EUR} * 18.160,68/1.000.000 = \underline{\underline{17.623,49 \text{ EUR}}}$$

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 der ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der regelmäßig entstehenden Aufwendungen für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden als Bewirtschaftungskosten bezeichnet und enthalten die Verwaltung- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. § 32 ImmoWertV 2021).

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der so ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dieser wird auch bei der anschließenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (vgl. § 27 Abs.4 ImmoWertV 2021). Im Ergebnis ergibt sich der Ertragswert.

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Pflegeheim	Pflegeappartement 24	30,00	15,00	450,00	5.400,00

Das zu bewertende Pflegeappartement ist in Gänze mit den weiteren Sondereigentumen und dem Gemeinschaftseigentum verpachtet. Die tatsächliche auf das Appartement entfallende Pacht liegt über der ansonsten marktüblichen Pacht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltpacht/miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Die Mehrpacht/miete (Overrent) wird unter Berücksichtigung des gegebenen Risikos als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag		5.400,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (10,75 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	580,50 EUR
jährlicher Reinertrag	=	4.819,50 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.013,35 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	3.806,15 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 5,75 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 33 Jahre Restnutzungsdauer	×	14,643
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	55.733,45 EUR
Bodenwert	+	17.623,49 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	73.356,94 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	73.356,94 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Overrent	+	16.152,68 EUR
Ertragswert	=	89.509,62 EUR
	rd.	89.500,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt. Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltpacht/miete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtpacht/miete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

a) Investitionskosten

Das Gesamtentgelt für einen Pflegeplatz ergibt sich entsprechend des § 82 SGB XI aus den Bestandteilen leistungsgerechte Vergütung für Pflegeleistungen, dem angemessenen Entgelt für Unterkunft und Verpflegung (U+V) sowie der gesonderten Berechnung des Investitionsaufwandes (I-Kosten). Die Erlösbestandteile sind dabei für den jeweiligen in diesem Paragraphen definierten Zweck zu verwenden (Verbot der Quersubventionierung). Die I-Kosten decken dabei die Maßnahmen einschließlich Kapitalkosten, die dazu bestimmt sind, die für den Betrieb der Pflegeeinrichtungen notwendigen Gebäude und sonstigen abschreibungsfähigen Anlagegüter herzustellen, zu ergänzen, instand zu halten etc. sowie die Pacht.

Die I-Kosten, denen die zuständige Landesbehörde zugestimmt hat, belaufen sich in der vorliegenden Einrichtung vorliegend auf 24,63 EUR pro Tag und Pflegeplatz. Der Inventaranteil wird vorliegend mit 10 % geschätzt. Hieraus ergibt sich folgende Obergrenze der monatlichen Raumkosten bezogen auf das Pflegeappartement:

$(24,63 \text{ EUR} - 10\%) * 365 \text{ Tage} * 95\% \text{ Auslastung} / 12 \text{ Monate} = 640,53 \text{ EUR}$ (das entspricht 21,35 EUR/ m²)

Die aktuell tatsächlich in Bezug auf das Pflegeappartement ausgeschüttete Pacht beläuft sich auf 758,99 EUR pro Monat (das entspricht 25,30 EUR/ m²) und liegt damit oberhalb der I-Kosten.

b) Mietspiegel

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Hückelhoven gibt für Wohnungen gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 2012 - 2022, in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche um 40 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne 7,50 – 10,10 EUR/m² an.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 2014 - 2022, in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche um 40 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne 5,40 – 7,20 EUR/m² an.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Erkelenz gibt für Wohnungen gelegen in Gebäuden, die ab 2016 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche bis 50 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne 8,80 – 10,90 EUR/m² an.

Das Pflegeappartement ist im Zusammenhang mit den weiteren 51 Sondereigentumen und dem Gemeinschaftseigentum langfristig verpachtet. Die tatsächliche Pacht liegt über den I-Kosten (Quersubventionierung). Eine eigenständige Vermietung des Appartements scheidet aktuell aus. Die Drittverwendungsfähigkeit ist stark eingeschränkt, das Risiko ist insgesamt hoch. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Mietspannen, der örtlichen Lage, der aktuellen Marktsituation, des Standards und der Größe des Appartements sowie der vorhandenen Nebenräume die gegebenenfalls auch ungenutzt werden könnten, wird ein monatlicher Miet-/ Pachtansatz i.H.v. 15,00 EUR/ m² Wohnfläche als sachgemäß eingeschätzt und angesetzt. Die tatsächlich generierte Mehrmiete (Overrent) wird als besonderes objektspezifisch Grundstücksmerkmal separat berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Der geschlossene Pachtvertrag enthält eine „Dach- und Fachklausel“ des Verpächters. Der Instandhaltungskostenansatz wurde entsprechend um die Hälfte reduziert. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	3,00 % des Rohertrags
Instandhaltungskosten: 6,75 EUR/m ² Wohn/Nutzfläche	3,75 % vom Rohertrag
Mietausfallwagnis:	<u>4,00 % vom Rohertrag</u>
Summe	10,75 % vom Rohertrag

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 (§ 4 ImmoWertV 2021). Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

In der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 wird als Modellansatz für ein Alten-/Pflegeheime eine GND von 50 Jahren angegeben. Die Fachgruppe Sozialimmobilien gibt in ihrer HypZert-Studie „Bewertung von Objekten des betreuten Wohnens sowie Bewertung von Pflegeheimen“ an, dass Pflegeheimen in der Regel eine GND von 40 Jahren beizumessen ist.

Die GND wird vorliegend mit 40 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungszustands oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist die RND entsprechend zu modifizieren.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt nicht. Sie ergibt sich aus GND abzüglich Alter am Stichtag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Weder der örtlich zuständige noch benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte leiten ab oder veröffentlichen Liegenschaftszinssätze für Pflegeheime oder im Teileigentum stehende Pflegeappartements in solchen.

Die Wertermittlungsliteratur, hier insbesondere die HypZert-Studie „Bewertung von Objekten des betreuten Wohnens sowie Bewertung von Pflegeheimen“ der Fachgruppe Sozialimmobilien gibt eine Liegenschaftszinssatzspanne für (ganze) Pflegeheime von 4,50 bis 7,00 % an.

Unter Berücksichtigung der Eigenschaft „einzelnes Pflegeappartement in einem insgesamt verpachteten Pflegeheim“, der Lagequalität für die gegebene und alternative Nutzungen, der baulichen Konzeption, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit, der RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,75 % angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Die tatsächliche Pacht liegt vorliegend oberhalb der marktüblichen und in der Ertragswertberechnung angesetzten Pacht/Miete. Der Pachtvertrag weist eine Laufzeit von 14,5 Jahren auf. Die gezahlte Pacht bezogen auf das zu bewertende Pflegeappartement liegt oberhalb der I-Kosten. Das Ausfallrisiko trägt aufgrund der Pachtvertragskonstellation die Verpächtergemeinschaft. Dieses Risiko wird bei der Ermittlung des Overrents durch einen Zuschlag auf den Kapitalisierungszinssatz (Ansatz: 7,75 %) sowie durch Verkürzung des Kapitalisierungszeitraums auf 10 Jahre sachgemäß berücksichtigt. Dieser ergibt sich aus der Differenz der I-Kosten (abzgl. Inventaranteil) und der angesetzten marktüblichen Miete durch Kapitalisierung zu:

$$(640,53 \text{ EUR} - 450,00 \text{ EUR}) * 12 * 7,064800 = 16.152,68 \text{ EUR}$$

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das den 18160,68/1.000.000 Miteigentumsanteil am Grundstück in 41849 Wassenberg, Heinsberger Straße 18a verbunden mit dem Sondereigentum an im Aufteilungsplan mit Nr. 24 gekennzeichneten Räumen (Pflegeappartement)

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil
Wassenberg	4971	1	18.160,68/ 1.000.000
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wassenberg	7	1910	4.411 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.24 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

89.500,00 EUR

in Worten: neunundachtzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 04.06.2024



Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

GEPA NRW

Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und ihre Angehörigen (GEPA NRW) vom 2. Oktober 2014, Nordrhein-Westfalen – GEPA NRW Inkrafttreten: 16.10.2014

HeimMindBauV

Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 1983 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

HeimPersV

Heimpersonalverordnung (HeimPersV) vom 19. Juli 1993 (BGBl. I S. 1205), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Juni 1998 (BGBl. I S. 1506)

LPIG:

Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

KAGB:

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PflegeStatV

Pflegestatistik-Verordnung (PflegeStatV) vom 24. November 1999 (BGBl. I S. 2282), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3191)

SGB V

Sozialgesetzbuch (SGB) Fünftes Buch (XI) – Gesetzliche Krankenversicherung (Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1988, BGBl. I S. 2477, 2482), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 173)

SGB XI

Sozialgesetzbuch (SGB) Elftes Buch (V) – Soziale Pflegeversicherung (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 173)

WBGV

Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBGV) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2319), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1948)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

WTG DVO

Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung - WTG DVO) vom 23 Oktober 2014, Nordrhein-Westfalen - Wohn- und Teilhabegesetz – Durchführungsverordnung – WTG DVO Inkrafttreten 11.11.2014

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

DIN 276

DIN 276 – 1:2006-11 „Kosten im Bauwesen –Teil 1: Hochbau“ (Ausgabe November 2011)

DIN 277:

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

DIN 18040

DIN 18040 – „barrierefreies Bauen“, Teil 2 Planungsgrundlagen Wohnungen

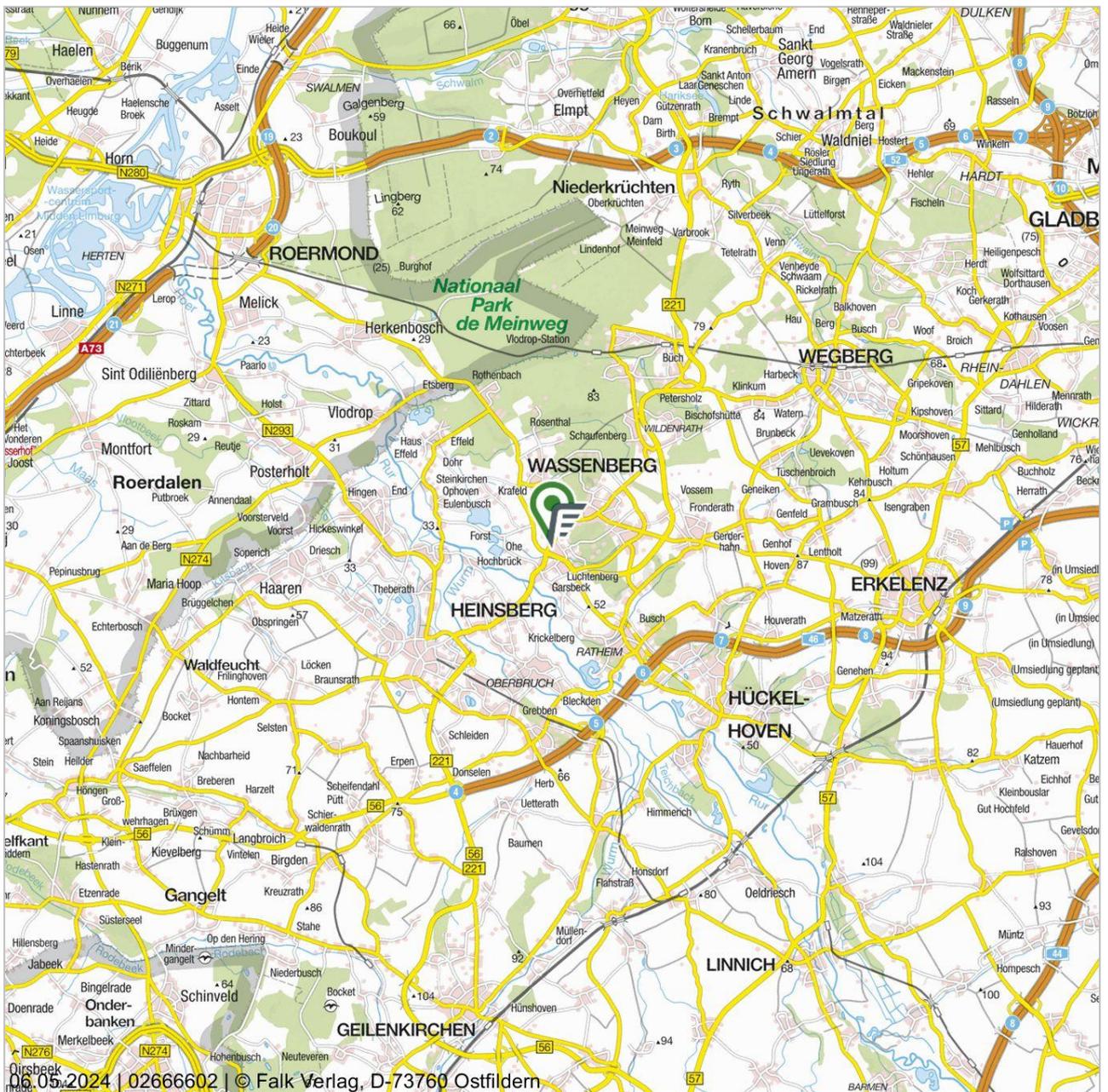
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
- [9] HypZert-Studie „Bewertung von Objekten des betreuten Wohnens sowie Bewertung von Pflegeheimen“ der Fachgruppe Sozialimmobilien, überarbeitete und erweiterte Fassung vom Februar 2018, HypZert, Berlin
- [10] Pflegestatistik 2023, Statistisches Bundesamt (Destastis), Wiesbaden 2024
- [11] Pflegeheim Rating Report 2024 des RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Essen, 2024

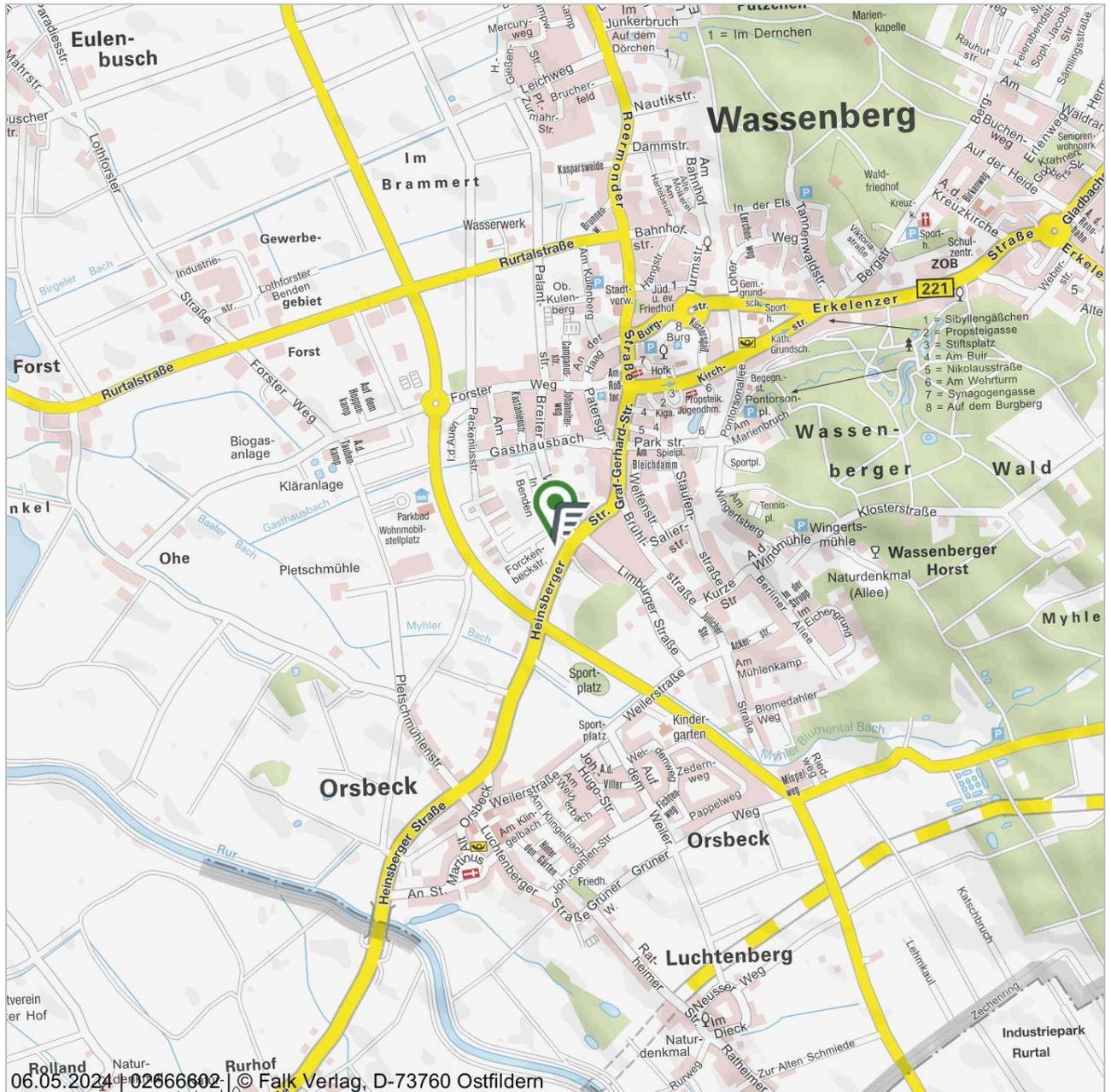
9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Lagekennzeichnung
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Lagekennzeichnung
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan mit Fotos
- Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 6: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in den Wertermittlungsverfahren

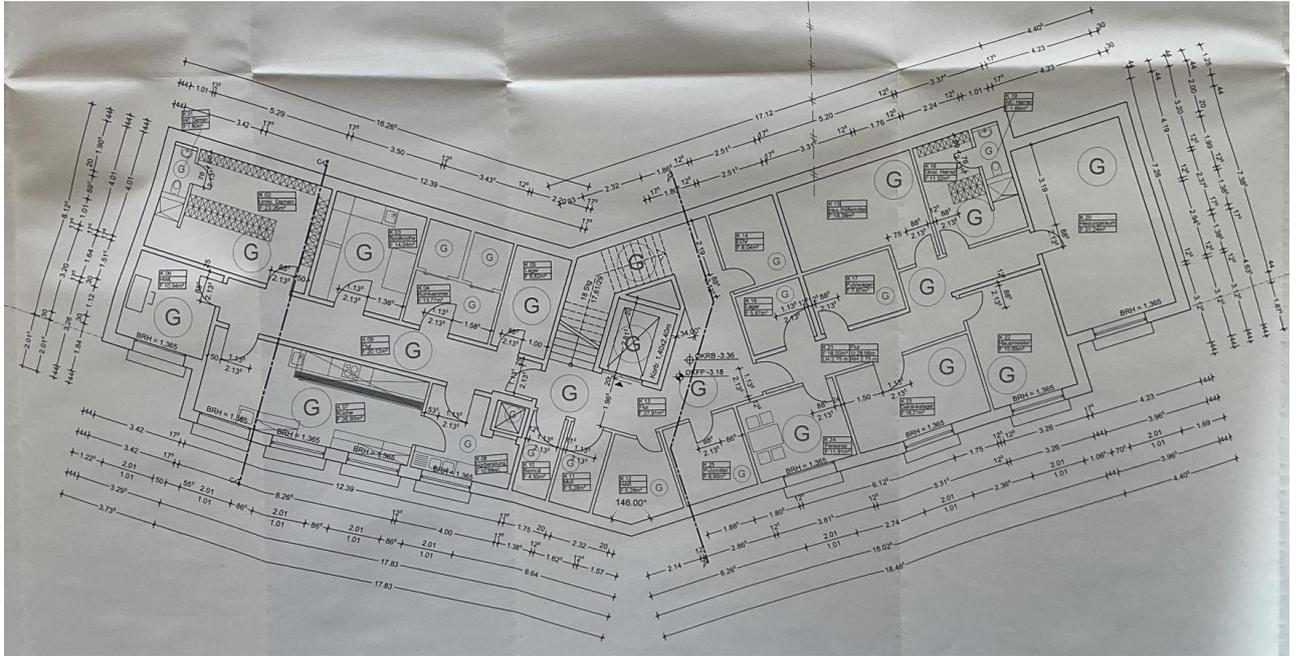
Anlage 1: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



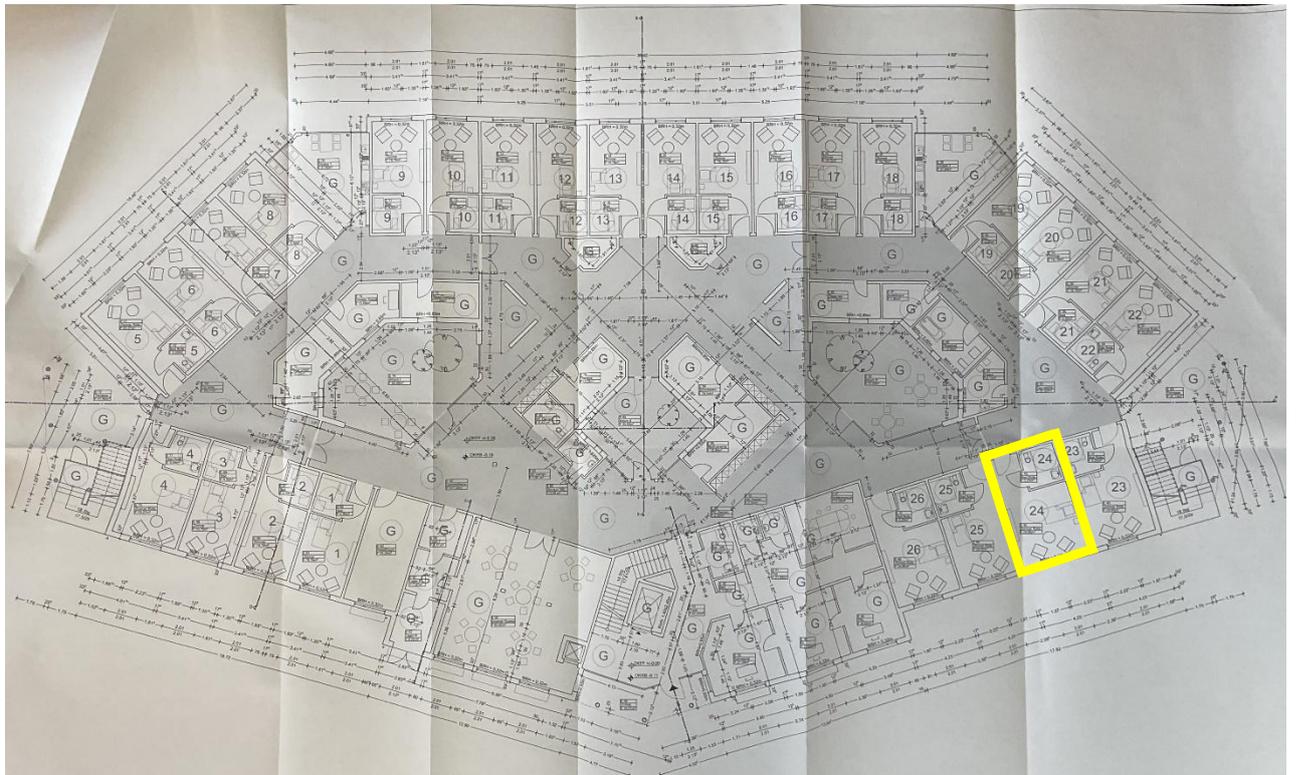
Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte mit Lagekennzeichnung



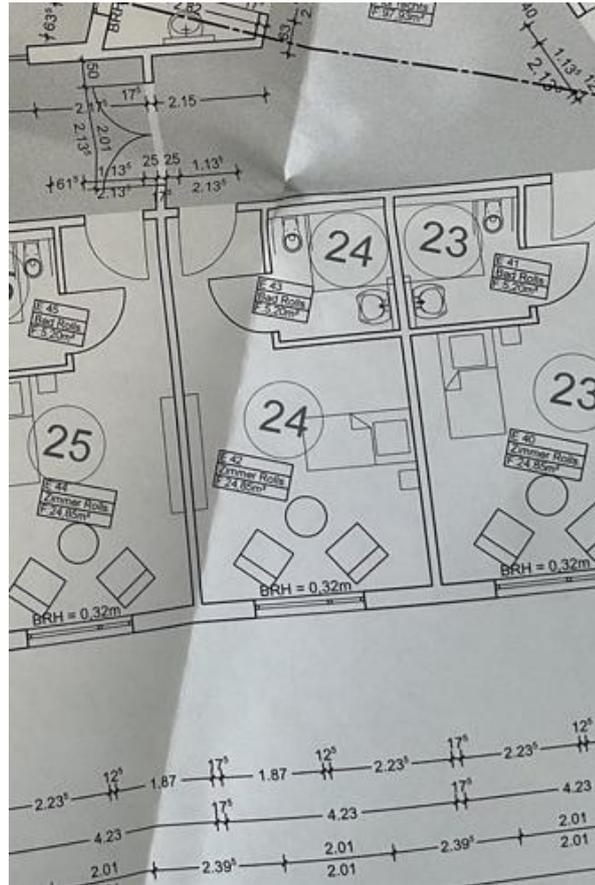
Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte



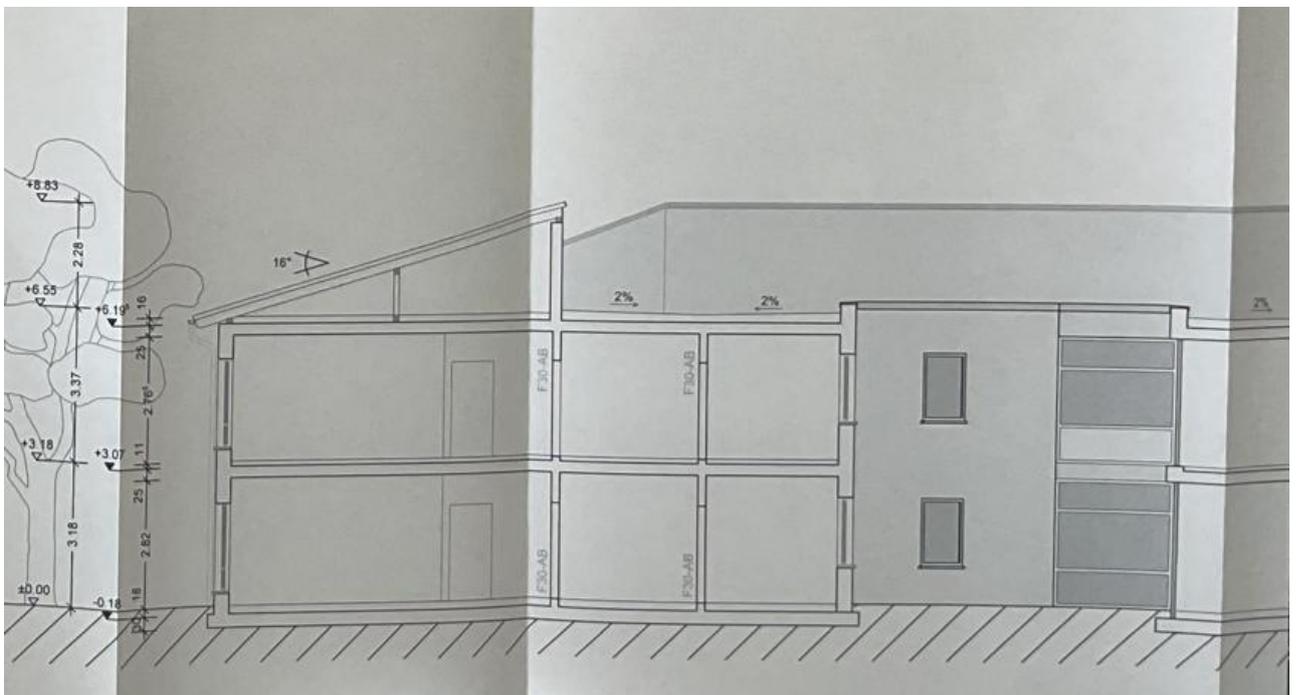
Zeichnung 1: Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung 2: Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Lage des Pflegeappartements 24



Zeichnung 3: Grundriss Pflegeapartment 24



Zeichnung 4: Gebäudeschnitt

Anlage 6: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Boden- und Ertragswertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, jährlich festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und sind auf die Eigenschaften eines definierten Bodenrichtwertgrundstücks bestimmt.

Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt. Es weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen (Entwicklungszustand, Art der Nutzung und ggf. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe) bestimmt.

Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Sie ist abgegrenzt und stellt lagebedingte Wertunterschiede, für die der Bodenrichtwert gelten soll, dar.

Brutto-Grundfläche (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist ein Gebäudemaß, welches sich durch die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks bestimmt. Für die Ermittlung der BGF ist die DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau-Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen anzuwenden. Die BGF wird in mehrere Bereiche unterteilt. Es ist explizit geregelt, welche Grundflächen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen sind.

Rohertrag/ Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, wird für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbare Einnahme zugrunde gelegt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Die Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bodenverzinsungsbetrag (§ 28 ImmoWertV 2021)

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, wird der ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert. Dieser stellt den fiktiven Zinsertrag aus Grund und Boden dar, der sich durch Verzinsung des Bodenwerts mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt. Diese Differenzbildung ist modellbedingt im allgemeinen Ertragswertverfahren vorgesehen. Nach der Kapitalisierung des Reinertrags der baulichen Anlagen wird der Bodenwert dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuaddiert und ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 und Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die GND bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren (modifizierten) RND ausgegangen werden. Diese wird sachverständig ermittelt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen sind Barwertfaktoren erforderlich, die auf Grundlage der RND und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurden. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung, der auch als Kapitalisierungsfaktor bezeichnet wird, ergibt sich mathematisch unter Berücksichtigung des Zinsfußes und der RND.

vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Bewertungsobjekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden und auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag abgezinsten Erträge sind wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des Grundstücks gleichzusetzen.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird 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. Er ist an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert und dem Verkehrswert entspricht. Mit dem Liegenschaftszinssatz erfolgt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Demgegenüber sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale solche, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und -mängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.