

Auftraggeber:  
Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Datum: 05.08.2024  
Gutachten Nr. 464872408  
Gericht AZ: 014 K 1/24

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, **Marktstraße 3,5, 46487 Wesel. Flur 3, Flurstück 43,289**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **30.07.2024** ermittelt mit



**209.600 €**

(in Worten: zweihundertneuntausendsechshundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wesel einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 38 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten und 8 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Marktstr. 3,5, 46487 Wesel  
Gutachten Nr. 4648722408

## **Inhaltsverzeichnis**

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	- 4 -
1 Vorbemerkung .....	- 5 -
1.1 Auftrag .....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens .....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	- 6 -
1.4 Eigentümer .....	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag .....	- 7 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen .....	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben .....	- 10 -
3 Beschreibungen .....	- 10 -
3.1 Grundstücksmerkmale .....	- 10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung .....	- 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts .....	- 12 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	- 13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung .....	- 16 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen .....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus und Scheune .....	- 17 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden .....	- 18 -
3.4 Allgemeinbeurteilung .....	- 19 -
3.5 Zubehör .....	- 19 -
3.6 Rechte und Belastungen .....	- 19 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 19 -
4 Wertermittlung .....	- 20 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen .....	- 20 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 20 -



**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV ..... - 21 -

4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV ..... - 23 -

    4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren ..... - 24 -

    4.4.2 Sachwertberechnung ..... - 33 -

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag..... - 36 -

6 Anlagenverzeichnis ..... - 38 -

    6.1 Flurkarte ..... - 39 -

    6.2 Grundrisse ..... - 40 -

    6.3 Fotos ..... - 45 -

    6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster ..... - 49 -

    6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... - 50 -

    6.6 Anliegerbescheinigung..... - 52 -

    6.7 Auskunft über Sozialbindungen ..... - 53 -

    6.8 Auskunft Denkmalschutz ..... - 54 -

    6.9 Auskunft aus dem Planungsrecht ..... - 56 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	<b>014 K 1/24</b>
	Bewertungsobjekt	Wohnhaus unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss
	Adresse	Marktstr. 3,5, 46487 Wesel
	Besonderheit	Es existieren keine nennenswert verwertbaren Bauaktenunterlagen  Reine Außenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	22.03.2024
	Ortstermin	30.07.2024
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	30.07.2024

Gebäude	Baujahr	Unbekannt
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 155 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	Flurstück 43 rd. 326 m <sup>2</sup> Flurstück 289 rd. 210 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Eintragung vorhanden – nicht wertrelevant
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	44.010 €
	Restnutzungsdauer	24 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 228.400 €
	BoG	<b>./. 18.800 €</b>
	<b>Verkehrswert</b>	<b>209.600 €</b>

## 1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grunds und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grunds und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit 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 nicht. 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten 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.

### **1.1 Auftrag**

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Wesel am 22.03.2024 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 06.04.2024).

### **1.2 Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Der Wert ist für jedes Grundstück getrennt zu ermitteln. Falls dieses nicht möglich ist (wirtschaftliche Einheit), wird um Angabe gebeten, wie zumindest annähernd eine Wertaufteilung erfolgen kann.

Sofern sich auf dem Versteigerungsobjekt bewegliches Zubehör befindet, ist auch dieses zu bewerten und anzugeben, welchem Grundstück dieses zuzuordnen ist.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, ggf. ladungsfähige Anschrift)

### **1.3 Bewertungsobjekt**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vierachsiges, traufständiges, freistehendes, verputztes Gebäude aus Ziegelstein mit Satteldach, das im Rahmen des Wiederaufbaus des Ortes Büderich ab 1820 als Wohnhaus mit unmittelbar danebenliegendem anschließendem Scheunenteil in einer Flucht errichtet wurde.

Mit Bauschein Nr. 132/82 vom 11.10.1983 erfolgte die Genehmigung zum Wiederaufbau eines abgebrannten Scheunendaches.

Die Schlussabnahme datiert auf den 26.04.1984.

Mit Bauschein Nr. 69/2002 vom 04.03.2002 wurde der Ausbau der Scheune zu 3 Wohneinheiten genehmigt. Mit Nachtrag vom 11.03.2004 sollten nur 2 Wohneinheiten und diverse Grundrissänderungen ausgeführt werden. Mit Bauschein Nr. 542/02 vom 08.05.2003 erfolgte die Nachtragsgenehmigung zur Errichtung von 2 Balkonen. Der Bauakte ist zu entnehmen, dass am 08.04.2004 eine Kontrolle stattgefunden hat und zu diesem Zeitpunkt noch kein Baubeginn ist. Ob die Scheune umgebaut wurde, konnte der Akte nicht entnommen werden. Aufgrund der einen Außenbesichtigung wird in der weiteren Wertermittlung auf das Bauwerk Scheune ohne Wohneinheiten abgestellt.

Mit Nutzungsänderung Nr. 125/10 vom 24.03.2010 wurde die Änderung der Scheune in Abstellraum für Galabaugeräte genehmigt. Diese Genehmigung ist am 29.01.2014 verfallen.

Mit Nutzungsänderung Nr. 124/10 vom 07.07.2010 wurde die Änderung von Räumen im EG des Wohnhauses in eine Logopädische Praxis genehmigt. Diese Genehmigung ist ebenfalls am 29.01.2014 verfallen.

Weitere Informationen sind der Bauakte nicht zu entnehmen.

#### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

#### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Eigennutzung

#### **1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag**

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **30.07.2024** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.



## 1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem zunächst angesetzten Ortstermin am 28.05.2024 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 06.05.2024 fristgerecht geladen. Dieser wurde auf Wunsch des Ehemanns der Eigentümerin verschoben.

Nach telefonischer Absprache vom 28.06.2024 wurde der Ladungstermin für den 19.07.2024 bestimmt. Am 19.07.2024 wurde dieser erneut durch den Ehemann der Eigentümerin abgesagt bzw. eine reine Außenbesichtigung vorgeschlagen.

Zu dem Ortstermin am 30.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 19.07.2024 (der/die Eigentümer jeweils per Einschreiben mit Rückschein) letztmalig fristgerecht geladen. Am 30.07.2024 wurde der Zutritt durch die Eigentümerin nicht gewährt.

Umfang der Besichtigung: Reine Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

### 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)



ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBlI 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

## 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

## 2.3 Verwendete Unterlagen

- .Die von der Sachverständigen bei der am 30.07.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Wesel und des Kreises Wesel
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024
- Liegenschaftskarte vom 18.04.2024

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel , Grundbuch von Büderich

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
2424	1	3	43	Gebäude und Freifläche, Marktstraße 3,5	326
	2	3	289	Gebäude und Freifläche Marktstraße	210

### Bestandsverzeichnis

(unbeglaubigter Auszug vom 25.03.2024)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 1/24). Eingetragen am 20.02.2024

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

## 3 Beschreibungen

### 3.1. Grundstücksmerkmale

#### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt/Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Büderich

Ort und Einwohner Die Hansestadt **Wesel** liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes NRW und hat bei rund 60.000 Einwohnern den Status einer großen

kreisangehörigen Stadt. Wesel liegt an den Flüssen Rhein und Lippe und hat mehrere Großstädte in der weiteren Umgebung

**Makrolage**

Räumlich gliedert sich die Stadt in fünf folgende Stadteile, die wiederum aus weiteren Ortsteilen bestehen.

- Bislich: Bergerfurth, Bislich und Diersfordt
- Büderich: Büderich, Ginderich und Werrich/Perrich
- Flüren: Flüren
- Obrighoven-Lackhausen: Lackhausen, Obrighoven und Wittenberg
- Wesel: Altstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld

**Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Weseler Stadtteil Büderich. Die Mikrolage wird als mittel eingestuft.

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkries, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet..

**Infrastruktur**

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(3,6 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(3,9 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(4,4 km)
Realschule	(4,0 km)
Hauptschule	(4,1 km)
Gesamtschule	(6,5 km)
Gymnasium	(4,0 km)
Hochschule	(14,7 km)
DB_Bahnhof	(4,3 km)
Flughafen	(29,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(25,8 km)

Verkehr

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Alpen (9,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wesel (4,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Oberhausen (25,8 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (41,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Marktstraße (0,2 km)

\* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2023

**3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

Topographische

Grundstückslage

Das Grundstück Flurstück 43 hat einen rechteckigen Zuschnitt  
Mittlere Breite rd. 13 m  
Mittlere Tiefe rd. 25 m

Das Grundstück Flurstück 28943 hat einen rechteckigen Zuschnitt  
Mittlere Breite rd. 13 m  
Mittlere Tiefe rd. 16 m

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße

Bei der Marktstraße handelt es sich um eine öffentliche zweispurige Straße, gepflastert, beidseitig Parkbuchten und Gehwege.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine außergewöhnlichen und untypischen Immissionen festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Ruhiger Wohnbereich

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.04.2024 wird bescheinigt, dass für das Flurstück weder Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zur Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge entrichtet worden sind.

Ich weise darauf hin, dass die Marktstraße zurzeit beitragspflichtig erneuert wird. Nach Beendigung der Maßnahme wird die Höhe der Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW ermittelt und ein entsprechender Antrag auf Gewährung einer Landeszuwendung zur Entlastung der Beitragspflichtigen gestellt werden. Die aktualisierte Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge vom 03.05.2022 sieht grundsätzlich eine 100-prozentige Förderung vor. Eine Förderbewilligung bleibt allerdings abzuwarten.

Grenzverhältnisse Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor, nicht festgestellte Grenzen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse<sup>1</sup> Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht Wesel vor. (siehe Punkt 2.4)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 19.04.2024 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

Baulasten Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 24.04.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück Baulasteintragungen vor:

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.



Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Es handelt sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast, die im Rahmen dieser Wertermittlung durch die Berechnung beider Flurstücke abgebildet wird.

Baulastverzeichnis von Wesel		Baulastenblatt Nr. 1713		Seite 1
Grundstück (Anschrift) Marktstraße 3				
Gemarkung (nach dem Liegenschaftskataster) Büderich			Flur 3	Flurstück 43 u. 289
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
1	2		3	
	AZ: 13282  Die o. g. Grundstücke werden zu einem Grundstück vereinigt und sind als eine wirtschaftliche Einheit zu behandeln.			

Denkmalschutz Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 22.04.2024 gilt:

bei dem Gebäude Marktstraße 3 handelt es sich um ein, in die Denkmalliste der Stadt Wesel eingetragenes, Baudenkmal. Das Nebengebäude Marktstraße 5 befindet sich im Denkmalsbereich "Büderich" und unterliegt den Vorgaben der geltenden Gestaltungssatzung. Weitere Informationen sind der Anlage 6.8. zu entnehmen.

Denkmalschutzgebäude bieten einerseits steuerliche Vorteile, die je nach persönlichem Steuersatz des Erwerbers jedoch unterschiedlich hoch ausfallen. Zudem existieren Fördermöglichkeiten für Denkmalschutzobjekte. Zu anderem bestehen aber auch Nachteile. So müssen bauliche Veränderungen mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden. Eine denkmalgerechte Ausführung von Instandsetzungsmaßnahmen verursacht zumeist auch erhöhte Baukosten, die je nach Fördermöglichkeit unterschiedlich hoch ausfallen. Bei einem Objekt im mittleren Zustand heben sich die Vor- und Nachteile in etwa gegenseitig auf. Aufgrund der reinen Außenbesichtigung wird in der weiteren Wertermittlung hiervon ausgegangen, so dass dem Denkmalschutz keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen wird.

**Wohnungsbindung** Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.04.2024 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

**Umlegungs-,  
Flurbereinigungs-  
Sanierungsverfahren** Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

**Bau und planungsrechtliche  
Gegebenheiten** Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 26.04.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bauliche Vorgaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan rechtskräftig seit 06.12.1991 weist dieses Gebiet als Bodendenkmal aus.

Zudem liegt das Bewertungsobjekt im Bereich der Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauO NRW Nr. 17 „Neu Büderich“ seit 12.06.2013 sowie im Bereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB

**Bauordnungsrecht** Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung,



ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe      Bauland und Gartenland

### **3.1.4 Vorhandene Bebauung**

Derzeitige Nutzung      Wohnhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und lt. Bauakte nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Scheune mit dahinter liegendem Gartenanteil

Abmessungen Wohnhaus      ca. 13,39 m x 8,25 m Grundfläche ca. 110 m<sup>2</sup>

Abmessungen Scheune      ca. 13,38 m x 10,90 m Grundfläche ca. 146 m<sup>2</sup>

Abmessungen Anbau      ca. 4,00 m x 4,00 m Grundfläche ca. 16 m<sup>2</sup>

Energetische  
Eigenschaften      es hat kein Energieausweis vorgelegen

## **3.2 Gebäude und Außenanlagen**

### **3.2.1 Vorbemerkungen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Informationen der Bauakte entnommen wurden, da eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, der Grundrissituation, etc gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

### **3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus und Scheune**

Art des Gebäudes	Wohnhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und lt. Bauakte nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Scheune mit dahinter liegendem Gartenanteil
Baujahr	unbekannt

#### **3.2.2.1 Ausstattung und Ausführung**

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	unbekannt
Fassade	Putz
Dachkonstruktion	Satteldach Wärmedämmung unbekannt Anbau flach geneigtes Dach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung bzw. bituminöse Eindeckung
Treppen	unbekannt
Fußbodenbelag	unbekannt
Fenster	Holzsperrfenster mit Oberlicht
Eingangstür	Holzeingangstür mit Oberlicht
Innentüren	unbekannt
Innenansichten	unbekannt
Sanitär	unbekannt

#### **3.2.2.2 Gebäudetechnik**

Heizungsanlage	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Strom	unbekannt
Kanal	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

#### **3.2.2.3 Sonstiges**

Außenanlagen	Durchfahrt, lt. Luftbildaufnahmen Gartenbereich hinter der Scheune, Hof zwischen Wohnhaus und Scheune
Belichtung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption geht aus den anliegenden Grundrissplänen hervor, wobei diese aufgrund der verfallenen Baugenehmigungen nicht eindeutig als ausgeführt unterstellt werden können. Daher ist mit erheblichen Abweichungen zu rechnen.

### 3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Es handelt sich vom Grundsatz her um ein historisches Gebäude, welches derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird. Über die Nutzung der Scheune können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können keine verbindlichen Aussagen über den Erhaltungs- und Unterhaltungszustand getroffen werden. In der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass zumindest laufende Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt worden sind.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen nachfolgende Schäden festgestellt.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachstehenden Auflistung der Schäden nur um eine überschlägige Ermittlung handelt, da im Rahmen der Ortsbesichtigung lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weiterhin eine reine visuelle Bestandaufnahme durchgeführt wurde, da vertiefende Bauuntersuchungen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden und nicht Bestandteil der Beauftragung sind. Ebenso wird auf das derzeit gültige GEG (Gebäudeenergiegesetz) verwiesen, des Weiteren sind keine Untersuchungen nach schadstoffbelasteten Baustoffen durchgeführt worden. Je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile können erhebliche Kosten z.B. bzgl. der Wärmedämmung des Gebäudes, der Entsorgung von schadstoffbelasteten Material, etc anfallen. Für die Benennung dieser Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich, diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen dieses Gutachtens. Ferner wird unterstellt, dass die brandschutztechnischen Auflagen sowie technischen Regelungen und Verordnungen eingehalten werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Schäden festgestellt:

- Abplatzungen im Bereich des Sockels
- Putz bzw. Farbanstrichabplatzungen an der Giebelwand des Wohnhauses
- Durchgangstor sehr stark witterungsgeschädigt
- Holzfenster zu Straßenseite im Obergeschoss stark witterungsgeschädigt.
- Einzelne beschädigte Schieferplatten im Bereich der Giebelwand

Für die optisch erkennbaren Schäden wird ein Pauschalabzug in Höhe von 10.000 € wertmindernd in Abzug gebracht.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Weseler Stadtteil Buderich.

Da es sich vom Grundsatz her um ein Liebhaberobjekt handelt wird die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjektes im jetzigen Zustand als durchschnittlich eingestuft.

### 3.5 Zubehör

§ 74 a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;  
Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,  
Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie  
Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund fehlender Innenbesichtigung **nicht** festgestellt werden.

### 3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4)

lfd. Nummer der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 1/24). Eingetragen am 20.02.2024

Der lfd. Nummer der Eintragung 4 „Zwangsversteigerung“ wird **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

### 3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten Einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

#### **4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV**

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,

- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen ) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wesel vom 30.07.2024 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Büderich
Bodenrichtwertnummer	5203
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	135,00 €/m <sup>2</sup> Stand 01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Mischgebiet (M)
Geschosszahl	II
Grundflächenzahl	0,6
Bemerkung	Denkmalbereich, GFZ 0,6-0,9

Bewertungsstichtag: 30.07.2024

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Mischgebiet	Analog
Geschosszahl	I-II	II

<sup>2</sup> Quellennachweis GMB Wesel 2024 und Boris.nrw vom 30.07.2024



---

Grundflächenzahl	0,6-0,9	0,74
------------------	---------	------

---

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überwiegend überein, so dass keine Anpassungen notwendig werden.

Bodenwert Flurstück 43	$326 \text{ m}^2 * 135/\text{m}^2$	=	44.010,00 €
------------------------	------------------------------------	---	-------------

Bei dem Flurstück handelt es sich um Gartenland, daher werden gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel 50% des Bodenrichtwertes veranschlagt

Bodenwert Flurstück 289	$210 \text{ m}^2 * 135/\text{m}^2 * 50\%$	=	14.175,00 €
-------------------------	---	---	-------------

#### 4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

#### 4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

##### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup>) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebauten Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

##### Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

##### Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit

konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Marktstraße 3 46487 Wesel  
 Baujahr: 1820  
 Modernisierungsgrad: 5 Punkte  
 keine sonstigen Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer: 24 Jahre  
 lineare Alterswertminderung: 70,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.12 / 2.23	585	652	749	903	1129	
Gebäudestandardkennzahl						2,23

Außenwände	1 x 23% x 585	134 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 652	98 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 652	72 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 749	82 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 652	72 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 749	37 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 749	67 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 749	67 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 749	45 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>674 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Scheune

**Berechnung des gemittelten Kostenkennwerts aus unterschiedlichen Standardstufen (landwirtschaftliche Mehrzweckhallen)**

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1 <small>Spalte 1.1</small>	2 <small>Spalte 1.2</small>	3 <small>Spalte 1.3</small>	4 <small>Spalte 1.4</small>	5 <small>Spalte 1.5</small>	
Außenwände				1		23%
Dächer				1		15%
Fenster- und Außentüren bzw. Tore			1			11%
Innenwände				1		11%
Deckenkonstruktion				1		11%
Fußböden				1		5%
Kostenkennwerte für	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> BGF	€/m <sup>2</sup> BGF	
Gebäudeart 18.5			230	255	330	

**Berechnung des gemittelten Kostenkennwerts aus unterschiedlichen Standardstufen**

	<small>Spalte 2.1</small>		<small>Spalte 2.2</small>		<small>Spalte 2.3</small>		<small>Spalte 2.4</small>		<small>Spalte 2.5</small>		<small>Spalte 2.6</small>		<small>Spalte 2.7</small>
Außenwände	1	x	23%	x	255	€/m <sup>2</sup> BGF	0	x	23%	x	€/m <sup>2</sup> BGF	=	59
						+						=	
Dächer	1	x	15%	x	255	€/m <sup>2</sup> BGF	0	x	15%	x	€/m <sup>2</sup> BGF	=	38
						+						=	
Fenster- und Außentüren bzw. Tore	1	x	11%	x	230	€/m <sup>2</sup> BGF	0	x	11%	x	€/m <sup>2</sup> BGF	=	25
						+						=	
Innenwände	1	x	11%	x	255	€/m <sup>2</sup> BGF	0	x	11%	x	€/m <sup>2</sup> BGF	=	28
						+						=	
Deckenkonstruktion	1	x	11%	x	255	€/m <sup>2</sup> BGF	0	x	11%	x	€/m <sup>2</sup> BGF	=	28
						+						=	
Fußböden	1	x	5%	x	255	€/m <sup>2</sup> BGF	0	x	5%	x	€/m <sup>2</sup> BGF	=	13
						+						=	
													<b>191</b>
													<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

191 €/m<sup>2</sup> BGF x Korrekturfaktor von 1,20 für die Flächengröße= 229,20 €/m<sup>2</sup> BGF

Es wird in diesem konkreten Fall eine GND von 40 Jahren gemäß Anlage 3 Sachwertrichtlinie für die Scheune zugrunde gelegt.

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe

hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

#### Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

#### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Objekt	Marktstraße 3 46487 Wesel		Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte			
Modernisierungselemente					
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4				
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1			angenommen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1			angenommen
Modernisierung der Heizungsanlage	2				
Wärmedämmung der Außenwände	4				
Modernisierung von Bädern	2	1			angenommen
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1			angenommen
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1			angenommen
Summe	20	5			

Modernisierungsgrad	Punkte			
nicht modernisiert	0	-	1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6	-	10	7
überwiegend modernisiert	11	-	17	0
umfassend modernisiert	18	-	20	0

Es werden kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung angenommen.

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von  $(2024 - 1820) = 204$  Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre
- Aufgrund des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren.
- Dies entspricht einem Gebäudealter von 56 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr  $(2024 - 56 \text{ Jahre})$  1968

Aufgrund von kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (unterstellt) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

#### Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.



Anlage 4  
 2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Lineare Alterswertminderung:  $(GND - RND) / GND = (80 - 24) / 80 = 70\%$  für das Wohnhaus

2.7 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	40	40	40	40	40
5	35	35	35	35	36
10	30	30	30	32	34
15	25	25	26	29	32
20	20	20	23	27	31
25	15	17	20	25	30
30	10	14	18	23	29
35	7	12	17	22	28
≥ 40	6	11	16	22	28

Lineare Alterswertminderung:  $(GND - RND) / GND = (40 - 11) / 40 = 73\%$  Scheune

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen



**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



(i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

#### Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Für derartige Objekte liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus	
<b>Wertermittlungsstichtag (WEST):</b>	<b>30. Juli 2024</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	182,7 V/2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	182,7
Baujahr:	1820
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	674 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe	674 €/m <sup>2</sup> BGF

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	9,810	x	8,250	80,93 m <sup>2</sup>
EG	9,440	x	8,250	77,88 m <sup>2</sup>
EG Anbau	4,000	x	4,000	16,00 m <sup>2</sup>
OG	13,390	x	8,250	110,47 m <sup>2</sup>
DG	13,390	x	8,250	110,47 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				<b>395,75 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnungsbasis

Brutto Grundfläche (BGF)	395,75 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	182,7

#### Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)

NHK 2010 für das Baujahr	1820	674	€/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		674	€/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungsstichtag</b>		<b>1.231</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)			

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

Herstellungswert EFH (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )	487.168,25 €
Zu- / Abschläge	0,00 €
<b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b>	<b>487.168,25 €</b>

**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent	70,00%	(linear)	-341.017,78 €
<b>Gebäudewert Einfamilienhaus zum WEST</b>			<b>146.150,48 €</b>

**Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle**

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	0,00 €

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

**Kuhstall**

<b>Wertermittlungstichtag (WEST):</b>	<b>30. Juli 2024</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	182,7 V/2024
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	182,7
Baujahr:	1820
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	11 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	229 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe	229 €/m <sup>2</sup> BGF

**Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

EG	13,380	x	10,900	145,84 m <sup>2</sup>
OG	13,380	x	10,900	145,84 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				<b>291,68 m<sup>2</sup></b>

**Berechnungsbasis**

Brutto Grundfläche (BGF)	291,68 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	182,7

**Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)**

NHK 2010 für das Baujahr	1820	229	€/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		229	€/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungssichtag</b>		<b>418</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)			

**Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten**

Herstellungswert	0 (BGF x NHK <sub>ind.</sub> )	121.922,24 €
Zu- / Abschläge		0,00 €
<b>Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten</b>		<b>121.922,24 €</b>

**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent	73,00%	(linear)	-89.003,24 €
<b>Gebäudewert Scheune zum WEST</b>			<b>32.919,00 €</b>

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	179.069,48 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	5.372,08 €
Bodenwert	44.010,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>228.451,56 €</b>

**Marktanpassung**

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		228.451,56 €

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können. Daher werden 10% Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Wertminderung wegen augenscheinlichen Schäden	<b>-10.000 €</b>
- Flurstück 289 Bodenwert	<b>14.175 €</b>
- Rückstellung für fehlende Innenbesichtigung 10%	<b>-23.000 €</b>

<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>209.626,56 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks gerundet</b>	<b>209.600,00 €</b>

## 5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus handelt lege ich das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus und Scheune bebauten Grundstücke, **Marktstraße 3,5, 46487 Wesel, Flur 3, Flurstücke 43 und 289** werden unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**209.600 €**

**(in Worten: zweihundertneuntausendsechshundert EURO)**

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Marktstr. 3,5 46487 Wesel, Flur 3, Flurstück 43 und 289** aufgrund der bestehenden Baulast um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Büderich	2424	Büderich	3	43	195.400 €
Büderich	2424	Büderich	3	289	14.200 €
<b>Summe</b>					<b>209.600 €</b>





**DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK**

Sachverständige für Immobilienbewertung



Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 05. August 2024

Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

## 6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Flurkarte	39
6.2 Grundrisse	40
6.3 Fotos	45
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.10 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	49
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	50
6.7 Anliegerbescheinigung	52
6.8 Auskunft über Sozialbindungen	53
6.9 Auskunft aus dem Denkmalschutz	54
6.10 Auskunft Planungsrecht	56

**6.1 Flurkarte**



**Kreis Wesel  
Katasteramt**

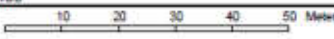
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Flurstück: 43  
Flur: 3  
Gemarkung: Büderich  
Marktstraße 3 u.a., Wesel

Erstellt: 18.04.2024

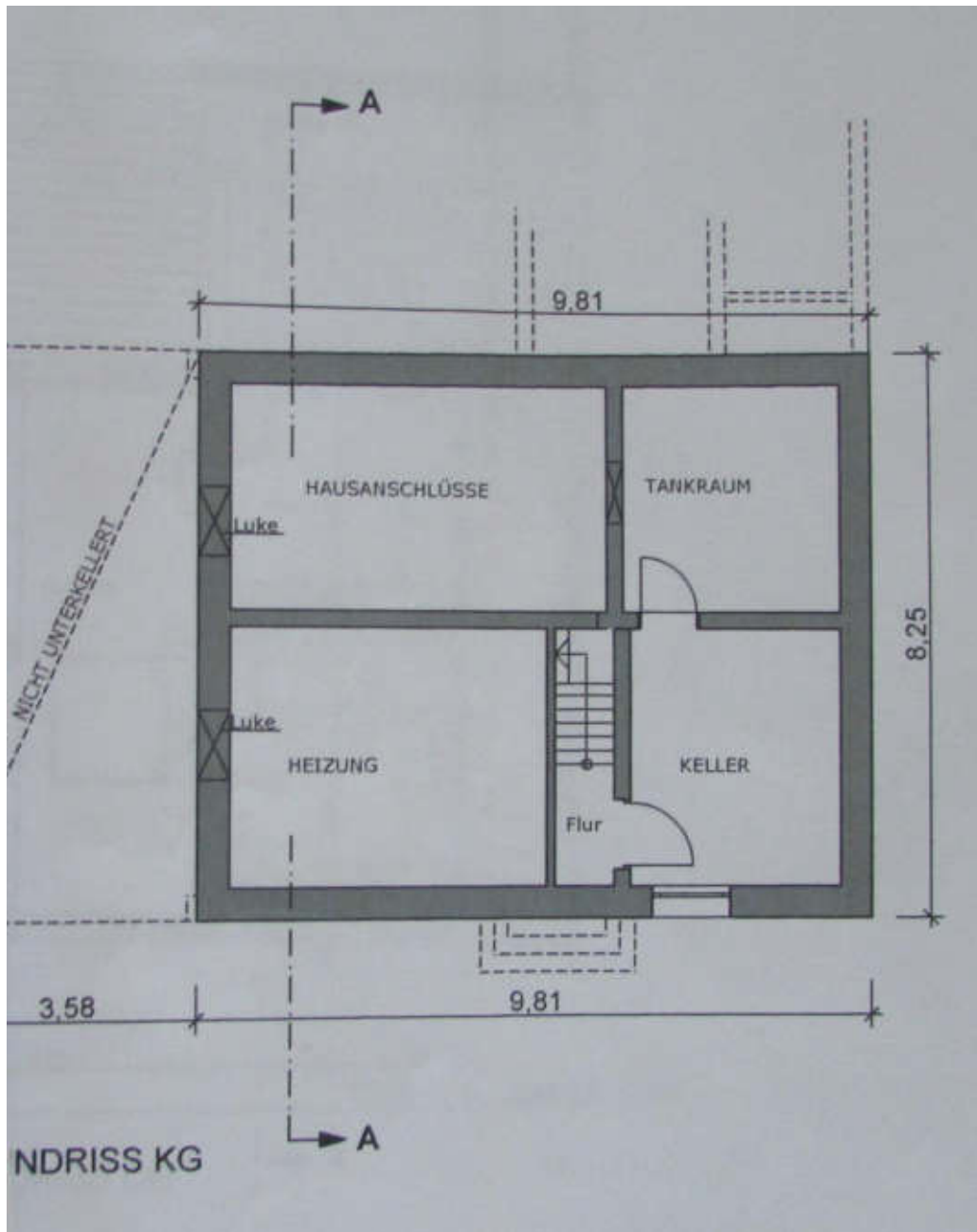


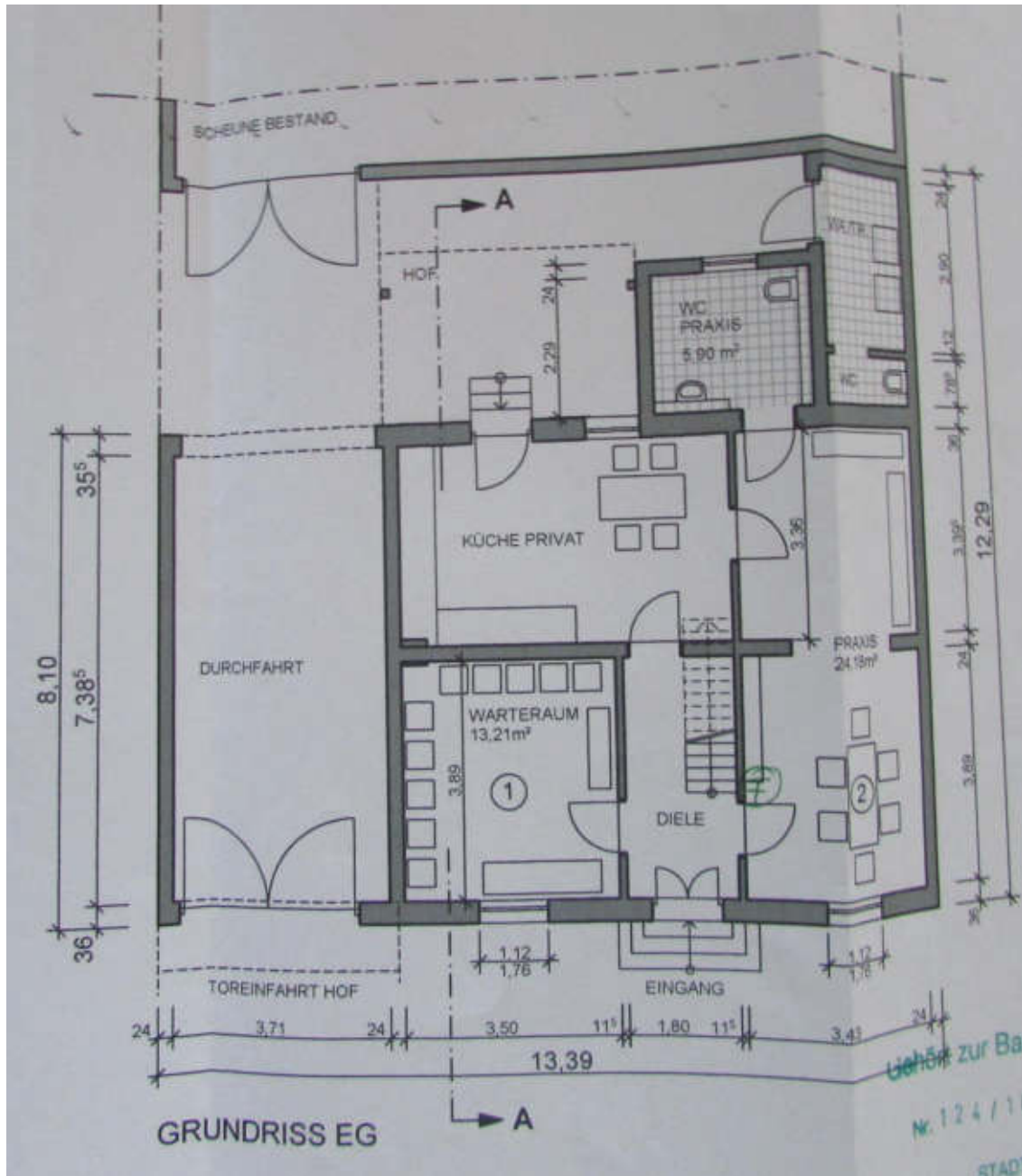
Maßstab 1 : 1000  
Gefertigt im Auftrag des Kreises Wesel durch:  
Gemeinde/Stadt Stadt Wesel, Klover-Tor-Platz 1, 46483 Wesel



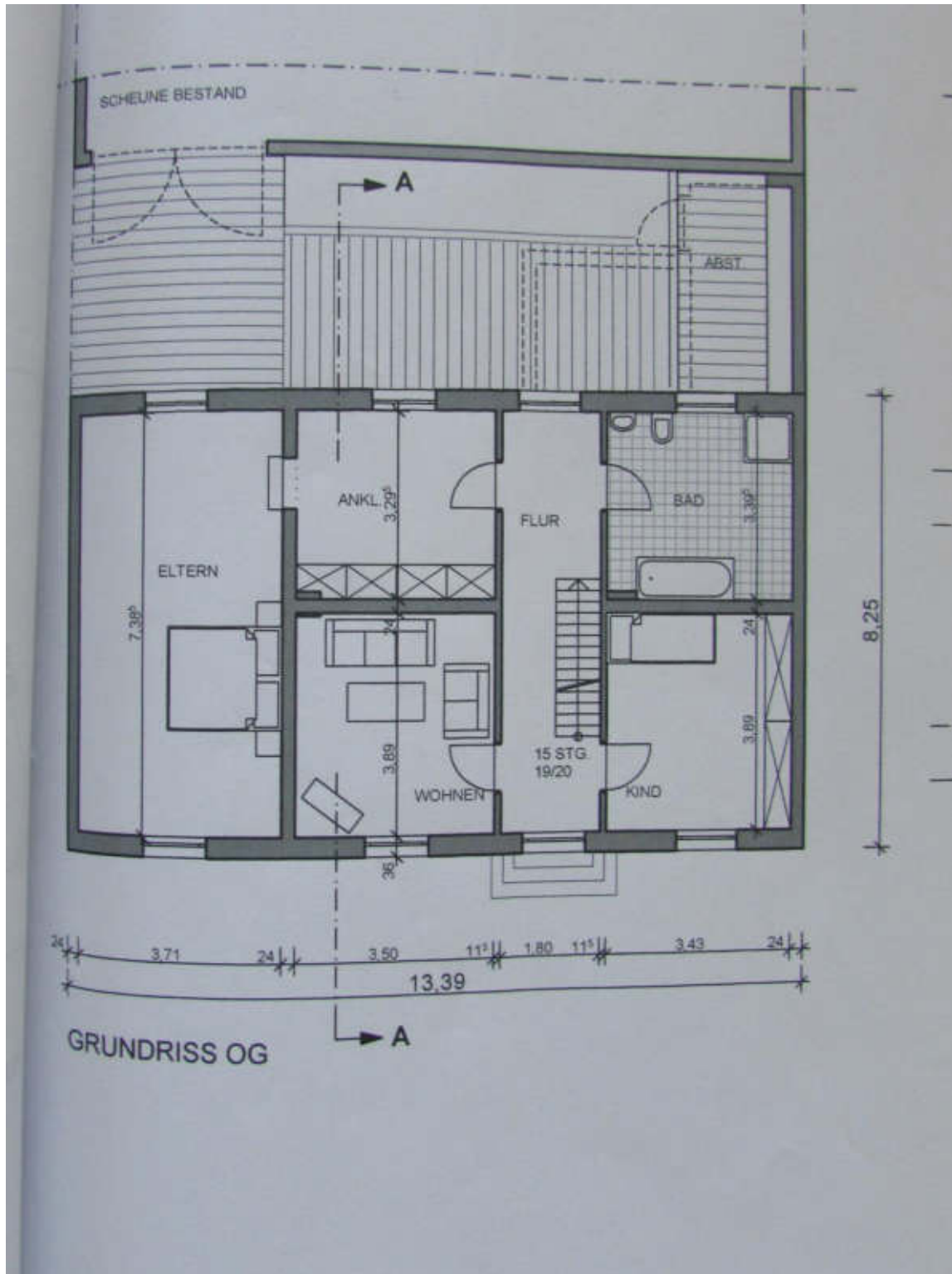
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

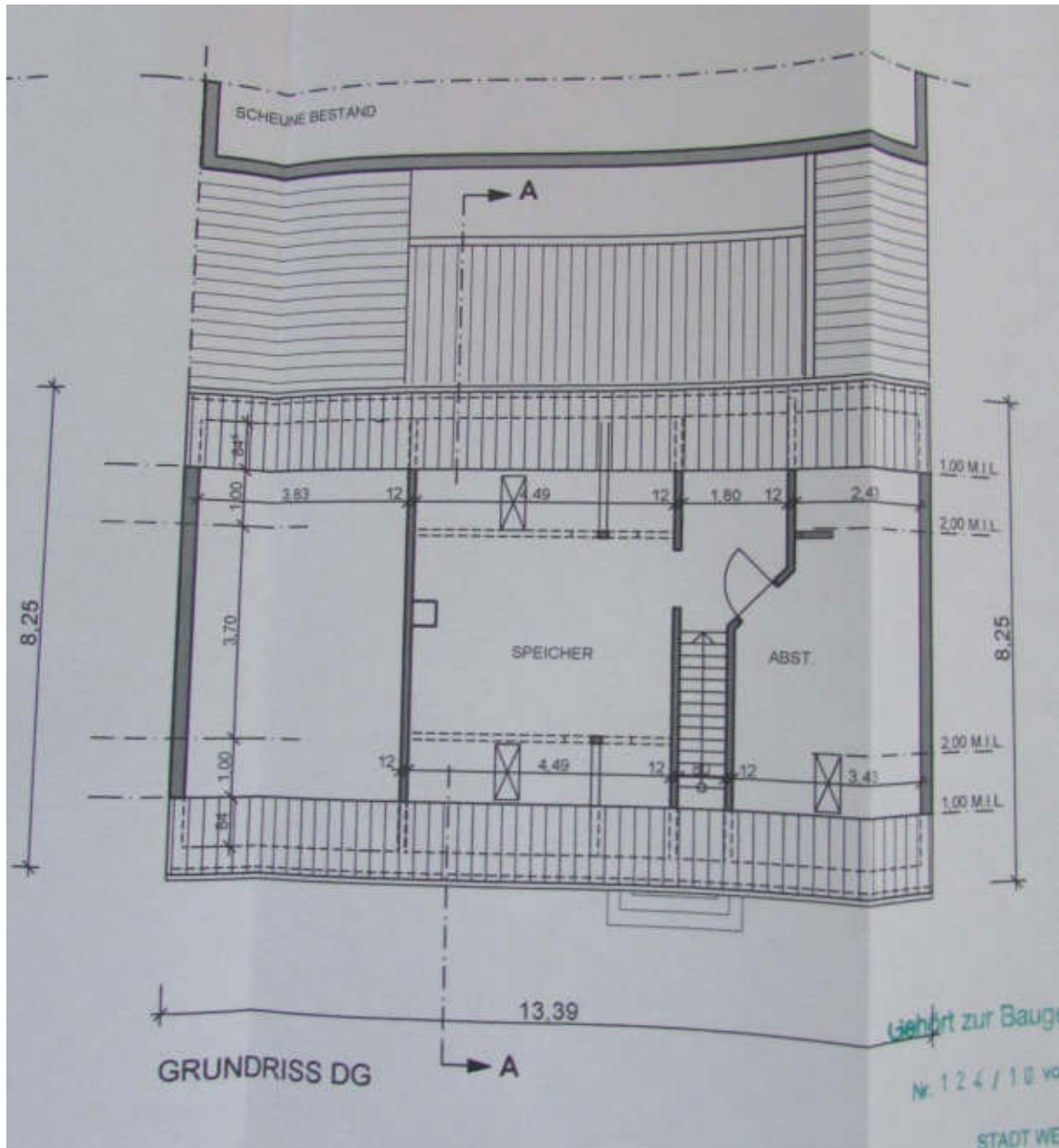
## 6.2 Grundrisse















**6.3 Fotos**











