



## **ERGÄNZUNGS- GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Bürogebäude und Produktionshallen bebaute Grundstück  
in 41836 Hückelhoven, Rheinstr. 12**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.06.2025 ermittelt mit rd.

**4.587.000,- €.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>5</b>
2.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	5
2.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 358 + 359.....	6
2.2.1	Bodenwertermittlung.....	6
2.2.2	Ertragswertermittlung.....	6
2.2.2.1	Ertragswertberechnung.....	6
2.2.2.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	7
2.2.3	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 358 + 359.....	8
2.2.4	Aufteilung des Werts des Teilgrundstücks Flurstücke 358 + 359 auf die einzelnen Flurstücke.....	8
2.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 71.....	9
2.3.1	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 71.....	9
2.4	Verkehrswert.....	9
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....</b>	<b>11</b>
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	12

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude und Produktionshallen
Objektadresse:	Rheinstr. 12 41836 Hückelhoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A, lfd. Nr. 7; Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A, lfd. Nr. 9; Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A, lfd. Nr. 12
Katasterangaben:	Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 71 (383 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 359 (9.524 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358 (8.594 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsabteilung - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz  Auftrag vom 07.02.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	17.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Damenumkleideraum im Erdgeschoss des Bürogebäudes sowie die Büro- und Sozialräume in Halle 3 konnten nicht von innen besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese (Ergänzungs-)Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss des Amtsgerichts Erkelenz, Aktenzeichen 3 K 17/24, vom 21.10.2025</li><li>• Gefährdungsabschätzung mittels historischer Recherche sowie Einschätzung des Kontaminationspotentials für das Projekt: Hückelhoven-Ratheim, Rheinstraße 12 des Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann (IBL) GmbH, Bearbeitungsnummer: G 282/25, vom 06.10.2025</li></ul>

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Erkelenz hat dem Unterzeichner mit E-Mail vom 24.10.2025 die Gefährdungsabschätzung mittels historischer Recherche sowie Einschätzung des Kontaminationspotentials für das Projekt: Hückelhoven-Ratheim, Rheinstraße 12 des Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann (IBL) GmbH, Bearbeitungsnummer: G 282/25, vom 06.10.2025 übersandt und den Unterzeichner mit dem ebenfalls mit dieser E-Mail übersandten Schreiben vom 21.10.2025 beauftragt, das Gutachten des Unterzeichners vom 03.10.2025 entsprechend des vorgenannten Gutachtens des IBL GmbH zu ergänzen.

Mit postalischer Zustellung vom 28.10.2025 hat das Amtsgericht Erkelenz dem Unterzeichner noch seinen Beschluss vom 21.10.2025 übersandt, womit in dem vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren die Versteigerung des Antragstellers aus dem Anordnungsbeschluss vom 17.10.2024 hinsichtlich der nachstehend genannten Gegenstände aufgehoben wird:

Sämtliches in dem Gebäude der Rheinstraße 12 im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbebetrieb befindliche Zubehör bestehend aus Digitaldruckanlagen nebst diversen, dazugehörigen Einrichtungen zur Vorbereitung, Veredlung, Nachbearbeitung und Verpackung von Druckerzeugnissen.

Daher hat der Unterzeichner das vorliegende Gutachten erstellt, bei dem es sich aber lediglich um ein Ergänzungsgutachten zu dem Gutachten des Unterzeichners vom 03.10.2025 handelt. Deshalb wird auf eine Wiederholung sowohl der Grund- und Bodenbeschreibung als auch der Beschreibung der Gebäude verzichtet. Ebenso wird weitgehend auf Wiederholungen der Verfahrenswahl mit Begründung, die Beschreibung des Ertragswertmodells der Immobilienwertermittlungsverordnung, die Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe und die Erläuterung der Wertansätze im Ertragswertverfahren sowie die Beifügung bereits vorliegender Anlagen verzichtet. Es gelten, bis auf Nachstehendes, die Ausführungen aus dem Gutachten des Unterzeichners vom 03.10.2025.

## 2 Ermittlung des Verkehrswerts

### 2.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und Produktionshallen bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven, Rheinstr. 12 zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	3502A	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	12	71	383 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	3502A	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	12	359	9.524 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	3502A	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	12	358	8.594 m <sup>2</sup>

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 358 + 359	Bürogebäude und Produktionshallen	18.118 m <sup>2</sup>
Flurstück 71	unbebaut (Verkehrs- und Grünfläche)	383 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		18.501 m <sup>2</sup>

## 2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 358 + 359

### 2.2.1 Bodenwertermittlung

Vgl. Gutachten des Unterzeichners vom 03.10.2025.

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **905.900,00 €**.

### 2.2.2 Ertragswertermittlung

#### 2.2.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude (1. Bauabschnitt)	Büro EG-OG	845,50	7,50	6.341,25	76.095,00
	Sozialräume EG	215,60	7,00	1.509,20	18.110,40
Produktionshalle 1 (1. Bauabschnitt)	Produktion EG	3.280,33	5,00	16.401,65	196.819,80
Produktionshalle 2 (2. Bauabschnitt)	Produktion EG	1.267,39	5,00	6.336,95	76.043,40
Produktionshalle 3 (3. Bauabschnitt)	Büro EG	15,48	7,50	116,10	1.393,20
	Sozialräume EG	33,89	7,00	237,23	2.846,76
	Produktion EG	1.269,95	5,00	6.349,75	76.197,00
Bürogebäude (3. Bauabschnitt)	Büro EG	163,58	7,50	1.226,85	14.722,20
Freifläche	Lager EG	3.800,00	1,20	4.560,00	54.720,00
Summe		10.891,72		43.078,98	516.947,76

Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gesonderter Mietansatz für die vorhandenen Kfz-Stellplätze erfolgt nicht, weil diese bei derartigen Objekten üblicherweise in der vorstehenden Miete für die Nutzflächen enthalten sind.

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>516.947,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>91.925,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 425.022,56 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>6,50 %</b> von <b>905.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>58.883,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 366.139,06 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 6,50 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 17$ Jahren Restnutzungsdauer	× <b>10,111</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.702.032,04 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 905.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 4.607.932,04 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 4.607.932,04 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 42.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 4.565.432,04 €</b>
	<b>rd. 4.565.000,00 €</b>

### 2.2.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. bis auf Nachstehendes das Gutachten des Unterzeichners vom 03.10.2025.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Die Ermittlung des angesetzten Abschlags hat lediglich den Erhalt des dem Baujahr entsprechenden Objektstandards zum Ziel (Reparatur und Instandhaltung). Für eine umfassende zeitgemäße Modernisierung (inkl. Wärmedämmung) des Gebäudes wäre ein wesentlich höherer Betrag zu berücksichtigen. Dies würde andererseits aber auch zu veränderten Wertansätzen (z.B. höhere Gebäudewerte, höhere Mieteinnahmen, längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

Bezüglich des wertmindernd angesetzten Barwerts zusätzlicher Entsorgungskosten wird auf die Gefährdungsabschätzung mittels historischer Recherche sowie Einschätzung des Kontaminationspotentials für das Projekt: Hückelhoven-Ratheim, Rheinstraße 12 des Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann (IBL) GmbH, Bearbeitungsnummer: G 282/25, vom 06.10.2025 verwiesen, die Gegenstand eines separaten Gutachtens ist. Danach „...können insgesamt bei einem vollständigen Abriss und unter Zugrundelegung der lückenhaften Datenlage (keine in-situ Untersuchungen möglich) für die zusätzlichen Entsorgungskosten ca. 65.000,- € (netto) angenommen werden.“ Demzufolge fallen diese zusätzlichen Entsorgungskosten erst „...bei einem vollständigen Abriss ...“ an, d.h. nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der vorhandenen Bebauung und nicht unmittelbar. Folglich sind die kalkulierten zusätzlichen Entsorgungskosten auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen (kapitalisieren). Als Zinssatz für die Kapitalisierung wird der Liegenschaftszins verwendet. Aus den über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszins kapitalisierten, bei vollständigem Abriss angenommenen zusätzlichen Entsorgungskosten in Höhe von ca. 65.000,- € (netto) ergibt sich ein Barwert zum Wertermittlungstichtag von rd. 22.500,-€ (netto).

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei den angenommenen zusätzlichen Entsorgungskosten gemäß den Angaben des Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann (IBL) GmbH um Schätzungen auf Grundlage langjähriger Erfahrungswerte handelt. Die tatsächlichen Entsorgungskosten können hiervon unter Umständen deutlich abweichen. Dies sollte von potentiellen Bietern unbedingt berücksichtigt werden. Zu weiteren Erläuterungen bezüglich Kontaminationen und Entsorgungskosten wird auf das vorgenannte Gutachten des Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann (IBL) GmbH verwiesen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten	-22.500,00 €
• Barwert zusätzlicher Entsorgungskosten, ca. (netto)	
Summe	-42.500,00 €

### 2.2.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 358 + 359

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.565.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstücke 358 + 359 wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 mit rd.

**4.565.000,00 €**

geschätzt.

### 2.2.4 Aufteilung des Werts des Teilgrundstücks Flurstücke 358 + 359 auf die einzelnen Flurstücke

Bei den Flurstücken 358 und 359 handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**, weil die beiden Flurstücke nicht nur durch die bestehende Vereinigungsbauast öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück zu betrachten sind, sondern die Bebauung auch über die Grenze zwischen den beiden Flurstücken besteht. Die Flurstücksgrenze verläuft also durch die vorhandenen Gebäude (s. Anlage 1 des Gutachtens des Unterzeichners vom 03.10.2025).

Aufgrund der Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes wird der vorstehende Wert dieser wirtschaftlichen Einheit dennoch aufgeteilt und neben dem Gesamtwert auch ein **näherungsweise** ermittelter Einzelwert für jedes Flurstück ausgewiesen.

Dies erfolgt durch Berücksichtigung der Bodenwerte der einzelnen Flurstücke unter Hinzurechnung des jeweils auf sie entfallenden Anteils am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser wiederum wird ermittelt durch Zuordnung der Mietansätze entsprechend 2.2.2.1 zu den jeweiligen Flurstücken.

Die geschätzten zusätzlichen Entsorgungskosten betreffen gemäß Lageplan der Verdachtsmomente (Anhang 1) des Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung mittels historischer Recherche sowie Einschätzung des Kontaminationspotentials für das Projekt: Hückelhoven-Ratheim, Rheinstraße 12 des Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann (IBL) GmbH, Bearbeitungsnummer: G 282/25, vom 06.10.2025 lediglich Bereiche auf Flurstück 359, sodass die entsprechende Wertminderung auch nur dort zu berücksichtigen ist.

Flurstück	näherungsweise ermittelte Einzelwerte der Flurstücke
Flurstück 358	1.338.600,00 €
Flurstück 359	3.226.400,00 €
<b>Summe</b>	<b>4.565.000,00 €</b>

## 2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 71

Vgl. Gutachten des Unterzeichners vom 03.10.2025.

### 2.3.1 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 71

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **22.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 71 wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 mit rd.

**22.000,00 €**

geschätzt.

## 2.4 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstücke 358 + 359	Bürogebäude und Produktionshallen	4.565.000,00 €
Flurstück 71	unbebaut (Verkehrs- und Grünfläche)	22.000,00 €
Summe		4.587.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und Produktionshallen bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven, Rheinstr. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	3502A	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	12	71
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	3502A	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	12	359
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	3502A	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	12	358

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 mit rd.

**4.587.000,- €**

**in Worten: vier Millionen fünfhundertsiebenundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungstichtag.

**Das Ergänzungsgutachten umfasst 12 Textseiten, einseitig beschrieben.**

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Ergänzungsgutachten wurde **4-fach ausgefertigt**:

3 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 31. Oktober 2025

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

### 3 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

#### 3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV 21:**

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)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

**GEG:**

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

**DIN 283:**

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

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe August 2021)

**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 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

### 3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
- [7] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015