

# WERTGUTACHTEN

OBJEKT: große Handelsimmobilie  
in Ortskern gelegen

Erdgeschoss  
Auftr. - Plan: 1  
47506 Neukirchen-Vluyn  
Hochstraße 1, 1a-n, 3, 3a-e

GESCHÄFTS - NR.: 030 K 043 / 12  
Amtsgericht Moers

KATASTERBEZEICHNUNG: Gemarkung : Neukirchen  
Flur : 4  
Flurstück : 370  
Flurstück : 371  
Flurstück : 379  
Flurstück : 380

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG: Amtsgericht : Moers  
Grundbuch von : Neukirchen  
Blatt : 3376

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt.  
Es fehlen Angaben zu Personen, ferner werden keine Anlagen und Fotos angefügt. Diese befinden sich nur im Original auf der Geschäftsstelle.

Die Veröffentlichung im Internet erfolgt durch den Auftraggeber.

---

## I N H A L T S A N G A B E

1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
2.1	BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
2.2	BELASTUNGEN ABT. II DES GRUNDBUCHS	5
2.3	BAULASTEN	5
2.4	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff Bau GB	5
2.5	HAUSVERWALTUNG NACH WEG-GESETZ	6
2.6	MIETVERHÄLTNISSE / INVENTAR	6
3	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
3.1	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	9
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
5	BAUBESCHREIBUNG	12
5.1	ROHBAU	12
5.2	AUSBAU	13
6	WERTERMITTLUNG	14
6.1	BODENWERT	15
6.2	BAUWERT	15
6.3	ERTRAGSWERT	16
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	17
7	AUSWERTUNG	18

# 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## Gesetze

1.  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, BGBl. I 1997 §§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben  
§§ 39 - 44 Entschädigung  
§§ 85 -103 Enteignung  
§§ 152 -156 bes. sanierungsr. Vorschriften  
§§ 192 -199 Wertermittlung  
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009

2.  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000, letzte Änderung am 13.03.2007

3.  
Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV NW S 190), zuletzt geändert am 07.03.1995

4.  
Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) gemäß der Verkündung im Bundesgesetzblatt vom 05.05.2004

## Verordnungen

5.  
ImmoWertV 2010 vom 27. Mai 2010, vom Bundesrat beschlossen und anzuwenden ab 01. Juli 2010

6.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. II 1990 885; 1124 )

7.  
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, Wert R 2006)

8.  
Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den NHK 95 - vom 01.08.1997, gemäß Erlass des BMVBW vom 1.12.2001 aktualisiert ( NHK 2000 )

## Literaturangabe

9.  
Ross/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 24. Auflage, Theodor Oppermann-Verlag, Hannover-Kirchrode

10.  
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010 Bundesanzeiger Verlag

11.  
Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 3. Auflage, Bauverlag GmbH \* Wiesbaden und Berlin

12.  
Borg: Bewertung beweglicher Wirtschaftsgüter, Theodor Oppermann-Verlag, Hannover

## 2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts vom 17.07.12 wurde der unterzeichnende Sachverständige um die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert gebeten.

Der Antrag lautet wie folgt:

- a) Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert
- b) Das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör ist einzubeziehen.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objektes zu fertigen.

Für die Erstellung des nachstehenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Sie fand statt am: Donnerstag, den 20. September 2012 ab 11<sup>45</sup> Uhr

Bewertungsstichtag ist: Der Tag der Ortsbesichtigung.

Termineilnehmer:

1. zwei Vertreter der Mieterin
2. die Marktleiterin der Mieterin, zeitweise
3. der Unterzeichner
4. technische Mitarbeiterin

### 2.1 BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses, zuständig für die Bodenrichtwerte  
- Bodenrichtwertkarte -
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Zeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung
- e) qm-Angaben aus der Anlage zur Teilungserklärung
- f) Angabe über die Höhe der Mietzahlung aus dem Übernahmebericht des Zwangsverwalters
- g) Lageplan
- h) Auskunft der Hausverwaltung

Der derzeitige Mieter hat innerhalb der Mietfläche Raumabtrennungen (Personenräume, Metzgerei und Vorbereitung, Backwaren und Nebenräume, usw.) in Leichtbauweise vorgenommen. Da solche Raumabtrennungen immer nur den Bedürfnissen des aktuellen Mieters entsprechen, werden diese nicht nachrichtlich in den Plänen eingezeichnet.

## 2.2 BELASTUNGEN ABT. II DES GRUNDBUCHS

Lt. dem vom Amtsgericht beigefügten Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.

### **lfd. Nr. 3:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Neukirchen-Vluyn des Inhalts, dass der Eigentümer auf ein Übernahmeverlangen für die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen verzichtet.

### **lfd. Nr. 4:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatoren- und Kabelrecht) für die Energie Wasser Niederrhein GmbH, Moers.

Nutzungsregelungen, Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten sowie Versorgungsanlagen sind nicht wertbeeinflussend, wenn das Grundstück bereits erschöpfend bebaut ist und auch sonst dem Grundstück, bezügl. der ihm zugedachten Nutzung, keine erkennbaren Nachteile erwachsen.

Die Grunddienstbarkeiten dienen der Sicherung der Erschließung und beeinflussen nicht die Nutzung der hier zu bewertenden Einzelhandelsfläche. Sie sind somit auch nicht wertbeeinflussend.

Aus Gründen, die sich aus den Zwangsversteigerungsgesetzen (§ 51 ZVG) ergeben, muss ein Zuzahlungsbetrag genannt werden, für den Fall, dass das Recht entfällt. Als Zuzahlungsbetrag wird ein symbolischer Wert von 50,00 € je Grunddienstbarkeit für angemessen erachtet.

## 2.3 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.  
Siehe Schreiben des Bauordnungsamtes.

## 2.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff Bau GB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.  
Siehe Schreiben des Tiefbauamtes.

## 2.5 HAUSVERWALTUNG NACH WEG-GESETZ

Gemäß Angabe der Hausverwaltung bestanden zum 31.07.2012 für das hier zu bewertende Teileigentum keine Hausgeldaußenstände. Allgemein bestanden solche in Höhe von 21.000,00 €.

Eine Instandhaltungsrücklage war zum 31.12.2011 in Höhe von 116.500,00 € vorhanden.

## 2.6 MIETVERHÄLTNISSE / INVENTAR

Lage:	Erdgeschoss und Technikraum im Kellergeschoss
Mieter:	vermietet
Mietzins:	derzeit 59.821,20 € im Jahr, zzgl. ca. 18.000 € Betriebskostenvorauszahlung und Umsatzsteuer
Hausgeldvorauszahlung:	2.625,00 €

Gemäß dem Mietvertrag und der Angabe des Zwangsverwalters, schuldet der Mieter dem Eigentümer 3,4 % des am Standort getätigten Nettoumsatzes. Mindestens jedoch eine Kaltmiete in Höhe von 59.821,20 € / Jahr.

Die hier zu bewertende Gewerbefläche wird derzeit von einer Supermarktkette für Nahrungs- und Genussmittel betrieben.

Das gesamte Inventar ist, gemäß mündlichen Angabe der Terminteilnehmer, Eigentum der Mieterin und wird im Gutachten nicht berücksichtigt.

### 3 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteileigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

Lage im Haus:	Erdgeschoss
Nr. der Teilungserklärung:	1
Miteigentumsanteile:	4.014 / 10.000
Raumprogramm:	<b>Erdgeschoss:</b> Verkaufsfläche, Lager und Nebenräume, Haustechnik, Personalräume und Büros <b>Kellergeschoss:</b> Lager und Technikfläche
Nutzfläche (circa), gemäß Teilungserklärung:	Erdgeschoss: 1.331 qm Kellergeschoss: 25 qm

Das zu bewertende Teil- und Sondereigentum ist Bestandteil eines komplexen Wohn- und Geschäftshauses (Ladenlokale, Praxen, Wohnungen, Tiefgarage), welches ca. 1986, in konventioneller Massivbauweise, voll unterkellert, mit Sattel- und Flachdächern errichtet wurde.

Es bestehen Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Dachgartenflächen, der Gemeinschaftsflächen (Trockenräume) und der Anbringung von Werbeeinrichtungen. Siehe hierzu auch Auszug der Teilungserklärung in der Anlage

#### **Zur Lage und zur Parksituation:**

Das Grundstück ist im Ortskern von Neukirchen, am Ende der Fußgängerzone gelegen. Die Kleinstadt hat lediglich 13.000 Einwohner. Die Fußgängerfrequenz ist als eher mäßig anzusehen.

Die Handelsfläche schließt nur mit einem ca. 2,5 m breiten Eingang an die Fußgängerzone an. Sie erstreckt sich ca. 120 m tief, über die Hinterlage des Grundstücks, parallel zum öffentlichen Parkplatz, der von der Andreas-Brähm-Straße erschlossen wird.

Zur Parkplatzfläche hin, ist der Lebensmittelmarkt werbewirksamer zu erkennen, als von der Fußgängerzone aus. Über diesen öffentlichen Parkplatz (Parzelle 368) erfolgt auch die Andienung des Marktes.

**Zur Vermietbarkeit und zur Miethöhe:**

Die gesamte hier zu bewertende Gewerbefläche, wird von einer Supermarktkette genutzt. Bei Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses kämen, auf Grund der Branchenkonzentration, nur sehr wenige Mitanbieter als Mietinteressenten in Frage. Durch die geringe Anbindung an die Fußgängerzone und der geringen Schaufensterflächen, verbietet sich eine Aufteilung in kleinere Handelsflächen.

Nur Branchen mit ähnlichem Flächenbedarf - wie Baumarkt / Gartencenter / Freizeit- und Einrichtungsbedarf, Versandhandel, etc. - kommen für eine Weitervermietung in Frage.

Für die Höhe der Miete ist die sogenannte Mietzahlungsfähigkeit, die in Abhängigkeit der Flächenproduktivität steht (auch Raumleistung genannt) maßgeblich.

Im Kommentar von Kleiber (6. Auflage) wird nachstehend aufgeführt:

*Sie beträgt, gemäß der Fachliteratur, im Bundesdurchschnitt bezogen auf 2002  
Einschließlich der Sachkosten:*

*- Supermärkte über 800 qm, neue Bundesländer, 6,3 %*

Unter der Annahme, dass die derzeitig gezahlte Nettomiete 3,4 % des Umsatzes entspricht, so beträgt diese unter Hinzurechnung der Nebenkosten etwa 4,5 %

In Anbetracht der Ortgröße, der Lage und der Flächentiefe, wird der Wert als marktkonform angesehen.

**Insofern wird der Ertragswertberechnung die aktuell gezahlte Miete zu Grunde gelegt.**

### 3.1 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

Gem. § 8 (3) der ImmoWertV 2010 sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Mängel im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie:

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind,
- nicht aus der Instandhaltungsrücklage bei Teileigentum oder aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten aufgeführt, bestritten werden können.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Gebäulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich:

- der Standsicherheit,
- des Schall – und Wärmeschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

**wurden nicht vorgenommen.**

Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

#### **Zu den möglichen Sanierungs- und Modernisierungskosten:**

Die Sanierungs- und Modernisierungskosten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) berechnet. Hierbei greift der Unterzeichner auf seine Markterfahrung zurück.

Bei Schätzungen wird für die betroffenen Gewerke zunächst der Kostenanteil ermittelt, wie er bei einem Neubau prozentual üblicherweise anfallen würde und sodann mit einem Umbauzuschlag für die vergleichsweise höheren Kosten im Bestand versehen. Die Schätzkosten werden anschließend, bei sich wiederholenden Modernisierungszyklen, um einen Abschlag für das Alter gemindert.

Zudem ist abzuwägen, wie sich die Schäden bzw. der Modernisierungstau auf die Marktnachfrage auswirken werden.

**Zur Örtlichkeit:**

Die Gebäulichkeiten und das Umfeld weisen einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.

**a) Im Bereich des Gemeinschaftseigentums**

**Nässeschäden im Deckenbereich** waren an unterschiedlichen, weit auseinanderliegenden Stellen des hier zu bewertenden Teileigentums sichtbar. Oberhalb dieser Decke befinden sich Dachgärten, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Die Marktleiterin des Supermarktes gab an, dass sich ein Feuchtschaden vergrößert habe, nachdem ein Sondernutzungsberechtigter vergaß, die Dachbewässerung über ein Wochenende abzustellen.

**Der Zwangsverwalter hat einen Bauschadens-Sachverständigen beauftragt**, die Ursache der Feuchtigkeitsschäden an den Abhangdecken zu untersuchen. Der Fachgutachter hat mehrere Wassereintrittspunkte lokalisieren können, die einem undichten Flachdach zuzuschreiben sind.

**Fermündlich gab der Sachbearbeiter der Hausverwaltung an**, dass sich oberhalb der Dachfläche ein sogenannter „Pflanzbodenaufbau“ befindet. In der Vergangenheit war die Dachfläche auch mit Strauchwerk bepflanzt. Die Wurzeln haben möglicherweise die Abdichtung beschädigt. Ebenfalls soll die Aufkantung der Abdichtung zum Mauerwerk nicht den Regeln der Technik entsprechen. Die Sanierung der schadhafte Fläche ist Thema der nächsten Eigentümerversammlung.

Die Kosten dieser Flachdachsanieierung werden die Instandhaltungsrücklage nicht unerheblich überschreiten. Insofern wird im Gutachten fiktiv von der Notwendigkeit einer Sonderumlage ausgegangen, der vermutlich ca. 50 % der Sanierungskosten abdecken wird.

Ansonsten wurden keine sichtbaren Sachmängel festgestellt, die bei einer ordnungsgemäß gebildeten Instandhaltungsrücklage einer Sonderumlage bedürfen.

**b) Im Bereich des Sondereigentums**

Im Allgemeinen werden gewerbliche Mietverträge für solche Flächen so ausgestaltet, dass die Mieter den Ausbau nach ihren Bedürfnissen und auf eigene Kosten zu bewerkstelligen haben.

Insofern werden im Gutachten keine Reparatur- und Renovierungskosten in Ansatz gebracht, die über den Wert der jährlichen Instandhaltung (wie im Ertragswertverfahren angesetzt) hinaus gehen.

## 4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>4.1.1 Lage</b>                  | Stadt Neukirchen-Vluyn,<br>im Ortskern von Neukirchen gelegen  |
| <b>4.1.2 Verkehrslage</b>          | gute Anbindung an die Autobahn, günstige Lage<br>zu öffentlichen Verkehrsmitteln   |
| <b>4.1.3 Wohn- Geschäftslage</b>   | Geschäftslage  |
| <b>4.1.4 Umgebung</b>              | offene und geschlossene Bauweise,<br>selbst: geschlossene Bauweise   |
| <b>4.1.5 Entfernungen</b>          | zum Ortskern Vluyn ca. 4,0 km,<br>zur Innenstadt Moers ca. 5,0 km  |
| <b>4.1.6 Straßenausbau</b>         | fertiggestellt   |
| <b>4.1.7 Zufahrt</b>               | über Straße  |
| <b>4.1.8 Baugrund / Terrain</b>    | ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; der<br>Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit und<br>einer möglichen Kontamination nicht untersucht;<br>es wird von einem altlastenfreien Grundstück<br>ausgegangen  |
| <b>4.1.9 Front / Tiefe</b>         | siehe Lageplan   |
| <b>4.1.10 Versorgungsleitungen</b> | Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekom   |
| <b>4.1.11 Baubeschränkungen</b>    | Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des<br>rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14; 3. Ände-<br>rung. Es ist erschöpfend bebaut.   |
| <b>4.1.12 Bergrechte</b>           | Bergschäden konnten bei der Ortsbesichtigung<br>nicht festgestellt werden. Eine Bauschadensver-<br>zichtserklärung ist im Grundbuch Abt. II nicht<br>eingetragen. Entschädigungszahlungen stehen<br>ohnehin lediglich demjenigen zu, der zum Scha-<br>denseintritt Eigentümer war. |
| <b>4.1.13 Störende Betriebe</b>    | sind dem Unterzeichner nicht bekannt   |
| <b>4.1.14 Straßenlandabtretung</b> | sind dem Unterzeichner nicht bekannt   |

## 5 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 5.1 ROHBAU

siehe hierzu auch 3.1

<b>5.1.1 Baujahr</b>	ca. 1986
<b>5.1.2 Umbau / Anbau</b>	./.
<b>5.1.3 Vollgeschosse</b>	1 und 3, Dachgeschoss = 3. Vollgeschoss
<b>5.1.4 Unterkellert</b>	100 %
<b>5.1.5 Dachausbau</b>	100 %
<b>5.1.6 Geschosshöhen</b>	Lichte Höhe UK Abhangdecke ca. 3,35 m
<b>5.1.7 Nutzungsart</b>	Einzelhandelsfläche
<b>5.1.8 Fundamente</b>	nach Statik
<b>5.1.9 Sperrungen</b>	siehe 3.1
<b>5.1.10 Außenwände</b>	KG: 1-schalig, sonst: 2-schaliges Mauerwerk
<b>5.1.11 Innenwände</b>	Mauerwerk, Dielenwände
<b>5.1.12 Decken</b>	massiv
<b>5.1.13 Dachkonstruktion</b>	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion und Flachdach
<b>5.1.14 Dacheindeckung</b>	Pfannen und Flachdacheindichtung mit Pflanzbodenaufbau
<b>5.1.15 Treppen</b>	massiv mit Werksteinbelag
<b>5.1.16 besondere Betriebseinrichtung</b>	Lüftungs-/Klimaanlage
<b>5.1.17 besondere Bauteile</b>	Laderampe mit Überdachung

## 5.2 AUSBAU

siehe hierzu auch 3.1

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>5.2.1 Fassaden</b>              | Verblendsteinfassade  |
| <b>5.2.2 Wand- / Deckenflächen</b> | geputzt, gespachtelt, gestrichen;<br>selbst: abgehängte Odenwaldecken   |
| <b>5.2.3 Fenster</b>               | Leichtmetall, einfach- und isolierverglast<br>mit Einbrennlackierung  |
| <b>5.2.4 Innentüren</b>            | glatt abgesperrte Türblätter, Stahlzargen sowie teils<br>Stahltüren/-tore   |
| <b>5.2.5 Fußböden</b>              | Personal: Linoleum<br>Sanitärräume: Fliesen<br>Metzgerei: rutschhemmende Fliesen<br>sonst EG: Terrazzo<br>KG: Estrich |
| <b>5.2.6 Wandfliesen</b>           | WCs: türhoch  |
| <b>5.2.7 sanitäre Installation</b> | WC Damen: WC, Waschbecken<br>WC-Herren: Pissoir, Waschbecken  |
| <b>5.2.8 Heizung</b>               | über Lüftungs-/Klimaanlage  |
| <b>5.2.9 Warmwasser</b>            | Elektrodurchlauferhitzer und Elektrovorratsspeicher   |
| <b>5.2.10 Außenanlagen</b>         | Pflanzbeete, Fußgängerbereich sowie Stellplätze und<br>TG-Abfahrt mit Betonsteinpflaster befestigt                    |

## 6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV 2010 kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Ertrags- oder dem Sachwertverfahren ermittelt werden.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke praktisch nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das Sachwertverfahren, da derartige Häuser in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Das Ertragswertverfahren kann jedoch nachrichtlich zu Vergleichszwecken und als Kontrollrechnung mit aufgeführt werden.

Bei ertragsbringenden Objekten dagegen, bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bei fehlenden Vergleichsobjekten das Ertragswertverfahren. Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Die Endwerte der zuvor aufgeführten Verfahren, bestimmen jedoch nicht grundsätzlich den Verkehrswert.

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt, als nicht errechenbarer Faktor, ist bei der Herleitung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

## 6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2012**  
des zuständigen Gutachterausschusses weist für die hier angesprochene Grundstückslage, mit der angetroffenen Nutzung, nachstehenden Bodenrichtwert aus:

Wert je qm: 235,00 €  
Erschließungskosten: beitragsfrei  
Grundstückstiefe max.: 30 m  
Grundstücksgröße max.: keine Angabe  
Geschossigkeit: II-IV  
Nutzung: MI

Unter Berücksichtigung: - der Nutzungsintensität (GRZ, GFZ), 0,0%  
- der Lage, 0,0%  
- der Himmelsrichtung 0,0%  
**0,0%**

angemessener Bodenwert je qm 235,00 € x 100,0% = 235,00 €  
**gerundet = 235,00 €**

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis / qm	Gesamt
370	2.140 qm	1 / 1	Gebäude u. Freifl.	235,00 € =	502.900,00 €
371	105 qm	1 / 1	Gebäude u. Freifl.	235,00 € =	24.675,00 €
379	20 qm	1 / 1	Gebäude u. Freifl.	235,00 € =	4.700,00 €
380	<u>899 qm</u>	1 / 1	Gebäude u. Freifl.	235,00 € =	<u>211.265,00 €</u>
	3.164 qm				<b>743.540,00 €</b>

Bodenwert des Miteigentumsanteils:  
 $\frac{4.014}{10.000} \times 743.540,00 = 298.456,96 \text{ €}$

Plausibilitätskontrolle: Bodenwertanteil je qm Nettonutzfläche (nur EG)  
 $298.456,96 / 1331,00 \text{ qm} = 224,24 \text{ €}$

## 6.2 BAUWERT

entfällt, da es sich bei einer Gewerbeimmobilie um ein reines Ertragswertobjekt handelt.



## 6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

**Besondere objektspezifische Merkmale** (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2010),  
siehe hierzu auch 3.1

### Wertminderung wegen Alters - nach Ross

Gem. der ImmoWertV 2010 ist eine lineare Abschreibung zwingend vorgeschrieben. Die Gutachterausschüsse in NRW wurden jedoch angewiesen, für einen Übergangszeitraum noch keine lineare Alterswertminderung anzuwenden, damit die bisherigen Sachwertfaktoren nicht verfälscht werden.

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Gewerbe	1986	80	26	54	-21,53%

### Baumängel, Bauschäden (nicht zyklisch)

**a) am Gemeinschaftseigentum** (fiktive Sonderumlage Flachdachsanierung)

$\frac{4.014}{10.000}$	x	- 100.000,00 €				- 40.140,00 €
------------------------	---	----------------	--	--	--	---------------

### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch/als Zeitwert)

**a) am Gemeinschaftseigentum**

$\frac{4.014}{10.000}$	x	0,00 €	= - 0,00 €	x	78,47%	0,00 €
------------------------	---	--------	------------	---	--------	--------

### b) am Sondereigentum

Nutzfläche EG qm	€ / qm	gesamt geschätzt	anrechenbar in %			
1331,00	x	0,00 €	= - 0,00 €	x	78,47%	<u>0,00 €</u>

**Abschläge der objektspezifischen Merkmale gesamt**

**- 40.140,00 €**

## 7 AUSWERTUNG

	vorläufig	bes. objektspezi- fische Merkmale	gesamt
<b>Ertragswert</b>	548.548,02 €	-40.140,00 €	<b>508.408,02 €</b>
<b>Plausibilitätskontrolle nach der Maklermethode:</b>			
geschätzter Verkehrswert			510.000,00 €
ungeminderte Aufwendungen für Reparaturstau			<u>40.140,00 €</u>
geschätzte Aufwendungen gesamt			<b>550.140,00 €</b>
Jahresrohertrag			59.895,00 €
Ertragsfaktor		$\frac{550.140,00 \text{ €}}{59.895,00 \text{ €}} =$	<b>9,19 -fache</b>
Wert je qm Nutzfläche (EG), ohne objektspezifische Merkmale		$\frac{548.548,02 \text{ €}}{1331,00 \text{ qm}} =$	412,13 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Ertrags- und Sachwert können nur richtungsweisenden Charakter haben.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde der Ertragswert als Ausgangswert herangezogen, da der Kaufpreis bei Gewerbeobjekten sich heute nur noch in wenigen Fällen am Substanzwert oder gar den Kosten, die der Veräußerer im Laufe der Zeit in sein Grundstück investiert hat, orientiert.

In den meisten Fällen, so auch hier, wird der Wert durch die zukünftigen nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und von der Möglichkeit bestimmt, eine gute Verzinsung des investierten Kapitals zu erreichen.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

510.000,00 €

( in Worten: Fünfhundertzehntausend )

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Krefeld, den 21. November 2012

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus \_\_\_\_\_ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.