

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Datum: 30.05.2023  
Gutachten Nr. 464852303  
Gericht AZ: 014 k 0027“§

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für die mit einem Gewerbebetrieb bebauten Grundstücke **Am Schornacker 73, 46485 Wesel, Flur 11, Flurstücke 315, 284 und 348**



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **03.05.2023** ermittelt mit

**840.100 €**

**(in Worten: achthundertvierzigtausendeinhundert 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 60 Seiten. Hierin sind 36 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten und 13 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für die einem Gewerbebetrieb bebauten Grundstücke Am Schornacker 73, 46485 Wesel  
Gutachten Nr. 464852303

## Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	- 8 -
1.4 Eigentümer .....	- 9 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	- 9 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 9 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	- 9 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	- 10 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	- 10 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 11 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 11 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 11 -
3 Beschreibungen.....	- 13 -
3.1.Grundstücksmerkmale .....	- 13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 15 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	- 16 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 18 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 18 -
3.2.1 Vorbemerkungen .....	- 18 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr, Maschinehalle, Bürotrakt (A) ..	- 18 -
3.2.3 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Erweiterung Maschinenhalle mit 2 Kranbahnen (C) .....	- 18 -
3.2.4 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr (B) Überdachung für Materialcontainer, 2 Rundlagerkalthallen, 4 Fertiggaragen .....	- 19 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 20 -
3.4 Allgemeinbeurteilung.....	- 21 -
3.5 Zubehör .....	- 21 -

3.7 Mietverhältnis .....	- 21 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	- 22 -
4 Wertermittlung .....	- 22 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 22 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 23 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 24 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV .....	- 26 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren .....	- 26 -
4.4.2 Ertragswertberechnung .....	- 29 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 03.05.2023 .....	- 35 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 36 -
6.1 Grundrisse, Ansichten, Schnitt .....	- 37 -
6.2 Nutzflächenberechnung .....	- 42 -
6.3 Fotos.....	- 46 -
6.4 Flurkarte .....	- 56 -
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	- 57 -
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 58 -
6.7 Anliegerbescheinigung .....	- 59 -
6.8 Planungsrechtliche Auskunft.....	- 60 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	014 K 002/23
	Bewertungsobjekt	Gewerbegrundstück bestehend aus 3 Flurstücken bebaut Maschinenhalle inkl. Bürotrakt, Kaltlagerhallen und Fertiggaragen, Stellplätzen
	Adresse	Am Schornacker 73, 46485 Wesel
	Besonderheit	Eingeschränkte Innenbesichtigung Bewertung der reinen Gebäude und Außenflächen ohne Maschinen, Baumaterial und Betriebseinrichtungen
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden da Maschinen, Baumaterial und Betriebseinrichtungen lt. Aussage des Eigentümers im Betriebsvermögen des dort tätigen Unternehmens stehen.

Auftrag	Datum des Auftrags	27.02.2023
	Ortstermin	03.05.2023
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	03.05.2023

Gebäude	Baujahr	1998 Neubau einer Halle mit Bürogebäude 2016 Errichtung einer Überdachung für Materialcontainer, Bau von 2 Rundhallen und 4 Fertiggaragen 2018 Errichtung + Erweiterung einer Maschinenhalle mit 2 Kranbahnen
	Fläche	rd. 1.082 m <sup>2</sup> Halle mit Bürogebäude rd. 288 m <sup>2</sup> Überdachung für Materialcontainer, 2 Rundhallen und 4 Fertiggaragen rd. 186 m <sup>2</sup> Erweiterung Maschinenhalle  Gesamtnutzfläche rd. 1.556 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	Flurstück 315      1.998 m <sup>2</sup> Flurstück 284      1.304 m <sup>2</sup> Flurstück 348      508 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	Beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil	Flurstück 315	79.920 €
		Flurstück 284	52.160 €
		Flurstück 348	20.320 €
	Mietansatz	Maschinenhalle inkl. Bürotrakt	5,00 €/m <sup>2</sup>
		Tunnelkaltlagerhallen	3,00 €/m <sup>2</sup>
		Garage	40,00 €/Stck
		Stellplatz	20,00 €/Stck
	Liegenschaftszinssatz		5,50 %
	Restnutzungsdauer		18 bzw. 33 Jahre
	<b>Flurstück 315</b>		
	Rohertrag		rd. 78.000 €
Bewirtschaftungskosten		rd. 10.900 €	
Reinertrag		rd. 67.100 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>785.100 €</b>	
<b>BoG</b>		<b>./.</b> <b>64.000 €</b>	
<b>Verkehrswert</b>		<b>721.100 €</b>	
<b>Flurstück 284</b>			
Rohertrag		rd. 7.100 €	
Bewirtschaftungskosten		rd. 1.600 €	
Reinertrag		rd. 5.500 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>91.700 €</b>	
<b>BoG</b>		<b>./.</b> <b>0,00 €</b>	
<b>Verkehrswert</b>		<b>91.700 €</b>	
<b>Flurstück 348</b>			
Rohertrag		rd. 1.700 €	
Bewirtschaftungskosten		rd. 400 €	
Reinertrag		rd. 1.300 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>22.300 €</b>	
<b>BoG</b>		<b>5.000 €</b>	
<b>Verkehrswert</b>		<b>27.300 €</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 mittelbar 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 übergeben 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 Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen. 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 am 27.02.2023 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 04.03.2023).

### **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.

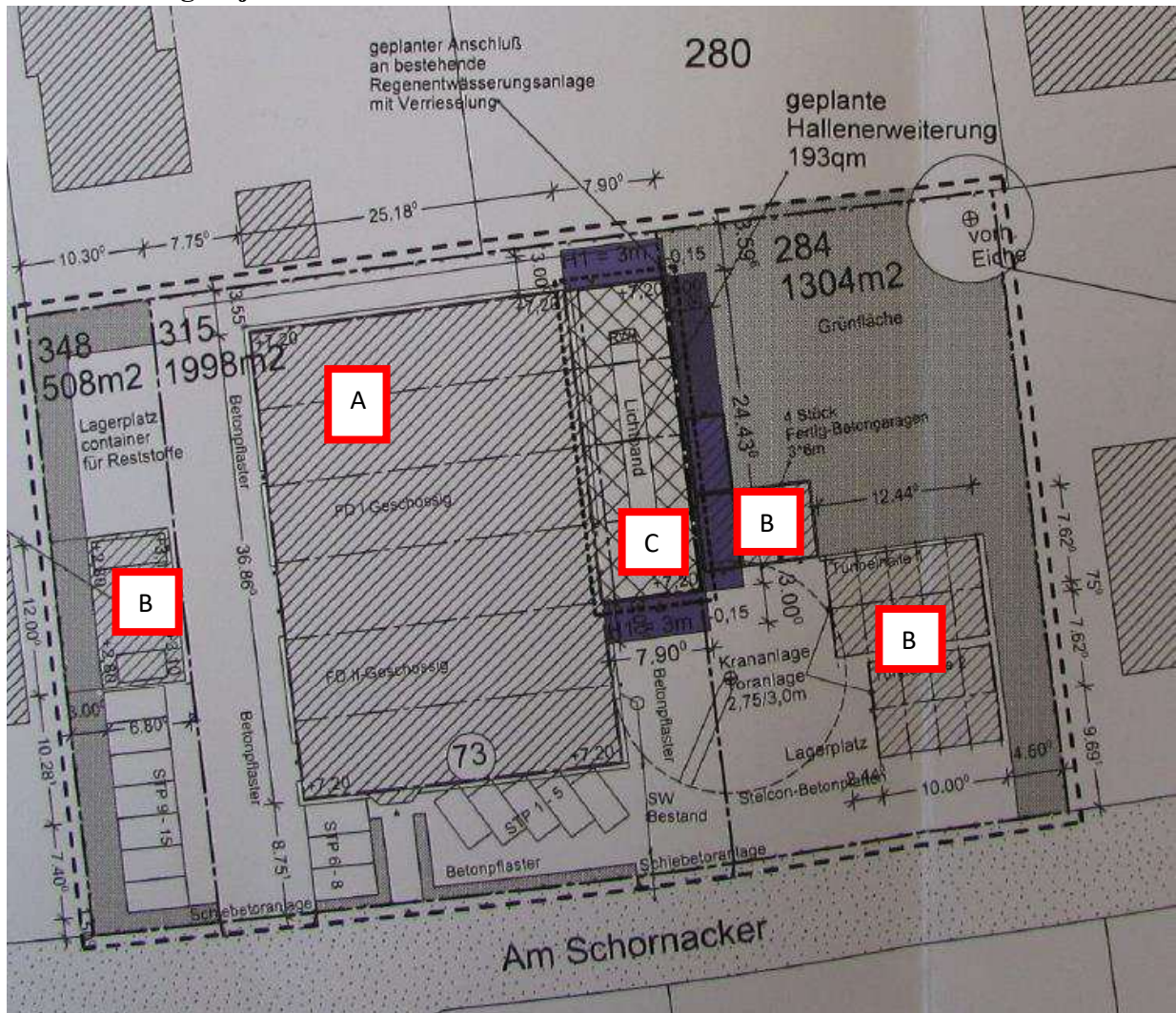
Sofern sich auf dem Versteigerungsobjekt bewegliches Zubehör befindet, ist auch dieses zu bewerten und anzugeben, welchem Grundstück dieses zuzuordnen ist.

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

Feststellung, ob die Rechte in Abteilung II Nr. 4,5 und 6 noch Bestand haben. Sollten die Rechte noch bestehen, wird gebeten, auch den objektiven Betrag zu ermitteln, um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Belastungen nicht eingetragen wären. Auf den Wert, den die Rechte für die Berechtigten haben, kommt es dabei nicht an.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

### 1.3 Bewertungsobjekt



Mit Baugenehmigung 371/97 vom 24.09.1997 erfolgte die Genehmigung zum Neubau einer Halle mit Bürogebäude (A).

Mit Bauschein Nr. 839/14 vom 08.01.2015 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung von zwei mit Überdachung verbundenen Materialcontainern, 2 Rundkaltlagerhallen und 4 Fertiggaragen (B). Die Schlußabnahme datiert auf den 01.03.2016

Mit Bauschein Nr. 340/17 vom 09.05.2017 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung und Erweiterung einer Maschinehalle mit 2 Kranbahnen (C). Die Schlußabnahme datiert auf den 25.10.2018.

Die Beheizung der Aufenthaltsräume und der Büroeinheiten erfolgt mittels einer Gastherme aus dem Jahre 1998 bzw. mit Warmluftheizungsgebläse.

Die Warmwasserversorgung sofern vorhanden erfolgt über Durchlauferhitzer.



Es handelt sich um ein eingezäuntes Gelände mit Aufbauten und Stellplätzen.

#### **1.4 Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

#### **1.5 Mieter bzw. Pächter**

Lt. Aussage des Eigentümers vermietet an einen Gewerbebetrieb.

#### **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. (§ 11 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **03.05.2023** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

#### **1.7 Ortsbesichtigung**

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 03.05.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben (der/die Eigentümer/in mit Einschreiben/Rückschein) vom 17.04.2023 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Eingeschränkte Besichtigung der Haupthalle. Der Verwaltungsbereich im Obergeschoss der Haupthalle konnte nicht besichtigt werden. Die angefertigte Fotodokumentation darf auf Anordnung des Eigentümers nur eingeschränkt im Gutachten in Papierform verwendet werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige sowie Ihr Mitarbeiter  
Eigentümer

## **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 01.11.2020
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 sowie vom 19. Juli 2021
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	Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragsrichtlinie 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 (BGBl I 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 03.05.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Gewerbemietpiegel IHK Niederrhein 2022
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 der Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel und der Stadt Wesel
- Grundbuchauszug vom 28.02.2023
- Liegenschaftskarte vom 07.03.2023

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Obrighoven

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
3056	1	11	315	Gebäude und Freifläche Am Schornacker 73	1.998
	2		284	Gebäude und Freifläche Am Schornacker	1.304
	3		348	Gebäude und Freifläche Am Schornacker	508

### Bestandsverzeichnis

(Auszug vom 28.02.2023)

Nutzung: Gebäude- und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

### Abteilung II

Ltd. Nr. der Eintragung 2 für Flurstück 315 geltend:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Wesel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1997 (Ur-Nr. 363/1997 – Notarin XX in Wesel) eingetragen am 23. Juli 1997

Lfd. Nr. der Eintragung 4 für Flurstück 284 geltend:

Auflassungsvormerkung für die Stadt Wesel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 31. Januar 1995 und 30. Oktober 1995 ( Ur-Nr. 48/1995 und 401/1995 – Notar XX in Wesel) im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 eingetragen am 07.12.1995

Lfd. Nr. der Eintragung 5 für Flurstück 284 geltend:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Wesel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 31. Januar 1995 und 30. Oktober 1995 ( Ur-Nr. 48/1995 und 401/1995 – Notar XX in Wesel) im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 07.12.1995

Sind mit dem belasteten Grundstück von Obrighoven Blatt 2935 hierher übertragen worden am 07.05.2013

Lfd. Nr. der Eintragung 6 für Flurstück 348 geltend:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Wesel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.02.2014 ( Ur-Nr.171/2014– Notar XX in Wesel) eingetragen am 24.02.2014

Lfd. Nr. der Eintragung 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel – 14 K 2/23). Eingetragen am 12.01.2023

**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 Wesel

Stadtteil Obrighoven

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 Stadtteile, 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 **Obrighoven** ist ein Ortsteil der Stadt Wesel am Niederrhein . Er liegt am östlichen Stadtrand. Obrighoven liegt einige Kilometer nordöstlich der Weseler Innenstadt und gehört zum Stadtteil Obrighoven-Lackhausen, der bis 1969 eine eigenständige Gemeinde war. Der Ortsteil umfasst in seinem westlichen Teil einen städtisch geprägten Siedlungsraum, Richtung Osten ist das zum Ortsteil gehörende Gebiet jedoch ländlich geprägt. Dieses Gebiet zwischen dem Ortskern von Obrighoven und der A3 umfasst viele Bauernhöfe und landwirtschaftliche Flächen. Die im Süden gelegene Bundesstraße 58 bildet die Grenze zum Ortsteil Wittenberg und für einen kurzen Abschnitt zum stadtnahen Fusternberg. Im Westen grenzt Obrighoven entlang der von der B 58 abzweigenden Bundesstraße 70 an Schepersfeld, das



direkt vor der Innenstadt liegt. Im Nordwesten befindet sich die Grenze zu Lackhausen und im Osten grenzt der Ortsteil an die Gemeinde Hünxe mit deren Ortsteil Drevenack.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Obrighoven in einem Gewerbegebiet

**Infrastruktur**

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



Allgemein_Arzt	(4,0 km)
Zahnarzt	(3,1 km)
Krankenhaus	(3,4 km)
Apotheke	(2,5 km)
EKZ	(5,7 km)
Kindergarten	(2,5 km)
Grundschule	(2,5 km)
Realschule	(6,3 km)
Hauptschule	(6,0 km)
Gesamtschule	(3,8 km)
Gymnasium	(6,2 km)
Hochschule	(6,4 km)
DB_Bahnhof	(5,4 km)
Flughafen	(43,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(23,5 km)

Verkehr

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSTELLE WESEL (1,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF WESEL (5,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF OBERHAUSEN (23,5 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (43,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Loher Weg (0,4 km)

\* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2022

**3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

Topographische  
Grundstückslage

3 Flurstücke

Das Flurstück 348 mit 508 m<sup>2</sup>, mittlerer Breite von 10 m und mittlerer Tiefe von 50 m umfasst die Überdachung der Materialcontainer, das Flurstück 315 mit 1998 m<sup>2</sup> schließt nach Osten mit mittlerer Breite von 40 m und mittlerer Tiefe von 50 m daran an und umfasst die Maschinenhalle mit Bürotrakt und die Erweiterung der Maschinenhalle. Das Flurstück 348 mit einer Fläche von 1.304 m<sup>2</sup> umfasst den die 4 Fertiggaragen und die beiden Tunnelkaltlagerhallen.



Art der Bebauung und Nutzung der Straße	Die Straße am Schnacker ist eine zweispurige öffentlich ausgebaute Straße.
Immissionen	Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, konnten nennenswerte Immissionen bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 06.03.2023 wird bescheinigt, dass für die Flurstücke Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sowie Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zur Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge gezahlt worden sind. Beitragspflichtige Straßen- oder Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren für die Straße Am Schornacker nicht geplant.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um Grundstücke mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse	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. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte 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 06.03.2023 sind derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Wesel vom 06.03.2023 liegen für die Flurstücke derzeit keine Baulasteintragungen vor.
Denkmalschutz	aufgrund der gewerblichen Nutzung ist ein Denkmalschutz nicht gegeben.
Wohnungsbindung	aufgrund der gewerblichen Nutzung ist eine Wohnungsbindung nicht gegeben.
Umlegungs-, Flurbereinigungs und Sanierungsverfahren	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 25.03.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Am Schornacker“. 1. Änderung der Stadt Wesel in Kraft getreten am 21.06.1995.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet nachfolgende Kriterien: Industriegebiet (GI) GRZ 0,8 Baumassenzahl 9,0 Zu erhaltende Bäume Flurstück 284</p> <p>Der Flächennutzungsplan wirksam seit dem 06.12.1991 weist Gewerbliche Baufläche (G) aus.</p>
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

### 3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Gewerbegrundstück bebaut mit Maschinehallen inkl. Bürotrakt, Kaltlagerhallen, 4 Fertigaragen, Überdachung für Materialcontainer und gepflasterten Lageraußenflächen
Energieausweis	Energieausweis liegt nicht vor

### 3.2 Gebäude und Außenanlagen

#### 3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten.

#### 3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr, Maschinehalle, Bürotrakt (A)

Art des Gebäudes	Maschinenhalle mit Bürogebäude und Sanitäreinrichtungen
Baujahr	1998
Nutzfläche	rd. 877 m <sup>2</sup> Erdgeschoss Maschinehalle mit Ausstellungsraum, Sanitärbereich, Aufenthaltsraum Mitarbeiter rd. 205 m <sup>2</sup> Verwaltungsbereich im Obergeschoss
Konstruktionsart	Stahlbau
Außenwände	Thermoblechsandwichpaneele
Innenwände	Mauerwerk bzw. Leichtbauwände
Fassade	Thermoblechsandwichpaneele
Dachkonstruktion	Trapezblechdach, Warmdachaufbau mit Lichtkuppeln, Lichtbändern
Fußböden	Betonboden, Fliesen im Aufenthalts-, Büro- und Sanitärbereich
Türen	Sektionaltore Stahlzargen mit Holztürblättern zu Büro, Aufenthalt, Sanitär
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Verglasung
Sonstiges	Gastherme und Warmluftherhitzer Bürotrakt Koaleszenzabscheider mit Probeentnahmeschacht an Abwasseranlagen (lt. Bauakte)
Modernisierung/ Instandhaltung	keine erkennbaren Modernisierungen durchgeführt

#### 3.2.3 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Erweiterung Maschinenhalle mit 2 Kranbahnen (C)

Art des Gebäudes	Erweiterung Maschinenhalle
Baujahr	2018 (Schlußabnahmedatum)
Nutzfläche	rd. 186 m <sup>2</sup>



Konstruktionsart	Stahlhalle mit Blechverkleidung
Außenwände	Thermoblechsandwichpaneele
Fassade	Thermoblechsandwichpaneele
Dachkonstruktion	Trapezblechdach, Warmdachaufbau mit Lichtband
Fußböden	Betonboden,
Türen	Sektionaltore
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Verglasung
Modernisierung/ Instandhaltung	keine erkennbaren Modernisierungen durchgeführt

### **3.2.4 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr (B) Überdachung für Materialcontainer, 2 Rundlagerkalthallen, 4 Fertiggaragen**

Art des Gebäudes	2 Tunnelkaltlagerhallen, Typ HSP Schnellbauhalle 4 Fertiggaragen, 1 Überdachung
Baujahr	2016
Nutzfläche	rd. 62 m <sup>2</sup> für 4 Garagen rd. 82 m <sup>2</sup> für Überdachung rd. 144 m <sup>2</sup> für 2 Tunnelhallen
Konstruktionsart	Blechverkleidung Mauerwerk für die Garagen
Außenwände	Blechverkleidung, Mauerwerk
Fassade	Blechverkleidung, Mauerwerk gestrichen
Dachkonstruktion	Flachdach für Garagen Trapezblech für Überdachung Blechverkleidung mit Lichtband für Kaltlagerhallen
Dacheindeckung	bituminöse Eindichtung für Garagen
Fußböden	Stelconplatten für Garagen und Kaltlagerhallen Gepflasterter Außenbereich
Modernisierung/ Instandhaltung	keine erkennbaren Modernisierungen durchgeführt

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine baujahrestypische Ausführung in Hinsicht auf Baukonstruktion und Gestaltung mit nutzungstypischen Abnutzungserscheinungen, die tlw. über normale Gebrauchsspuren hinausgehen.

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:

Die Räumlichkeiten im Mitarbeiterbereich mit einer Nutzfläche von rd. 40 m<sup>2</sup> weisen erhöhte Abnutzungen und tlw. erhebliche bauliche Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit auf. Die Trockenbaukonstruktionen sind für die Belastungen speziell im Sanitär- und Duschbereich nicht ausreichend ausgelegt und vor Eindringen von Feuchtigkeit geschützt. In der Folge kommt es zu Durchfeuchtungen der gesamten Konstruktion einschließlich der zwischenliegenden Dämmung. Mittelfristig ist von größerer Schimmelbildung auszugehen.

Im Bereich der Verfließungen befinden sich erhebliche Schäden durch Rissbildungen und Ablösungen. Es besteht die Gefahr der Verletzung durch scharfkantige Bruchstellen und oder Fehlstellen, etc. Gleiches Schadensbild trifft auch auf Teile der Bodenfläche zu. Es ist davon auszugehen, dass eine Durchfeuchtung des gesamten Bodenaufbaues erfolgt ist und entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Rohrleitungen und Armaturen und Abwasserleitungen sind größtenteils überaltert und tlw. undicht/defekt. Im haustechnischen Bereich ist eine Sanierung ebenfalls erforderlich. Dies betrifft die Gewerke (Heizung), Lüftung, Sanitär.

Für den Abbruch des Bestandes und die Neuerrichtung des Bereiches einschließlich der notwendigen technischen Ausstattung in fertiger Leistung wird als Mittelwert ein Kostenkennwert von 1.600 €/m<sup>2</sup> inkl. 19% USt in Ansatz gebracht. Dies ergibt eine Wertminderung in Höhe von rd. 64.000 €

### **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet der Stadt Wesel, Ortsteil Obrighoven.

Die Gebäude weisen einen nutzungstypischen Unterhaltungszustand in bauzeittypischer Qualität und Ausführung auf.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird als durchschnittlich eingestuft.

### **3.5 Zubehör**

§ 74a 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 wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt, da lt. Aussage des Eigentümers alle Büro- und Betriebseinrichtungen, Baumaterial, Maschinen, etc. im Betriebsvermögen des dort tätigen Unternehmens stehen. Diesbezügliche Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit der übermittelten Informationen wird unterstellt und angenommen.

### **3.7 Mietverhältnis**

Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Lt. Aussage des Eigentümers sind die Hallen und die Garagen inkl. der Außenflächen an das dort ansässige Unternehmen vermietet. Kranbahnen, Material, Betriebseinrichtungen sollen sich im Betriebsvermögen des Unternehmens befinden.

### **3.8 Rechte und Belastungen**

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

Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 15.05.2023 werden die bestehenden Rechte, Vorkaufsrecht und Auflassungsvormerkung (Abt. II lfd. 2, 4 5, und 6) für den Fall der Zwangsversteigerung nicht ausgeübt, sollen jedoch bestehen bleiben.

Analog zu der überwiegenden Einschätzung in der Bewertungsliteratur wird im vorliegenden Fall das Bestehen der Vorkaufsrechte ohne Werteeinfluss angesehen.

Dem Vermerk der Zwangsversteigerung, Abt. II lfd. Nr. 7 wird keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

## **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 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.

Geeignete direkte Vergleichspreise liegen nicht vor. 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.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Anlagenobjekt handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.



Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

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

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend.

### **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 (vgl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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 19.05.2023 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Obrighoven
Bodenrichtwertnummer	80037
Der Bodenrichtwert <sup>1</sup> beträgt	40,00 €/m <sup>2</sup> (Gewerbe/Industrie/Sondergebiet)
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Grundflächenzahl	0,8

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

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

Unbelasteter Bodenwert Flurstück 315 : 1.998 m <sup>2</sup> * 40,-- €/m <sup>2</sup> =	<b>79.920 €</b>
--	-----------------

Unbelasteter Bodenwert Flurstück 284 : 1.304 m <sup>2</sup> * 40,-- €/m <sup>2</sup> =	<b>52.160 €</b>
--	-----------------

Unbelasteter Bodenwert Flurstück 348 : 508 m <sup>2</sup> * 40,-- €/m <sup>2</sup> =	<b>20.320 €</b>
--	-----------------

<sup>1</sup> Quellennachweis GMB Stadt Wesel 2023 und Boris NRW

#### **4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

##### **4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren**

###### Rohertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der gewerbliche Mietspiegel 2022 der niederrheinischen IHK weist für die Stadt Wesel für die Flächenart Lager/Hallen einen durchschnittlichen Mietzins in Höhe von 4,61 €/m<sup>2</sup> aus. Für die Maschinerhalle inkl. Bürotrakt und für die Erweiterung der Maschinerhalle werden daher 5,00 €/m<sup>2</sup> als ortsüblich erzielbare Mieterträge angesetzt, ein Mietzins in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> für die reinen Rundkaltlagerhallen und 40 €/Stck für pro Fertiggarage werden im konkreten Fall als ortsüblich erzielbare Mieterträge für angemessen gehalten.

###### Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (/i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile

vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

#### Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

#### Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel kann aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen sowie der Individualität der Objekte keine Aussage über den Liegenschaftszinssatz in dem Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude getroffen werden. Es wird empfohlen, auf ermittelte Liegenschaftszinssätze anderer Gutachterausschüsse zurückzugreifen und sachverständig abzuwägen und zu ermitteln. Auch der Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel und der Stadt Dinslaken weist keine Liegenschaftszinssätze für diesen Teilmarkt aus. Daher wird auf den Liegenschaftszinssatz des Kreises Kleve zurückgegriffen; dieser weist einen Liegenschaftszinssatz von 5,5% für Gewerbe und Industrie aus. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wurde dieser sachverständigengemäß geschätzt. Vergleicht man den LZ mit den üblichen Zinssätzen aus der allgemeinen Wertermittlungsliteratur, so ist dieser LZ angemessen und wird im konkreten Bewertungsfall daher zugrunde gelegt.

#### Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Lagerhallen und gewerblichen Gebäuden liegt in der Regel bei 40 Jahren.

#### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag nach zu

erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

Für das Flurstück 315 gilt nachfolgendes:

Gebäude	Baujahr	Alter	GND	RND	Nutzfläche	% Anteil	Prozentuale RND
Maschinenhalle mit Bürotrakt	1998	25 J.	40 J.	15 J.	1082 m <sup>2</sup>	85%	12,75 Jahre
Erweiterung Maschinenhalle	2018	5 J.	40 J.	35 J.	186 m <sup>2</sup>	15%	5,25 Jahre
Gemittelte Restnutzungsdauer							18,00Jahre

Für das Flurstück 284 errechnet sich eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Alter von 7 Jahren (2023 - 2016).

Für das Flurstück 348 errechnet sich eine Restnutzungsdauer von 8 Jahren bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Alter von 7 Jahren.

Besondere objektspezifische Merkmale § 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 (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Im konkreten Fall werden 64.000 € für Schäden im Mitarbeiterbereich wertmindernd veranschlagt.

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

##### Berechnung Flurstück 315

##### Jährliche Einnahmen

<b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b>				
<b>Maschinehalle mit Bürotrakt + Erweiterung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Maschinehalle mit Bürotrakt	1.081,75	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erweiterung Maschinenhalle	186,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	1.267,75		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Stellplätze	8,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ohne gesonderten Wertansatz				
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>0,00 €</b>

##### Jährliche Einnahmen

<b>Marktüblich erzielbare Mieteinnahmen</b>				
<b>Maschinehalle mit Bürotrakt + Erweiterung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Maschinehalle mit Bürotrakt	1.081,75	5,00 €	5.408,75 €	64.905,00 €
Erweiterung Maschinenhalle	186,00	5,00 €	930,00 €	11.160,00 €
Summe	1.267,75		6.338,75 €	76.065,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Stellplätze	8,00	20,00 €	160,00 €	1.920,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	1.920,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>77.985,00 €</b>
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>77.985,00 €</b>



### Berechnung

Rohertrag		<b>77.985,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt*</b>		
- Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	4,05 €	5.134,39 €
- Instandhaltungskosten je Stellplatz	15,00 €	120,00 €
- Verwaltungskosten	3%	2.281,95 €
- Verwaltungskosten je Stellplatz	31,00 €	248,00 €
- Mietausfallwagnis	4%	3.119,40 €
- sonstige Betriebskosten je m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	14,0%	<b>10.903,74 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>67.081,26 €</b>

### Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	5,50%	
Bodenwert	79.920,00 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-4.395,60 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>62.686,00 €</b>

### Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	18	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	11,250	
<b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>		<b>705.217,50 €</b>

**Bodenwert** 79.920,00 €

**Vorläufiger Ertragswert** 705.217,50 €

**Vorläufer Ertragswert Gesamt** 785.137,50 €

Kennzahl Rohertragsvervielfältiger 10,07

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden im Mitarbeiterbereich	<b>-64.000,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>	<b>721.137,50 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b>	<b><u>721.100,00 €</u></b>

**Berechnung Flurstück 284**

**Jährliche Einnahmen**

<b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b>				
<b>Kaltlagertunnelhallen + 4 Fertiggaragen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Kaltlagerhallen	144,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	144,00		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Garagen	4,00	0,00 €		0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>0,00 €</b>

**Jährliche Einnahmen**

<b>Marktüblich erzielbare Mieteinnahmen</b>				
<b>Kaltlagertunnelhallen + 4 Fertiggaragen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Kaltlagerhallen	144,00	3,00 €	432,00 €	5.184,00 €
Summe	144,00		432,00 €	5.184,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Garagen	4,00	40,00 €	160,00 €	1.920,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>7.104,00 €</b>
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>7.104,00 €</b>

### Berechnung

Rohertrag		<b>7.104,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt*</b>		
- Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	4,05 €	583,20 €
- Instandhaltungskosten pro Garage	102,00 €	408,00 €
- Verwaltungskosten	3%	155,52 €
- Instandhaltungskosten pro Garage	45,00 €	180,00 €
- Mietausfallwagnis	4%	284,16 €
- sonstige Betriebskosten je m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	22,7%	<b>1.610,88 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>5.493,12 €</b>

### Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	5,50%	
Bodenwert	52.160,00 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-2.868,80 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>2.624,00 €</b>

### Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	33	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	15,080	
<b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>		<b>39.569,92 €</b>

**Bodenwert** 52.160,00 €

**Vorläufiger Ertragswert** 39.569,92 €

**Vorläufer Ertragswert Gesamt** 91.729,92 €

Kennzahl Rohertragsvervielfältiger 12,91

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>	<b>91.729,92 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b>	<b><u>91.700,00 €</u></b>

**Berechnung Flurstück 348**

**Jährliche Einnahmen**

<b>Tatsächliche Mieteinnahmen</b>				
<b>Überdachung von Materialcontainern</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Überdachung von Materialcontainern	82,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	82,00		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Stellplätze	7,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ohne gesonderten Wertansatz				
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>0,00 €</b>

**Jährliche Einnahmen**

<b>Marktüblich erzielbare Mieteinnahmen</b>				
<b>Überdachung von Materialcontainern</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Überdachung von Materialcontainern	82,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	82,00		0,00 €	0,00 €
<b>Parkmöglichkeiten</b>	<b>Stck</b>	<b>€/Stck</b>	<b>mtl. €</b>	<b>jährlich €</b>
Stellplätze	7,00	20,00 €	140,00 €	1.680,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	1.680,00 €
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>1.680,00 €</b>
<b>Sonstige Erträge</b>				
keine	0		0,00 €	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>1.680,00 €</b>

### Berechnung

Rohertrag		<b>1.680,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt*</b>		
- Instandhaltungskosten je Stellplatz	15,00 €	105,00 €
- Verwaltungskosten je Stellplatz	31,00 €	217,00 €
- Mietausfallwagnis	4%	67,20 €
- sonstige Betriebskosten je m <sup>2</sup>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>389,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	23,2%	<b>1.290,80 €</b>

### Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	5,50%	
Bodenwert	20.320,00 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-1.117,60 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>173,00 €</b>

### Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	18	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	11,250	
<b>Ertragswert des Wohngebäudes</b>		<b>1.946,25 €</b>

<b>Bodenwert</b>	<b>20.320,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>1.946,25 €</b>
<b>Vorläufer Ertragswert Gesamt</b>	<b>22.266,25 €</b>
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	13,25

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert für die Überdachung	<b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert am Wertermittlungstichtag</b>	<b>27.266,25 €</b>
<b>Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag</b>	<b><u>27.300,00 €</u></b>

## 5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 03.05.2023

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2010. 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. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für die mit einem Gewerbebetrieb bebauten Grundstücke, **Am Schornacker 73, 46485 Wesel, Flur 11, Flurstücke 315,284 und 348** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände zum Wertermittlungsstichtag mit

**840.100 €**

(in Worten: achthundertvierzigtausendeinhundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, Am Schornacker 73, 46485 Wesel, Flur 11, Flurstücke 315,284 und 348 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
Obrighoven	3056	Obirghoven	11	315	721.100 €
Obrighoven	3056	Obirghoven	11	284	91.700 €
Obirghoven	3056	Obirghoven	11	348	27.300 €
<b>Summe</b>					<b>840.100 €</b>

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, 30. Mai 2023

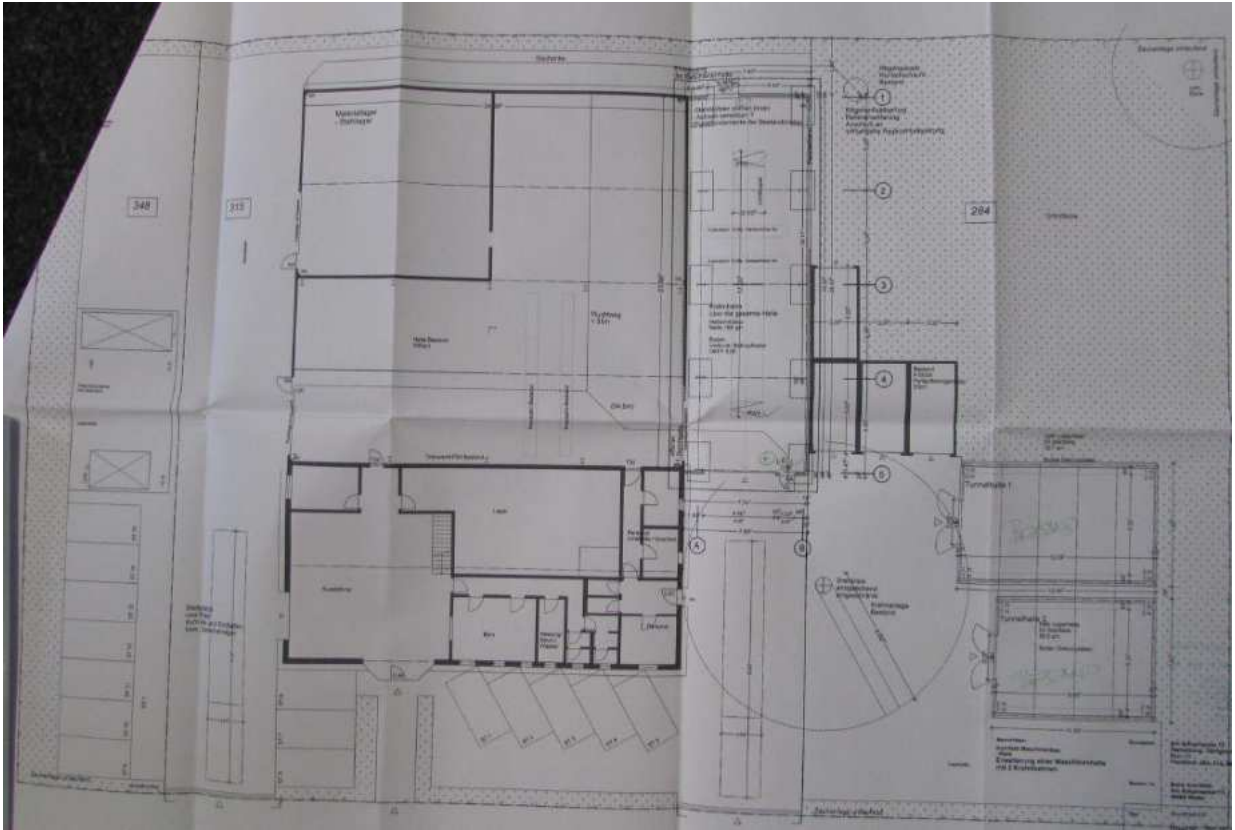
Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin



## **6 Anlagenverzeichnis**

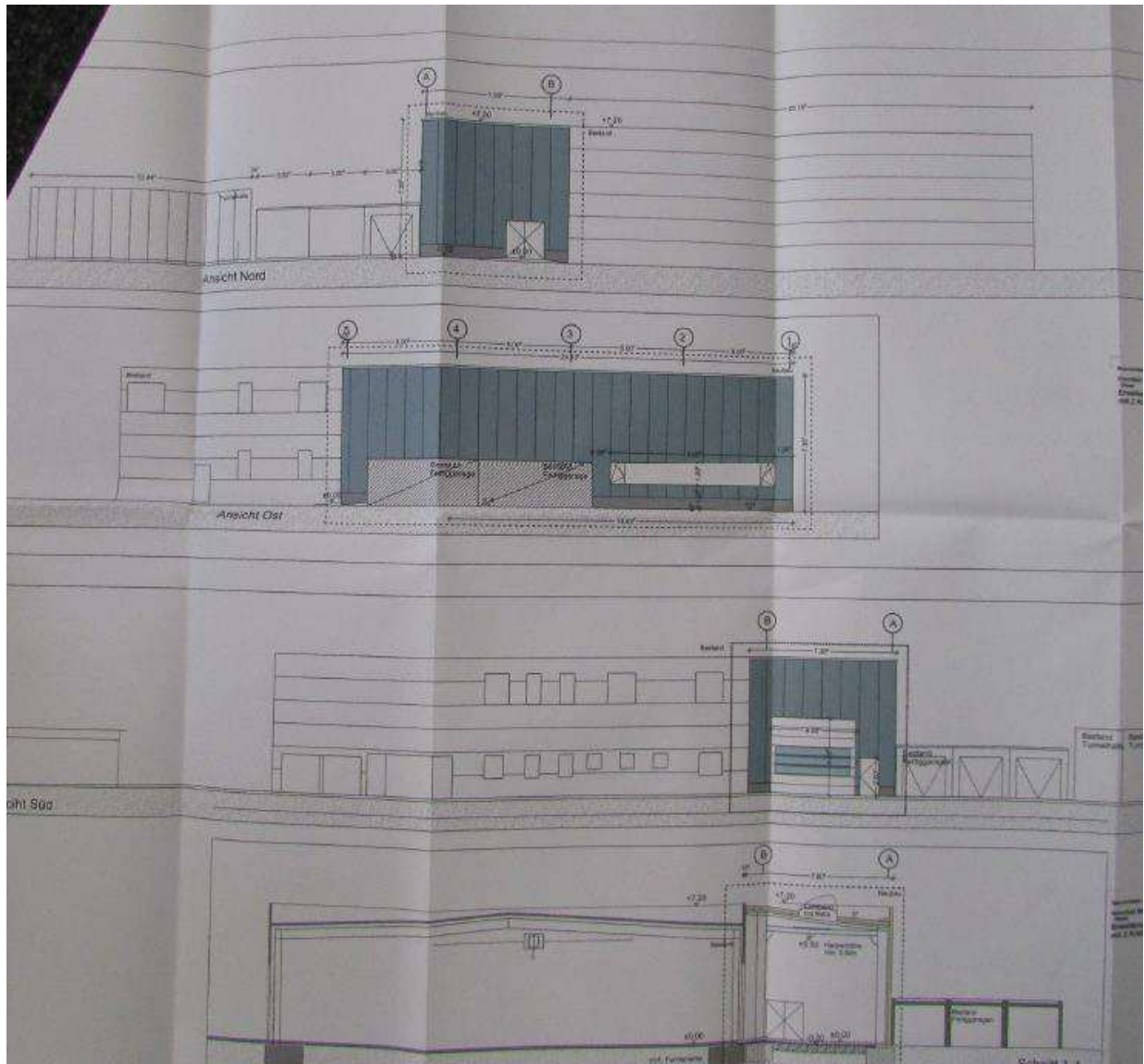
	Seite
6.1 Grundrisse, Ansichten, Schnitt	37
6.2 Nutflächenberechnung	42
6.3 Fotos	46
6.4 Flurkarte	56
<b>Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten</b>	
6.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	57
6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	58
6.7 Anliegerbescheinigung	59
6.8 Planungsrechtliche Auskunft	60

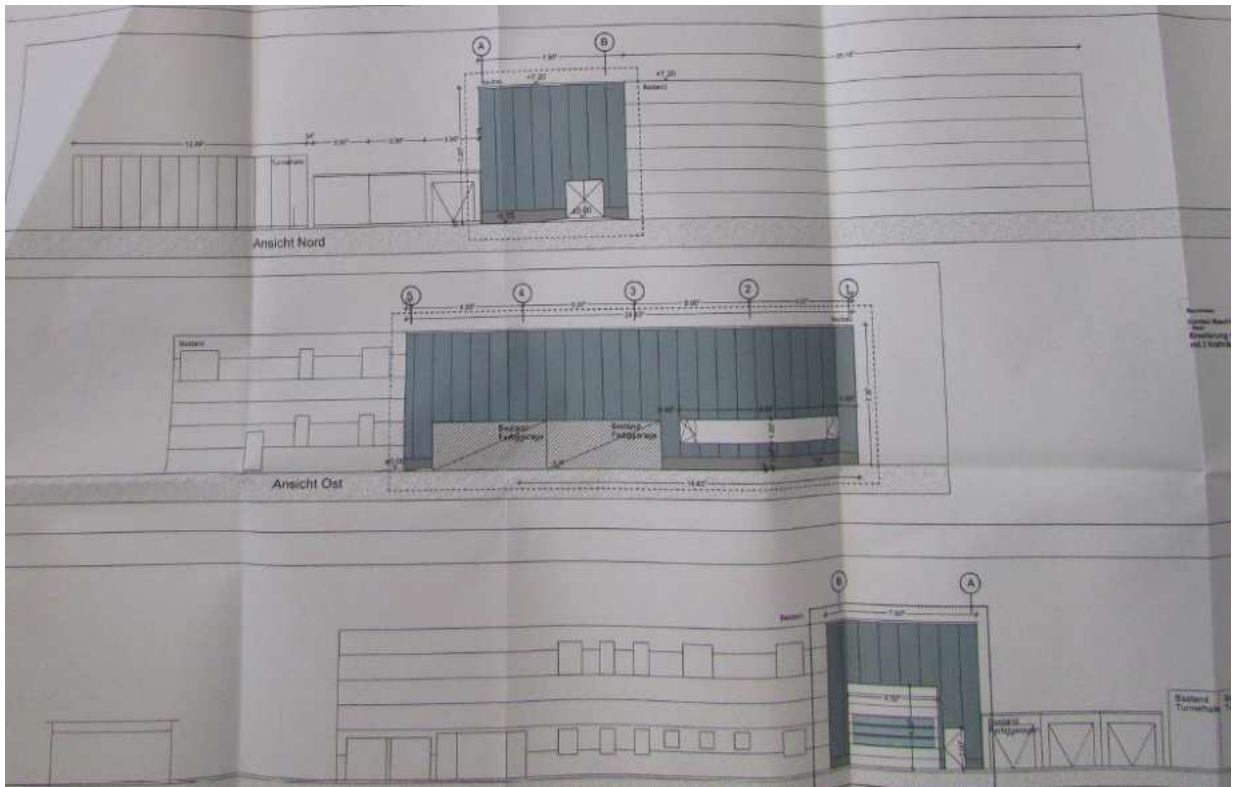














## 6.2 Nutzflächenberechnung

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277					
Hauptgebäude – Bestand	Dim.1	Dim.2	Faktor	Dim.3	Teilsumme
<b>Erdgeschoss</b>					
Ausstellung / Ausgabe	5,63	0,23			1,29
	3,31	0,23			0,76
	9,47	6,65			62,98
	5,39	3,35			18,06
	3,50	2,08			7,28
	3,61	0,21			0,76
	3,61	2,47 / 2			4,46
	2,92	2,50			7,30
					<b>102,88</b>
Raum	2,70	4,26			11,50
	0,09	4,04			0,36
					<b>11,87</b>
Büro	4,01	5,89			23,62
Heizung/ Strom/ Wasser	4,01	1,64			6,58

WC	1,04	1,51	1,57	
	0,80	1,51	1,21	2,78
WC	1,04	1,39	1,45	
	0,92	1,39	1,28	
	1,01	1,89	1,91	4,63
Nutzfläche Verwaltung Erdgeschoss				152,36 m <sup>2</sup>
Kleinteillager	7,01	10,76	75,43	
	3,39	3,35	11,36	
Nutzfläche Kleinteillager EG				86,78 m <sup>2</sup>
Mitarbeiterbereich				
Aufenthaltsraum	3,01	3,33	10,02	
	2,85	0,23	0,66	10,68
Flur	2,14	3,56		7,62
WC	1,01	0,89	0,90	
	1,01	0,95	0,96	1,86
WC	1,01	0,89	0,90	
	1,01	0,95	0,96	1,86
Flur	7,01	1,18		8,27
Duschen	3,45	2,26	7,80	
	0,38	0,23	0,09	7,88
Umkleide	3,45	2,04	7,04	
	3,35	0,23	0,77	7,81
Nutzfläche Mitarbeiter EG				45,98 m <sup>2</sup>
Lagerhalle 1	11,63	25,00	290,75	
	0,10	24,52	2,45	
	0,10	24,32	2,43	295,63
Lagerhalle 2	0,10	24,52	2,45	
	11,73	25,00	293,25	295,70
Nutzfläche Lagerhalle EG				591,34 m <sup>2</sup>

Obergeschoss				
Verwaltungsbereich				
Besucher/ Aussendienst	3,31	6,39	21,15	
	0,10	6,16	0,62	21,77
Kopieren / Akten	2,16	4,15		8,96
WC	1,04	1,39	1,45	
	1,13	1,39	1,57	
	0,89	1,39 /2	0,62	3,63
WC	1,04	1,26	1,31	
	2,09	1,26	2,63	
	0,81	1,26 /2	1,02	4,96
Flur	1,20	3,78	4,54	
	4,09	1,57	6,42	
	0,77	0,37	0,28	
	3,29	1,61 /2	2,65	13,89
Büro	5,14	6,43		33,05
Sekretärin	5,14	3,15		16,19
Geschäftsführung	5,14	0,94	4,83	
	6,19	3,46	21,42	
	5,60	0,23	1,29	
	0,45	3,68	1,66	
	1,49	0,94 /2	0,70	29,89
WC	1,51	1,76		2,66
WC / DU	1,51	1,76		2,66
Büro	5,76	3,91	22,52	
	0,10	5,54	0,55	23,08
Küche	4,01	2,01		8,06
Computer / Akten	4,01	3,14		12,59
Flur	0,76	1,61	1,22	
	3,01	6,52	19,63	
	1,52	0,94	1,43	
	1,49	0,94 /2	0,70	
	2,25	1,01 /2	1,14	24,11
<u>Nutzfläche Verwaltung OG</u>				205,51 m²

<b>Nutzfläche Hauptgebäude Bestand</b>				<b>1.081,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebengebäude</b>				
Tunnelhalle 1	12,04	6,22		74,89
	12,04	0,45 /2		2,71
	12,04	0,45 /2		2,71
Tunnelhalle 2	9,60	6,22		59,71
	9,60	0,45 /2		2,16
	9,6	0,45 /2		2,16
Überdachter Materialcontainer	6,00	2,40		14,40
	4,00	2,40		9,60
	12,00	6,80	-24,00	57,60
Fertigaragen	2,70	5,70 *4		61,56
<b>Nutzflächen Nebengebäude</b>				<b>287,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Gesamt Bestand</b>				<b>1.369,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Neuplanung / Erweiterung</b>				
Hallenerweiterung	7,74	24,02		185,91
<b>Nutzflächen Hallenerweiterung</b>				<b>185,91 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Hauptgebäude inkl. Hallenerweiterung</b>				<b>1.267,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Hauptgebäude, Hallenerweiterung inkl. Nebengebäude</b>				<b>1.555,38 m<sup>2</sup></b>



### 6.3 Fotos













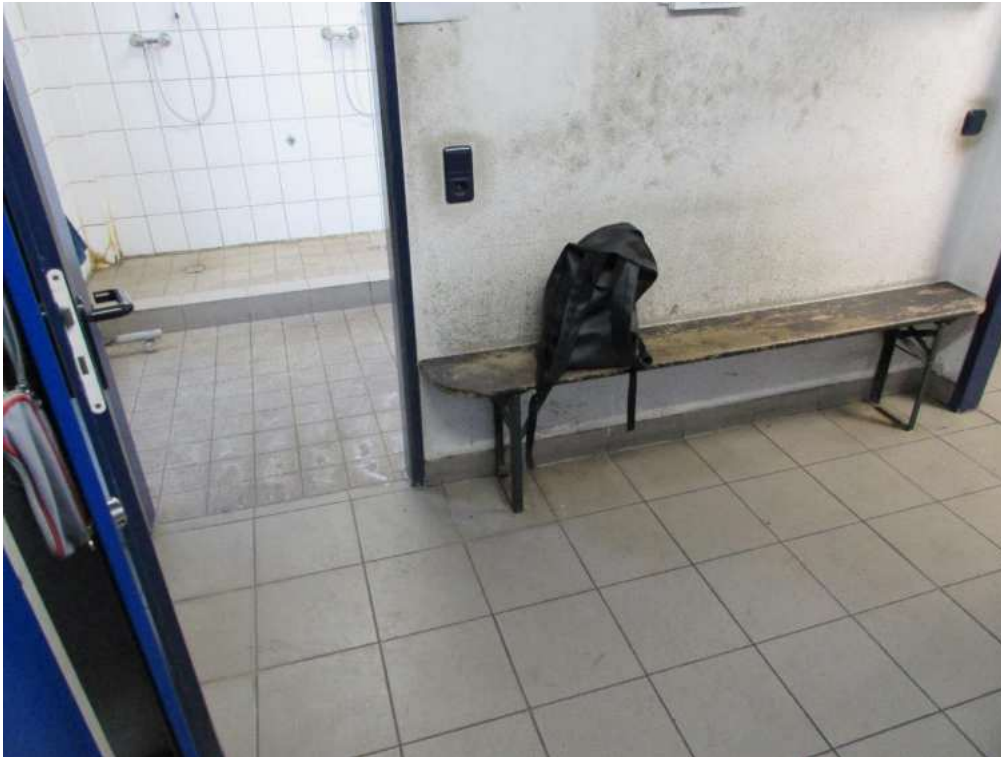


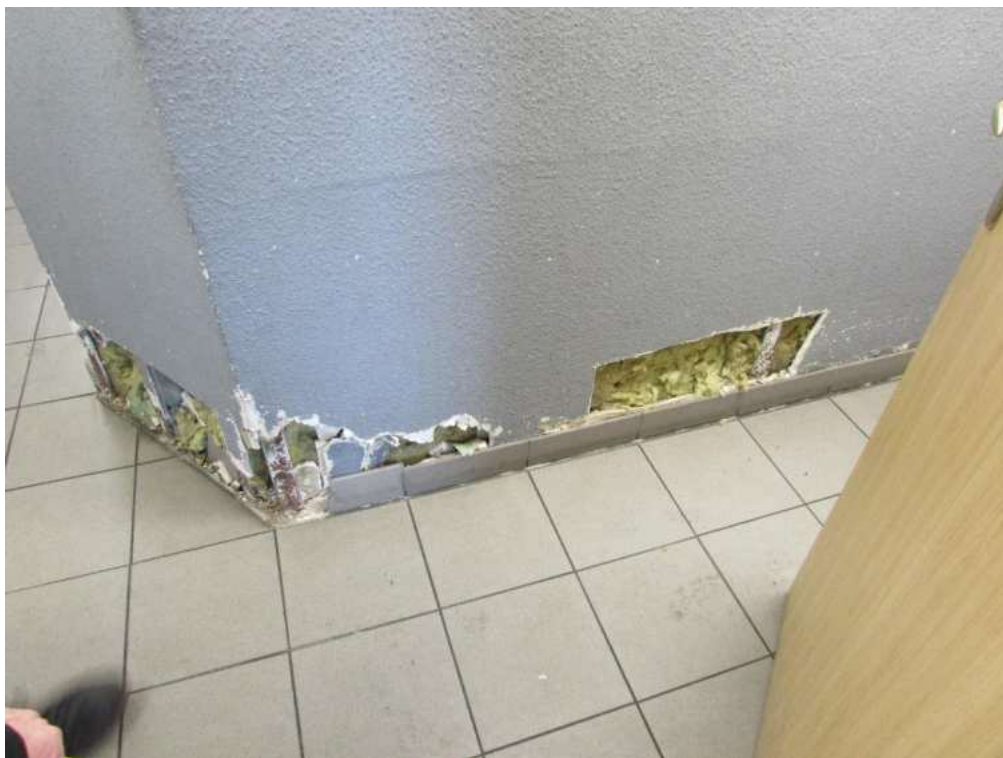












## 6.4 Flurkarte



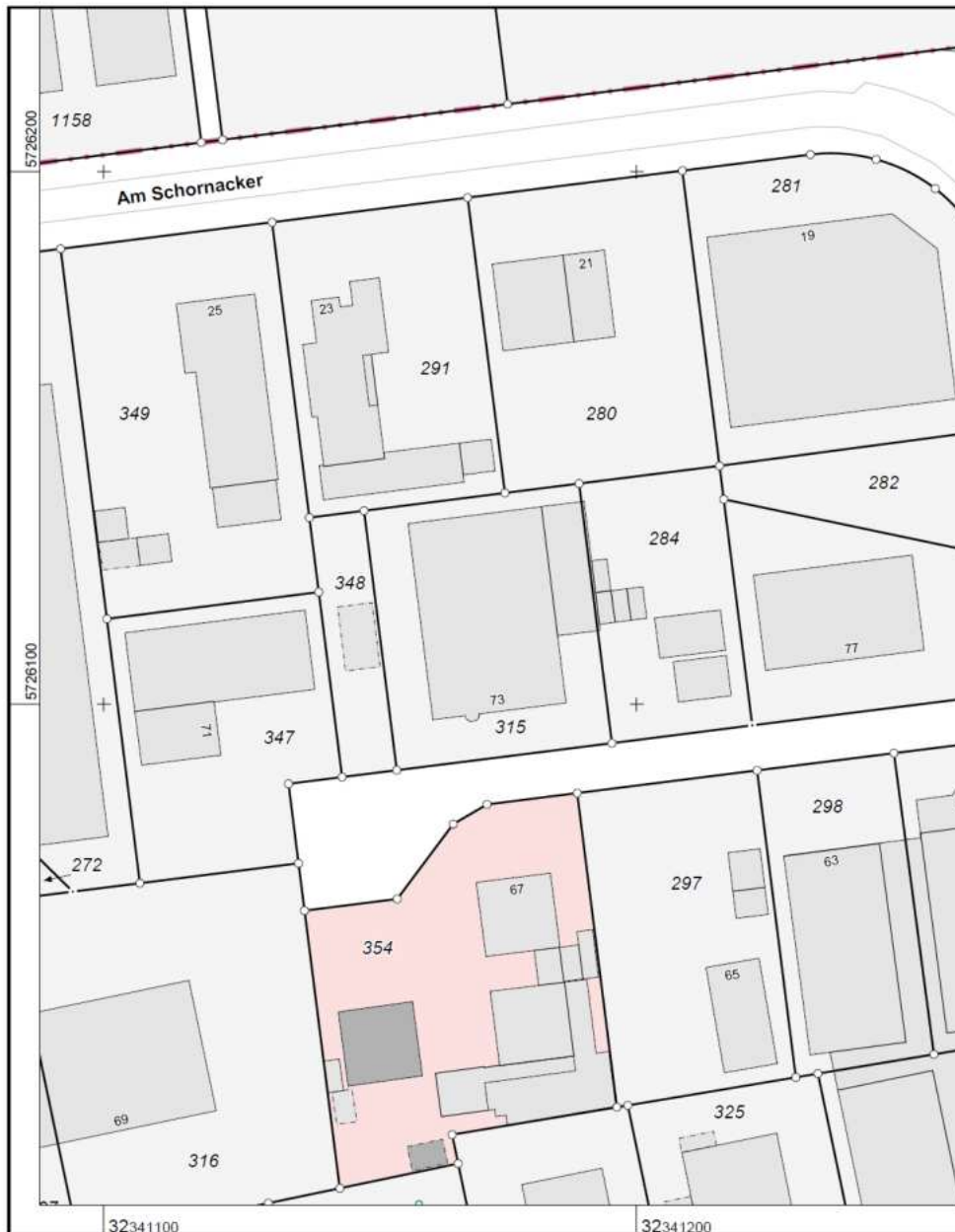
**Kreis Wesel  
Katasteramt**

Flurstück: 315  
Flur: 11  
Gemarkung: Obrighoven  
Am Schornacker 73, Wesel

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 07.03.2023



Maßstab 1 : 1000  
Gefertigt im Auftrag des Kreises Wesel durch:  
Gemeinde/Stadt Stadt Wesel, Klever-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.