



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück mit  
der katastertechnischen Bezeichnung  
„Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstück 67“**

**An der Lackfabrik 11**

**46485 Wesel**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19. Oktober 2021 ermittelt mit

**rd. 339.000 €**

**(ohne Grundstückszugang und ohne Innenbesichtigung)**

Ausgefertigt am 30. Dezember 2021

Internetversion

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

### ( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

- Bewertungsobjekt : das mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstück 67“**
- Postalische Anschrift : An der Lackfabrik 11  
46485 Wesel
- Auftraggeber : Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Wesel vom  
**31. Mai 2021**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 210054AW
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 014 K 025/21
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
  - Behördliche Auskünfte
  - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 09. Juni 2021
  - schriftliche Auskunft über das zu berücksichtigende Planungsrecht der Stadt Wesel, Fachbereich 1, Team Bauleit- u. Verkehrsplanung“ vom 18. Juni 2021
  - fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wesel vom 06. Dezember 2021
  - schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich Finanzen und Controlling - Team Steuern und Abgaben, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 17. Juni 2021
  - schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz, bezüglich des Denkmalschutzes vom 18. Juni 2021
  - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Wesel, Fachbereich Soziales, vom 17. Juni 2021
  - auszugsweise beglaubigter Grundbuchauszug vom 27. April 2021 in unbeglaubigter Ablichtung

- Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktberichte aus 2021
- Mietspiegel der Stadt Wesel
- unbeglaubigte Ablichtung der notariellen Urkunde vom 29. Dezember 2006 (UR.-Nr. 1266/2006 Notar XXXXXXXX, Wesel)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 02. September 2021 und 19. Oktober 2021
- etc.

Besichtigungstermine : 02. September 2021 und 19. Oktober 2021

Wertermittlungstichtag <sup>1.)</sup> : **19. Oktober 2021**

Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup> : **19. Oktober 2021**

Eine **Innenbesichtigung** der verfahrensgegenständigen Hofstelle konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtlichen Begutachtungen im Wesentlichen auf eine **äußere Inaugenscheinnahme** beschränkte. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bezug auf die **Möglichkeiten eines Grundstückszugangs bzw. einer Einsichtnahme des Grundstücks** von Seiten des öffentlichen Straßengeländes aus, konnte auch in diesem Zusammenhang **lediglich eine äußerst eingeschränkte Inaugenscheinnahme** erfolgen.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein **mangel- und schadensfreier** Zustand für die nicht besichtigten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung einschl. Grundstückszugangs unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung einschl. Grundstückszugang enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung einschl. Grundstückszugang empfohlen.

## Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.) Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es werden die an diesem Tag geltenden Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt. Qualitätsstichtag ist ebenfalls der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt.

§ 3 (1) ImmoWertV: Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

§ 4 (1) ImmoWertV: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.4.	Schulische Versorgung .....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	11
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Immissionen.....	14
3.8.	Baugrund .....	14
3.9.	Erschließung .....	14
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>16</b>
4.1.	Bauordnungsrecht .....	16
4.2.	Bauplanungsrecht.....	16
4.3.	Baulasten (§ 85 der Landesbauordnung NRW).....	16
4.4.	Altlastenkataster .....	18
4.5.	Denkmalschutz .....	18
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Allgemein Baubeschreibung .....	20
6.2.	Energetische Qualität .....	23
6.3.	Raumprogramm .....	23
6.4.	Vermarktungsfähigkeit .....	23
6.5.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	24
6.6.	Außenanlagen .....	24
6.7.	Baumängel/Bauschäden/Zustandsbesonderheiten .....	24
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen .....</b>	<b>25</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung .....	25
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	25
7.3.	Berechnung der Brutto-Rauminhalte (BRI).....	26

<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>27</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	27
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV) .....	27
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes .....	27
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) .....	28
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV) .....	28
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) .....	29
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) .....	29
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
<b>9.</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>31</b>
9.1.	Bodenrichtwerte .....	31
9.2.	Bodenwertermittlung .....	33
9.2.1.	Bewertungsteilbereich „Wertstufe 1“ .....	33
9.2.2.	Bewertungsteilbereich „Wertstufe 2“ .....	35
9.2.3.	Bewertungsteilbereich „Wertstufe 3“ .....	37
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>39</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	39
10.2.	Sachwertermittlung .....	42
<b>11.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>45</b>
<b>12.</b>	<b>Abschliessender Hinweis aus aktuellem Anlass .....</b>	<b>46</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung .....</b>	<b>47</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einer

**landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstück 67“**

**An der Lackfabrik 11**

in

**46485 Wesel**

**zum Wertermittlungstichtag**

**19. Oktober 2021**

**(ohne Grundstückszugang und ohne Innenbesichtigung)**

Bodenwert insgesamt (47.000 € + 84.000 € + 11.000 €) (§ 16 ImmoWertV)	=	<b>142.000 €</b>
---	---	------------------

Sachwert (§ 21 (1) ImmoWertV)	=	<b>339.000 €</b>
----------------------------------	---	------------------

Ertragswert (§ 17 ImmoWertV)	=	<b>nicht ermittelbar</b>
---------------------------------	---	--------------------------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>339.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten:

**DREIHUNDERTNEUUNDREISSIGTAUSEND EURO)**

**(ohne Grundstückszugang und ohne Innenbesichtigung)**

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstücke 67“**

Postalische Anschrift : An der Lackfabrik 11  
46485 Wesel

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß auszugsweise beglaubigtem Grundbuchauszug vom 27. April 2021.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Lackhausen, Blatt 96**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück	:		:	
lfd. Nr. 17	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Lackhausen</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>6</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>67</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>An der Lackfabrik 11</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche</i>
		<b>Fläche</b>	:	<b>7.787 m<sup>2</sup></b>
		<b>anrechenbare Fläche</b>	:	<b>7.787 m<sup>2</sup></b>

Hinweis	:	Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal <a href="http://www.geo-portal-niederrhein.de">www.geo-portal-niederrhein.de</a> , bestätigt.  Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.
---------	---	--

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 6	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: <b>17 u. andere</b> <i>Altenteil, löschar bei Nachweis des Todes, für</i> <i>a.) Xxxxx XXXXXX, geboren am 10.06.1928</i> <i>b.) Xxxx XXXXXX, geb. YYYYYY, geboren am 29.09.1931</i>
------------	---	---

*in Gütergemeinschaft. Das Recht steht dem Überlegenden allein zu.*

*Bezug: Bewilligung vom 29.12.2006*

*(UR-Nr. 1266/2006, Notar xxxxx XXXXX, Wesel)*

*Eingetragen am 20.06.2007*

---

lfd. Nr. 13 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **17**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 25/21).*  
*Eingetragen am 27.04.2021.*

---

**Hinweis** : **Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.**

---

### 2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Fachbereichs Soziales der Stadt Wesel vom 17. Juni 2021 sind für die hier zu bewertende Hofstelle mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung : Lackhausen</b>	<b>Flur : 6</b>
<b>Flurstück : 67</b>	<b>Lage : An der Lackfabrik 11 46485 Wesel</b>

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

**Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.**



### **3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

#### **3.1. Lagebeschreibung**

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Wesel dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Geographisch gesehen befindet sie sich mit einer Fläche von rd. 123 km<sup>2</sup> links- (24 km<sup>2</sup>) sowie rechtsrheinisch (99 km<sup>2</sup>) entlang des genannten Flusslaufes und im Mündungsbereich des Flusses Lippe in den Rhein. Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde sie zur Kreisstadt des gleichnamigen Kreises ernannt sowie die Eingemeindung der Ortschaften Obrighoven-Lackhausen, Flüren, Büderich, Ginderich, Diersfordt und Bislich in die heutige Kommune abgeschlossen. Das Weseler Stadtgebiet grenzt südlich an die Stadt Voerde, nördlich an die Stadt Hamminkeln, östlich an die Gemeinden Schermbeck und Hünxe sowie westlich an die Städte Xanten und Rheinberg und die Gemeinde Alpen an.

Bei rd. 62.600 Einwohnern (Stand 31.12.2020) liegt der Ausländeranteil in Wesel bei rd. 10,3 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 6,0 % (Stand: Oktober 2021) und ist somit unterhalb des Landes- (6,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,2 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 18. November 2021).

Als Logistikstandort zeichnet sich Wesel aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und der direkten Nachbarschaft zum Wesel-Datteln-Kanal aus. Der „Rhein-Lippe-Hafen Wesel“ und der „Stadthafen Wesel“ (beide auf Weseler Stadtgebiet) werden zusammen mit dem Hafen „Emmelsum“ (an der Mündung des Wesel-Datteln-Kanals auf dem Stadtgebiet von Voerde) von einem Hafenverbund aus (Delta Port GmbH & Co.KG) zentral vermarktet und betrieben. Zudem verfügt Wesel über diverse Gewerbegebiete mit einer angemessenen Ansiedlung an klein- und mittelständischen Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Lackhausen“, ca. 5,0 km nordöstlich des Weseler Stadtzentrums.

Mit rd. 11.100 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,8 km<sup>2</sup> bildet der die drei, von Norden nach Süden gelegenen Wohnplätze „Lackhausen“, „Obrighoven“ und „Wittenberg“ umfassende Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“ den östlichen Stadtrand Wesels zu den Nachbarkommunen Hamminkeln (Stadt) und Hünxe (Gemeinde). Während die Siedlungskerne der drei Wohnplätze jeweils stadtnah (westlich) im Stadtteil orientiert sind, befinden sich nördlich und nordöstlich landwirtschaftlich geprägte Bereiche sowie im südlichen Stadtteilgebiet ausgedehnte Waldgebiete, welche teilweise unter Naturschutz stehen.

Bei dem Wohnplatz/Ortsteil „Lackhausen“ handelt es sich mit 8,15 km<sup>2</sup> um einen der flächenmäßig größeren Ortsteile des gesamten Weseler Stadtgebietes, jedoch um den kleinsten innerhalb des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“. Er verfügt neben einem übergangslos in den südwestlich gelegenen Ortsteil „Feldmark“ des Stadtteils „Wesel“ übergehenden Siedlungskern und in östlicher Himmelsrichtung über sehr ländliches sowie nur durch Gehöfte besiedeltes Gebiet, welches sich u. a. im Einzugsbereich des Flusses „Issel“ befindet.

Als reiner Wirtschaftsweg ausgestaltet erschließt die öffentliche Verkehrsfläche „An der Lackfabrik“ von der „Brüner Landstraße“ (Bundesstraße 70) in nordöstlicher Himmelsrichtung abzweigend auf einer Strecke von rd. 1,0 km weitere Wirtschaftswege („Molkereiweg“, „Zu den Vier Winden“, etc.) mit daran gelegenen Gehöften.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt, so dass es sich insgesamt um eine „Alleinlage“ im Außenbereich handelt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in normalem bis leicht eingeschränkten Umfang im Siedlungskern des Wohnplatzes „Lackhausen“ in rd. 2,5 km, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel, in ca. 5,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „einfache Wohnlage“ im landwirtschaftlichen Außenbereich handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Obrighoven-Lackhausen
Wohnplatz	:	Lackhausen
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 62.571 (Stand 31.12.2020)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd. 11.092 (Stand 31.12.2020)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Lackhausen“	:	rd. 3.119 (Stand 31.12.2020)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd. 26,79 km <sup>2</sup>
Größe des Wohnplatzes „Lackhausen“	:	rd. 8,15 km <sup>2</sup>

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: [www.wesel.de](http://www.wesel.de), Abrufdatum 18. November 2021)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (72, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Wesel, Sorfliet“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 850 m (10 Minuten) befindet, zugänglich.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich in rd. 5,0 km Entfernung vom Bewertungsobjekt im Weseler Innenstadtbereich und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

Weitere Stadtteilbahnhöfe sind darüber hinaus in den Weseler Wohnplätzen „Blumenkamp“ und „Feldmark“ gelegen.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Struktur, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Wesel“ zu Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 7,5 km Entfernung, die Autobahnanschlussstelle „Schermbek“ zur BAB A 31 (Emden – Bottrop) ist in ca. 22,0 km Entfernung vorhanden.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 60 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach ca. 35 km von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft aus zu erreichen.

### 3.) Städte in der Umgebung:

Voerde	:	rd. 15 km
Dinslaken	:	rd. 20 km
Xanten	:	rd. 30 km
Bocholt	:	rd. 30 km
Oberhausen	:	rd. 30 km
Moers	:	rd. 35 km
Duisburg	:	rd. 45 km
Krefeld	:	rd. 50 km
Düsseldorf	:	rd. 65 km
Dortmund	:	rd. 80 km

### **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 5,0 km entfernten Zentrum von Wesel mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

Discounter, Fachmärkte, etc. verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und sind in ausreichender Anzahl existent.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im näheren Umkreis innerhalb des Weseler Wohnplatzes „Lackhausen“ in leicht eingeschränktem Umfang gegeben.

### **3.4. Schulische Versorgung**

Die Stadt Wesel verfügt mit zwei Gymnasien, einer Gesamtschule, zwei Real- sowie zwei Hauptschulen über ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen. Ferner existieren vierzehn Grundschulen sowie dreiunddreißig Kindertageseinrichtungen. Ein Berufskolleg, Schulen für geistig- und sprachbehinderte sowie schwerhörige und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

Während sich die weiterführenden Schulen eher im Innenstadtbereich sowie deren näherer Umgebung befinden, verteilen sich die Grundschulen und Kindergärten über das gesamte Stadtgebiet mit den dazugehörigen Ortsteilen.

In einer Entfernung von rd. 3 – 5 km zu dem Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

### **3.5. Grundstücksform und –größe**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Lackhausen“, im landwirtschaftlichen Außenbereich und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstück 67“.

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

**Gebäudeliste**

Nr.	Gebäudebezeichnung
1	Wohnhaus
2	Rinderstall
3	Laufstall
4	Stallung
5	Jungviehstall
6	Scheune
7	Maschinenhalle
8	Baukörper offensichtlich nicht mehr existent
9	Scheune/Stall

***Ausschnitt aus der Flurkarte***© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

verfahrensgegenständiges Grundstück

Das insgesamt 7.787 m<sup>2</sup> große Areal weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, grenzt eigenständig nicht an öffentliche Verkehrsflächen an und ist somit erstranging durch die nördliche Zuwegung, welche sich auf dem Flurstück 68 befindet, erreichbar. Bei dem Erschließungsweg handelt es sich um eine rd. 125 m lange Wegefläche mit asphaltierter Oberfläche, welche in den nördlich gelegenen sowie öffentlichen Wirtschaftsweg „An der Lackfabrik“ mündet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass, soweit recherchierbar, für die Inanspruchnahme der Zuwegung auf dem benachbarten Grundstück weder eine privatrechtliche noch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung besteht, so dass im Rahmen eines Eigentumswechsel ggf. ein Notwegerecht eingefordert werden muss. Demnach wird einem potentiellen Interessenten empfohlen, einerseits ergänzende Informationen einzuholen sowie andererseits die Erschließungsbesonderheit bei seinem Kaufpreisangebot entsprechend einfließen zu lassen.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz konnte lediglich aus einer Entfernung ab rd. 125 m (vom Wirtschaftsweg „An der Lackfabrik“) besichtigt werden, ein Zugang zum Verfahrensgrundstück wurde dem Unterzeichnenden nicht ermöglicht. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen

(Bauakte der Stadt Wesel, Luftbilder, etc.) ist das Bewertungsgrundstück mit den in der o. g. Gebäudeliste aufgeführten Bestandsgebäuden bebaut. Die baulichen Anlagen weisen insgesamt regelmäßige Grundrisszuschnitte auf und sind nutzungsadäquat angeordnet.

Darüber hinaus ist der Bauakte der Stadt Wesel als auch der Luftbildaufnahme vom 26. April 2021 zu entnehmen, dass das Dach des Gebäudes Nr. 6 weitgehend eingestürzt ist und dem Eigentümer bereits am 07. September 2015 die Nutzung der Gebäude Nrn. 5 und 6 untersagt worden ist. Innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren sind für diese baulichen Anlagen demnach die Rückbauaufwendungen in angemessener Höhe wertmindernd in Anrechnung zu bringen.

Ferner ist aus dem vorliegenden Luftbild bzw. lässt sich aus der entfernten Inaugenscheinnahme ableiten, dass das Gebäude Nr. 8 offensichtlich nicht mehr besteht und somit innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt zu belassen ist.

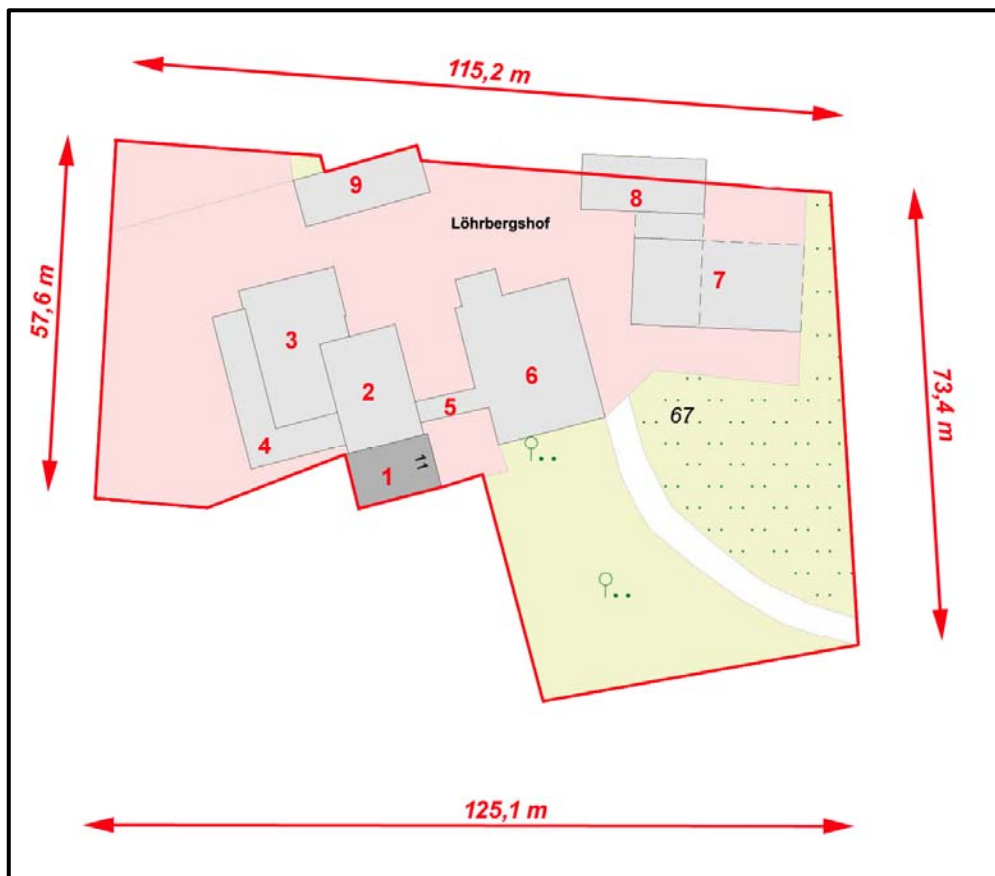
Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und –größen bzw. die Bebauung des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der äußerst eingeschränkten Ortsbesichtigungen sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt, so dass es sich insgesamt um eine „Alleinlage“ im Außenbereich handelt.

## Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung bereits durchgeführt wurde.

## Ausmaße des zu betrachtenden Grundstücksareals



## Grenzverhältnisse

Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 1.) Feststellung von Grenzen

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

## 3.6. Topografie

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücksareals ist, soweit ersichtlich, eben und weist eine, zu den benachbarten Grundstücken, homogene Höhenlage auf. Es wird teilweise als Grünlandfläche, teilweise als Streuobstwiese, im Wesentlichen jedoch als landwirtschaftliche Betriebsfläche nebst Wegen genutzt und lässt insgesamt auf einen äußerst einfachen Pflegezustand schließen.

Eine weiterführende Beschreibung der topografischen Gegebenheiten ist aufgrund des verweigerten Grundstückszugangs nicht möglich. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf „Anlage 3: Luftbild“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 3.7. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären und somit nicht in die Entwicklung des Bodenrichtwertes eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 02. September 2021 und 19. Oktober 2021 nicht festgestellt.

## 3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener Baugrund angenommen, wie sie in die **Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 3.9. Erschließung

Der verfahrensgegenständliche Grundbesitz ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, etc.) an die öffentlichen Netze als auch an eigenständige Anlagen (Kleinkläranlage) angebunden.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz grenzt eigenständig nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an und ist erstranging lediglich durch die Inanspruchnahme der Zuwegung, welche in nördlicher Richtung in die öffentliche Verkehrsfläche „An der Lackfabrik“ mündet und auf dem angrenzenden Flurstück 68 gelegen ist, erreichbar. Ferner wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter „3.5. Grundstücksform und -größe“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Bei der vorgenannten Verkehrsfläche „An der Lackfabrik“ handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, welcher lediglich mit einem befestigten Fahrbahnoberfläche ausgestattet ist.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 17. Juni 2021 wurde für das zur Bewertung anstehende Grundstück folgende Auskunft erteilt:

- 1.) Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB stehen derzeit nicht zur Abrechnung an bzw. bereits festgesetzte Beiträge sind entrichtet worden.
- 2.) Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen derzeit nicht zur Abrechnung an bzw. bereits festgesetzte Beiträge sind entrichtet worden.
- 3.) Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG stehen derzeit nicht zur Abrechnung an bzw. bereits festgesetzte Beiträge sind entrichtet worden.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, es sich bei der Straße „An der Lackfabrik“ um einen sog. Wirtschaftsweg im Außenbereich handelt und ein Anschluss an das städtische Kanalnetz nicht besteht.

**Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Wert zugrunde gelegt.**

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauordnungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel „Fachbereich 1 – Stadtentwicklung“ vom 18. Juni 2021 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung :</b>	<b>Lackhausen</b>	<b>Flur :</b>	<b>6</b>
<b>Flurstück :</b>	<b>67</b>	<b>Lage :</b>	<b>An der Lackfabrik 11 46485 Wesel</b>

**nicht** im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind.

Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

**Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist.**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „**Fläche für die Landwirtschaft**“.

### 4.2. Bauplanungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

**Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.**

### 4.3. Baulasten (§ 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.



**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich 1 - Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung - T.15 Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 06. Dezember 2021 sowie den vorliegenden Unterlagen (Bauakte der Stadt Wesel) ist im Baulastenverzeichnis **zu Lasten** des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung : Lackhausen</b>	<b>Flur : 6</b>
<b>Flurstück : 67</b>	<b>Lage : An der Lackfabrik 11 46485 Wesel</b>

**keine** Eintragung verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.**

## § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
  1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
  2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 02. September 2021 und 19. Oktober 2021 ist **kein** hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.

Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.**

## 4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Die Stadt Wesel „Fachbereich 1 –Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung- Team 15 – Bauordnung und Denkmalschutz“ teilte am 18. Juni 2021 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

## **5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION**

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

### **Mieter und Pächter**

Die verfahrensgegenständige Hofstelle bzw. das verfahrensgegenständige Grundstück konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden, gleichzeitig wurde ein Grundstückszutritt nicht gewährt bzw. es konnte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eingeschränkt eine äußere Inaugenscheinnahme vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund kann bezüglich des Umstandes über Vermietung bzw. Verpachtung der Immobilie seitens des Unterzeichnenden keine Aussage getroffen werden.

### **Existiert ein Gewerbebetrieb?**

Die verfahrensgegenständige Hofstelle bzw. das verfahrensgegenständige Grundstück konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden, gleichzeitig wurde ein Grundstückszutritt nicht gewährt bzw. es konnte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eingeschränkt eine äußere Inaugenscheinnahme vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund kann bezüglich des Umstandes über die Existenz eines Gewerbebetriebes seitens des Unterzeichnenden keine Aussage getroffen werden.

### **Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör**

Die verfahrensgegenständige Hofstelle bzw. das verfahrensgegenständige Grundstück konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden, gleichzeitig wurde ein Grundstückszutritt nicht gewährt bzw. es konnte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eingeschränkt eine äußere Inaugenscheinnahme vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund kann bezüglich des Umstandes über die Existenz von außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) seitens des Unterzeichnenden keine Aussage getroffen werden.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein Baubeschreibung

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen vom 02. September 2021 und 19. Oktober 2021 weder betreten noch hinreichend von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden; die Ortsbesichtigungen erfolgten lediglich vom rd. 125 m entfernten Wirtschaftsweg „An der Lackfabrik“.

Auch die Bauakte der Stadt Wesel liefert nur teilweise weitere Auskünfte (Bauausführung, Baujahr, etc.), so dass Informationen bezüglich der Baujahre, der Bauausführungen, der Bruttogrundflächen, der Wohn- und Nutzflächen, etc. sämtlicher Bestandsgebäude, welche der Gutachtenerstellung zugrunde gelegt werden können, lediglich in äußerst mäßiger Qualität und geringem Umfang vorliegen. Hilfsweise wurden ergänzend Luftbildaufnahmen verschiedener Quellen und Liegenschaftskarten der Katasterbehörde hinzugezogen.

Bedingt durch die vorgetragenen Umstände wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens auf eine ausführliche Beschreibung der baulichen Anlagen verzichtet, die vorliegenden und recherchierten Informationen werden innerhalb dieses Abschnittes, soweit möglich bzw. vorhanden, zusammengetragen.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

<b>Gebäudeliste</b>	
Nr.	Gebäudebezeichnung
1	Wohnhaus
2	Rinderstall
3	Laufstall
4	Stallung
5	Jungviehstall
6	Scheune
7	Maschinenhalle
8	Baukörper offensichtlich nicht mehr existent
9	Scheune/Stall

#### **Gebäude Nr. 1: „Wohnhaus“**

Bei der baulichen Anlage Nr. 1 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Wohnhaus, welches in 2-geschossiger Massivbauweise errichtet worden ist. Das Gebäude ist mit einem Walmdach ausgestattet, offensichtlich lediglich teilweise unterkellert sowie außenseitig mit einer Ziegelsteinmauerwerksfassade versehen. Das tatsächliche Baujahr ist weder aktenkundig noch dem Unterzeichnenden anderweitig bekannt gemacht worden, so dass innerhalb der durchzuführenden Wertermittlung eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren und eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Anrechnung gebracht wird.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen erfolgte im Jahre 1971 der Einbau einer Ölheizung und eines Stahlblechtanks mit einem Fassungsvermögen von 9.000 l in den kellergeschossigen Räumlichkeiten des Wohnhauses.

#### **Gebäude Nr. 2: „Rinderstall“**

Rückwärtig des Wohnhauses schließt sich ein Rinderstall an, welcher ebenfalls in konventioneller Massivbauweise (Ziegelsteinmauerwerk) errichtet worden ist. Die bauliche Anlage ist offensichtlich

nicht unterkellert, verfügt über ein Satteldach (1½ -geschossig) und ist ebenfalls rechteckig zugeschnitten.

Das tatsächliche Baujahr ist auch für diese bauliche Anlage weder aktenkundig noch dem Unterzeichnenden anderweitig bekannt gemacht worden, so dass innerhalb der durchzuführenden Wertermittlung eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren und eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren in Anrechnung gebracht wird.

## **Gebäude Nr. 3: „Laufstall“**

Die Errichtung bzw. die Überdachung der baulichen Anlage Nr. 3 „Laufstall“ erfolgte im Jahre 1982 und wurde am 07. Juni 1982 durch die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Wesel genehmigt. Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung des Rohbaus erfolgte am 02. Juli 1982, jedoch wurde die diesbezügliche Gebrauchsabnahme offensichtlich nicht durchgeführt.

Die 1-geschossige bauliche Anlage ist zwischen den Gebäuden Nrn. 4 und 2 gelegen, nicht unterkellert und wird durch ergänzend errichtete Gebäudeaußenwänden zu einem geschlossenen Baukörper, welcher in massiver Mauerwerkskonstruktion gefertigt ist. Sie verfügt über ein leicht geneigtes Flachdach mit Welleterniteindeckung, Binderkonstruktionen aus verzinktem Stahl sowie Schiebetoren aus Holz. Bei den Fenstern handelt es sich um einfachverglaste Betonrahmenfenster.

## **Gebäude Nr. 4: „Stallung“**

Bei der baulichen Anlage Nr. 4 handelt es sich um ein L-förmig zugeschnittenes Stallgebäude in massiver Ziegelsteinkonstruktion. Es weist eine 1½-geschossige Bauweise auf, ist offensichtlich nicht unterkellert und verfügt über ein Satteldach in Holzkonstruktion nebst Tonziegeleindeckung.

Die bauliche Anlage ist in der Bauakte der Stadt Wesel nicht explizit aktenkundig, so dass innerhalb der durchzuführenden Wertermittlung eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren und eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren in Anrechnung gebracht wird.

## **Gebäude Nr. 5: „Jungviehstall“**

Bei dem Jungviehstall, die baulichen Anlage Nr. 5, handelt es sich um ein Verbindungsgebäude zwischen Rinderstall (Nr. 2) und Scheune (Nr. 6). Offensichtlich handelt es sich dabei um eine in massiver Bauweise gefertigte bauliche Anlage mit leicht geneigtem Flachdach und Welleterniteindeckung. Sie ist rechteckig zugeschnitten und ist ebenfalls nicht in der Bauakte der Stadt Wesel aufgeführt.

Am 07. September 2015 wurde der Baugenehmigungsbehörde jedoch bekannt, dass das Dach der angrenzenden Scheune eingebrochen ist und untersagte daher die Nutzung der Scheune Nr. 6 und des hier aufgeführten Jungviehstalls (Gebäude Nr. 5).

Im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren sind somit die Rückbaukosten der Gebäude Nr. 5 und Nr. 6 wertmindernd in Anrechnung zu bringen.

## **Gebäude Nr. 6: „Scheune“**

Die 1½-geschossige Scheune ist in konventioneller Massivbauweise gefertigt, mit einem Krüppelwalmdach ausgestattet sowie mit Tonziegeln eingedeckt. Die Fassadenflächen sind verputzt und gestrichen und mit großformatigen Holztoren ausgestattet. Innerhalb dieses Gutachtens wird unterstellt, dass das Gebäude nicht unterkellert ist.

Entsprechend den vorliegenden Lichtbildern aus der Bauakte der Stadt Wesel, wurde im Jahre 2015 festgestellt, dass das Dach dieses Gebäudes eingestürzt ist, wodurch am 07. September 2015 einerseits die Nutzung der Gebäude Nrn. 5 und 6 untersagt sowie eine weiträumige Absperrung angeordnet worden ist.

Im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren sind somit die Rückbaukosten der Gebäude Nr. 5 und Nr. 6 wertmindernd in Anrechnung zu bringen.

## **Gebäude Nr. 7: „Maschinenhalle“**

Die Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle wurde am 06. Dezember 1988 genehmigt und die Gebrauchsabnahme erfolgte am 18. April 1989.

Bei der rechteckig zugeschnittenen und 1-geschossigen baulichen Anlage handelt es sich um eine Stahlkonstruktion, welche auf Punktfundamenten gelagert und teilweise mit Mauerwerksausfachungen (Gitterlochziegel auf Streifenfundamenten) ausgestattet ist. Das teilweise offen belassene Gebäude ist des Weiteren außenseitig mit Trapezblechen verkleidet und verfügt über ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 °. Die Dachhaut besteht aus schwarzen WAB-Platten, welche auf Holzpfetten montiert sind.

Die Maschinenhalle wurde im Jahre 1998 in gleichartiger Bauweise erweitert, eine diesbezügliche Baugenehmigung erteilte die Baugenehmigungsbehörde am 21. September 1998 und die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung erfolgte am 22. Dezember 1998.

## **Gebäude Nr. 8: „Baukörper“**

Vorbehaltlich vertiefter Untersuchungen kann sowohl aus den vorliegenden Luftbildern als auch auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen ableiten werden, dass die bauliche Anlage Nr. 8 offensichtlich bereits beseitigt worden ist.

## **Gebäude Nr. 9: „Scheune/Stall“**

Die 1½-geschossige bauliche Anlage Nr. 9 wurde in konventioneller Massivbauweise gefertigt, verfügt über ein Satteldach in Holzkonstruktion und ist mit Tonziegeln eingedeckt. Sie weist einen rechteckigen Grundrisszuschnitt auf und ist in der Bauakte der Stadt Wesel nicht aufgeführt.

Bedingt durch die im Rahmen der entfernten Besichtigung (im Zuge der Ortstermine) auszumachende traufseitige Fassade und die ebenfalls auf die Entfernung ersichtlichen Missstände des Bauwerks ist innerhalb dieser Abhandlung zu unterstellen, dass sich der Zeitwert mit dem auf den Wertermittlungstichtag kapitalisierten Barwert zukünftiger Rückbaukosten wertneutral aufhebt. Eine Berücksichtigung dieser baulichen Anlage in den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

## **abschließende Anmerkung**

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Einem potentiellen Interessenten wird jedoch dringendst empfohlen eine örtliche Besichtigung vorzunehmen und ggf. innerhalb dieses Verfahrens nicht feststellbare Besonderheiten ergänzend zu berücksichtigen.

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht.

Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten sich ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

## 6.2. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.

Im vorliegenden Fall ist vermutlich kein Energieausweis vorhanden; dem Unterzeichnenden wurde zumindest weder ein bedarfsorientierter noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Aufgrund dessen bleiben die Auswirkungen, welche sich durch die hohen Ansprüche an die energetische Qualität bei derartigen Gebäuden ergeben könnten, innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

## 6.3. Raumprogramm

Eine Darstellung des Raumprogramms ist im vorliegenden Fall aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung als auch des unzureichenden Umfangs vorliegender Bauunterlagen nicht möglich.

Im Rahmen von weiteren Untersuchungen wird dringendst empfohlen, eine örtliche Besichtigung vorzunehmen und das vorhandene Raumprogramm aufzunehmen sowie zu vermessen.

## 6.4. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als eingeschränkt ein.

Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits baufällige Gebäude existent sind sowie andererseits die Hofstelle lediglich einen eher mäßig gepflegten Zustand, soweit im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigungen feststellbar, aufweist.

Darüber hinaus besteht hinsichtlich der Grundstückszufahrt/-zuwegung für einen zukünftigen Eigentümer ein weiterer Klärungsbedarf, aufgrund dessen die Vermarktungsfähigkeit ebenfalls nicht beflügelt lassen wird.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden „Corona Pandemie“ potentielle Marktteilnehmer in ihrem Kaufverhalten vorsichtiger agieren, wodurch die Vermarktungsfähigkeit und letztlich der Verkehrswert/Marktwert ebenfalls negativ beeinflusst sein könnten. Bedingt durch den Umstand, dass

- diesbezügliche Marktanalysen gegenwärtig noch nicht existent sind,
- eine Beeinflussung des Kaufverhaltens, insbesondere bei Wohnimmobilien, zwar bestehen könnte, jedoch vermutlich lediglich in geringfügiger Größenordnung zu erwarten ist und
- die Größe eines möglichen Abschlages weder statistisch noch anderweitig belegbar und somit nicht plausibel nachvollziehbar darzustellen ist,

wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens auf eine diesbezügliche Wertminderung verzichtet. Thematisierte Gespräche in Fachkreisen (Immobilienfachverständige, Makler, Fachdozenten, Gutachterausschüsse, etc.) teilen zum gegenwärtigen Stichtag den genannten Standpunkt, sprachen jedoch mehrheitlich die Empfehlung aus, auf die Sachlage und die ggfs. zu erwartenden Auswirkungen der „Corona Pandemie“ hinzuweisen.

## **6.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Bedingt durch die äußerst eingeschränkten Möglichkeiten der örtlichen Inaugenscheinnahme wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass weder besondere Bauteile noch besondere Einrichtungen existent sind.

## **6.6. Außenanlagen**

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Außenanlagen im ortsüblichen Umfang (z. B. versiegelte Flächen, Außenbeleuchtungseinrichtungen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, etc.) vorhanden sind.

## **6.7. Baumängel/Bauschäden/Zustandsbesonderheiten**

Baumängel bzw. Bauschäden als auch anderweitige Zustandsbesonderheiten bleiben aufgrund der Verfahrensbesonderheiten innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt.

Einem potentiellen Interessenten wird demnach empfohlen, eine örtliche Besichtigung des Verfahrensobjektes durchzuführen und den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert auf der Grundlache einer örtlichen Besichtigung entsprechend zu modifizieren.



## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Werte wurden, soweit möglich, aus den vorgelegten Unterlagen (Bauakte der Stadt Wesel) abgeleitet bzw. innerhalb des Internetportals "tim-online" graphisch ermittelt. Ein örtliches Aufmaß konnte aufgrund der verweigerten örtlichen Besichtigungen nicht durchgeführt werden, wird jedoch zum Zwecke der Erhöhung der Genauigkeit dringendst empfohlen.

### 7.1. Wohnflächenberechnung

Eine Wohnflächenberechnung konnte aufgrund der vorliegenden Unterlagen sowie der verweigerten örtlichen Besichtigungen nicht durchgeführt werden.

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

Die Berechnungen der Brutto-Grundfläche (BGF) weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen. Ferner wird bezüglich der Datengrundlage auf „7. Technische Berechnungen“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

#### Gebäude Nr. 1 "Wohnhaus":

1.) Kellergeschoss:	9,0 m	x	7,30 m	
-	4,3 m	x	1,50 m	= 59,25 m <sup>2</sup>
2.) Erdgeschoss:	14,00 m	x	8,00 m	= 112,00 m <sup>2</sup>
3.) Obergeschoss:	14,00 m	x	8,00 m	= 112,00 m <sup>2</sup>

<b>BGF Gebäude Nr. 1 "Wohnhaus"</b>	<b>= 283,25 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-------------------------------

#### Gebäude Nr. 2 "Rinderstall":

1.) Erdgeschoss:	18,5 m	x	12,50 m	= 231,25 m <sup>2</sup>
2.) Dachgeschoss:	18,5 m	x	12,50 m	= 231,25 m <sup>2</sup>

<b>BGF Gebäude Nr. 2 "Rinderstall"</b>	<b>= 462,50 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

#### Gebäude Nr. 3 "Laufstall":

1.) Erdgeschoss:	10,20 m	x	11,30 m	
+	11,40 m	x	15,365 m	
+	0,365 m	x	2,965 m	
-	1,0 m	x	2,2 m	= 289,30 m <sup>2</sup>

<b>BGF Gebäude Nr. 3 "Laufstall"</b>	<b>= 289,30 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	-------------------------------

**Gebäude Nr. 4 "Stallung":**

1.) Erdgeschoss:	5,3 m	x	25,5 m		
	+	10,4 m	x	5,4 m	= 191,31 m²
2.) Dachgeschoss:	5,3 m	x	25,5 m		
	+	10,4 m	x	5,4 m	= 191,31 m²

<b>BGF Gebäude Nr. 4 "Stallung"</b>	<b>= 382,62 m²</b>
-------------------------------------	--------------------

**Gebäude Nr. 7 "Maschinenhalle":**

1.) Erdgeschoss:	14,00 m	x	11,00 m		
	+	13,97 m	x	16,455 m	= 383,88 m²

<b>BGF Gebäude Nr. 7 "Maschinenhalle"</b>	<b>= 383,88 m²</b>
---	--------------------

**7.3. Berechnung der Brutto-Rauminhalte (BRI)**

Die Berechnungen der Brutto-Rauminhalte (BRI) erfolgt lediglich überschlägig und ist innerhalb dieses Verkehrswertgutachten für die Ermittlung angemessener Rückbaukosten erforderlich.

**Gebäude Nr. 5 "Jungviehstall":**

1.) Erdgeschoss:	10,0 m	x	3,4 m	x	2,8 m	=	95,20 m³
------------------	--------	---	-------	---	-------	---	----------

<b>BRI Gebäude Nr. 5 "Jungviehstall"</b>	<b>= 95,20 m³</b>
--	-------------------

**Gebäude Nr. 6 "Scheune":**

1.) Erdgeschoss:	19,0 m	x	23,5 m	x	2,8 m	=	1.250,20 m³
	-	1,1 m	x	6,2 m	x	2,8 m	= -19,10 m³
	+	4,4 m	x	6,5 m	x	2,8 m	= 80,08 m³
2.) Dachraum:	1/2 x	19,0 m	x	23,5 m	x	3,5 m	= 781,38 m³
	+ 1/2 x	4,4 m	x	6,5 m	x	1,0 m	= 14,30 m³

<b>BRI Gebäude Nr. 6 "Scheune"</b>	<b>= 2.106,86 m³</b>
------------------------------------	----------------------

## **8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN**

### **8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)**

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

### **8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Hierbei sind künftige Entwicklungen dann zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind der Entwicklungszustand von Grund und Boden (§ 5 ImmoWertV) und die weiteren Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV), wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks und seine Lagemerkmale.

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Bodenbeschaffenheit und bei bebauten Grundstücken die energetischen Eigenschaften, sowie die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer, mit der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

### **8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes**

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 7 ImmoWertV).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung, § 14 Abs. 2 ImmoWertV) und erst danach die besonderen, objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Besondere Grundstücksmerkmale können beispielsweise Baumängel oder Bauschäden sein oder von der marktüblichen Höhe abweichende Erträge oder ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Baulichkeiten.

### **8.3.1. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Vergleich von Kaufpreisen bereits abgeschlossener Grundstücksgeschäfte, wobei die Grundstücke (unbebaute oder auch bebaute) hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen müssen.

Sind in dem Gebiet in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, nicht genügend geeignete Kaufpreisdaten verfügbar, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) herangezogen werden, die i.d.R. auf die marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge oder auf eine Raum- oder Flächeneinheit bezogen, verwandt werden.

Auch für die Vergleichsfaktoren gilt, dass sie dann geeignet sind, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### **8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (direkter Vergleich). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) ermittelt werden (indirekter Vergleich). Bodenrichtwerte sind dann als geeignet zu qualifizieren, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken nach dem Ertrags- oder Sachwertverfahren ist der Bodenwert getrennt zu ermitteln und zum Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zu addieren.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (= Liquidationsverfahren). Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

**8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf dem Ansatz, dass sich der Wert eines Grundstücks aus den Reinerträgen ergibt, die bei bestmöglicher und zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objekts im Zeitraum seiner verbleibenden Restnutzungsdauer erzielbar sind. Hierbei wird der ab dem Wertermittlungstichtag verbleibende Zeitraum, in dem das Objekt noch wirtschaftlich nutzbar ist (sogenannte Restnutzungsdauer) betrachtet.

Die dem Eigentümer periodisch zufließenden Reinerträge ergeben sich aus der Differenz der Roherträge, abzüglich der nicht auf Mieter bzw. Pächter umlegbaren, also vom Eigentümer selbst zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und ggf. Betriebskosten, die der Eigentümer selbst trägt.

Sowohl die angesetzten Reinerträge, als auch die Bewirtschaftungskosten müssen marktüblich erzielbar sein. Ansätze sind dann als marktüblich anzusehen, wenn sie die Verhältnisse auf Basis der den Marktteilnehmern zum Wertermittlungstichtag zur Verfügung stehenden, gesicherten Informationen widerspiegeln. Dies kann im Einzelfall beispielsweise der Inhalt von bestehenden Mietverträgen mit festgeschriebenen Mieterhöhungen sein. Ungesicherte Prognosen, etwa zur künftigen Entwicklung der Miethöhe, die mietvertraglich nicht gesichert sind, können hingegen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Ferner ermäßigen sich die Reinerträge noch um den Verzinsungsbetrag für den zur baulichen Anlage zugehörigen Grund und Boden, da das seit dem Grundstückserwerb hierin gebundene Kapital keine Erträge erwirtschaftet. Als Zinsfuß dieser Bodenwertverzinsung ist der gleiche Zinssatz anzusetzen, wie derjenige, der auch für die im Weiteren vorzunehmende Kapitalisierung, der in der Restnutzungsdauer periodisch zufließenden Reinerträge verwandt wird. Dieser Zins wird als Liegenschaftszinssatz bezeichnet (§ 14 (3) ImmoWertV) und entspricht dem Kapitalisierungszins mit dem gleichartige Grundstücke zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich marktüblich verzinst werden.

Die über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisierten Reinerträge sind bezogen auf den Wertermittlungstichtag als Barwert zu ermitteln. Hierzu wird der Barwertfaktor für die Kapitalisierung gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV verwandt.

Der (vorläufige) Ertragswert ergibt sich dann unter Hinzurechnung des Bodenwerts. Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV vorliegen, die noch nicht - etwa durch Modifikation der Restnutzungsdauer - erfasst sind, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der (endgültige) Ertragswert.

**8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Bewertung der Substanz der nutzbaren baulichen Anlagen, Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wie besondere Bauteile und (Betriebs-) -einrichtungen.

Für die baulichen Anlagen werden zunächst die gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Diese Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie berücksichtigen insbesondere die Objektart, die Qualität der Ausstattung und auch die Baunebenkosten und sind noch an die regionalen Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Dies geschieht i.d.R. mit Baupreisindexreihen.

Um den vorläufigen Zeitwert der baulichen Anlagen zu erhalten, ist eine Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) anzubringen. Dabei wird i.d.R. ein über die Zeit gleichmäßiger Werteverzehr nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden, soweit sie nicht schon im Bodenwert

enthalten sind, nach Erfahrungssätzen oder ebenfalls nach gewöhnlichen Herstellungskosten zum Zeitwert ermittelt.

Durch Hinzurechnung des Bodenwerts wird ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Dieser vorläufige Wert wird an die zum Wertermittlungstichtag gegebenen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels eines sogenannten Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) angepasst.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV vorliegen, zum Beispiel in Form von Baumängeln oder Bauschäden, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der (endgültige) Sachwertwert.

## 8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird lediglich das **Sachwertverfahren** angewendet, da weder aussagefähige Grundrisszeichnungen der baulichen Anlagen noch ein örtliches Aufmaß erfolgen konnte, um die ertragsfähigen Flächen, welche einer Ertragswertermittlung zugrunde zu legen sind, ermittelt zu können.

## 9. BODENWERTERMITTLUNG

### 9.1. Bodenrichtwerte

#### Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

#### Teilbereiche/Wertstufen

Die zur Bewertung anstehende Fläche gliedert sich in unterschiedliche tatsächliche Nutzungen, welche zur folgenden wertrelevanten Gliederung im Rahmen der Bodenwertermittlung führt:

lfd. Nr.	Nutzung („Teilbereich“)	Größe	Größe
1a.)	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	4.867 m <sup>2</sup>	
1b.)	Landwirtschaftliche Betriebsfläche	272 m <sup>2</sup>	
1c.)	Wirtschaftsweg	262 m <sup>2</sup>	
	insgesamt	5.401 m <sup>2</sup>	
Wertstufe 1 „Wohnbaufläche“ (angemessener Anteil aufgrund vorl. Luftbilder)			500 m <sup>2</sup>
Wertstufe 2 „landwirtschaftliche Betriebsfläche“ (5.401 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> )			4.901 m <sup>2</sup>
2.)	Grünland/Streuobstwiese	2.386 m <sup>2</sup>	
Wertstufe 3 „Grünland/Streuobstwiese“			2.386 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>7.787 m<sup>2</sup></b>	<b>7.787 m<sup>2</sup></b>

Die durchzuführende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Eingruppierung/Wertstufen.

#### Bodenrichtwert – Wertstufe 1

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung sind Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln. Hierbei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen; Wertunterschiede sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Neben oder anstelle von Vergleichswerten können auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen aus tatsächlichen Kauffällen abgeleitet und entsprechend veröffentlicht.

Die zu betrachtende Außenbereichslage, in der Bauvorhaben gemäß 35 BauGB zu beurteilen sind, befindet sich **außerhalb** einer Bodenrichtwertzone, so dass **kein** Bodenrichtwert für Wohngrundstück durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel als auch des Kreises Wesel beschlossen worden ist. Dieses ist dadurch begründet, dass in solchen Lagen Grundstücke für eine Wohnhausbebauung im Allgemeinen nicht der Regelfall sind; nur ausnahmsweise wird für solche Grundstücke eine Bebauung zugelassen. Bei dem Bewertungsgrundstück ist jedoch ein angemessener Anteil in die **Wertstufe 1 „Wohnbaufläche“** einzugruppieren.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel analysierte Kauffälle von derartig genutzten Grundstücken, welche sich außerhalb einer Bodenrichtwertzone befinden und veröffentlichte die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht.

Demnach werden für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich sowie außerhalb einer Bodenrichtwertzone die Bodenwerte entsprechend der Entfernung der Grundstücke zum Rand des

nächstgelegenen und **angemessenen** bebauten Ortsteils der Gemeinde und des dafür maßgebenden Bodenrichtwertes ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall beträgt diese Entfernung rd. 1.250 m. Entsprechend der vorliegenden Analyse ist somit **60 %** des Bodenrichtwertes für den nächstgelegenen bebauten Ortsteils innerhalb der Bodenwertermittlung in Anrechnung zu bringen. Der abgeleitete Bodenrichtwert bezieht sich zwar auf eine Fläche von maximal **1.300 m²**, jedoch sind bei der hier zur Bewertung anstehenden Liegenschaft lediglich 500 m² der Wertstufe 1 zuzuordnen.

## Bodenwert des nächstgelegenen und angemessenen bebauten Ortsteils

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2021 für den nächstgelegenen angemessenen bebauten Ortsteil (erschließungsbeitragsfrei) entnommen worden:

**155,00 €/m²**

## Bodenrichtwerte

Entsprechend den dargestellten Ausführungen ergibt sich folgender Bodenrichtwert für die **Wertstufe 1 „Wohnbaufläche“**:

**Wohnbaufläche: 155,00 €/m² x 60 % = rd. 93,00 €/m²**

## Bodenrichtwert – Wertstufe 2

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks kann sich aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind. Infolgedessen sind die entsprechend baulich genutzten Flächen als baureifes Land im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (so genannte „privilegierte Vorhaben“) einzustufen.

Entsprechend den Ausführungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises und der Stadt Wesel liegen seit Jahren keine Daten vor, welche zum Zwecke der Ableitung von Bodenrichtwerten derartig genutzter Grundstücke zugrunde gelegt werden können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Kleve veröffentliche in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht ein Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Betriebsflächen bis zu einer Größe von bis zu 5.000 m² in Höhe von

**17,00 €/m²**

Im vorliegenden Bewertungsfall erachtet der Unterzeichnende diesen Richtwert für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

## Bodenrichtwert – Wertstufe 3

In den landwirtschaftlichen Außenbereichen der Stadt Wesel ist folgender Bodenrichtwert für Land- und Forstwirtschaftsflächen per 01.01.2021 beschlossen worden

**4,50 €/m²**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel teilte auf Nachfrage fernmündlich mit, dass auch für die hier zu betrachtende Nutzung der genannte Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden kann.



**9.2. Bodenwertermittlung****9.2.1. Bewertungsteilbereich „Wertstufe 1“****Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

Wertermittlungsstichtag	=	19.10.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	500 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>155,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	19.10.2021	× 1,01	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	innerhalb der BRW-Zone	außerhalb der BRW-Zone	× 0,60	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 93,93 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	500	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1	2	× 1,00	
Tiefe (m)	40		× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 93,93 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>93,93 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>93,93 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 500 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 46.965,00 € <b>rd. 47.000,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** der „Wertstufe 1“ beträgt zum  
Wertermittlungsstichtag 19.10.2021 insgesamt

**47.000,00 €**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### **E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Wertermittlungsstichtag		19.10.2021	
BRW-Stichtag	-	01.01.2021	
Zeitdifferenz	=	0,80	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	0,67	%/Jahr
insgesamt		0,54	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

### **E2**

Die Entfernung bis zur nächstgelegenen, angemessenen Bodenrichtwertzone beträgt im vorliegenden Fall rd. 1.250 m, so dass, gemäß vorliegender Analyse des zuständigen Gutachterausschusses, 60 % des Bodenrichtwertes in Anrechnung zu bringen sind.

### **E3**

Eine Tiefenanpassung ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich; die Aufteilung in "Bualandfläche" und "hausnahes Gartenland" ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung.

## Anmerkungen

- 1.) Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen.
- 2.) § 4 (2) ImmoWertV  
Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1)), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 (3)), die Lagermerkmale (§ 6 (4)) und die weiteren Merkmale (§ 6 (5 und 6)).

**9.2.2. Bewertungsteilbereich „Wertstufe 2“****Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

Wertermittlungstichtag	=	19.10.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	landwirtschaftliche Betriebsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	4.901 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.10.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>			Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>17,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	19.10.2021	× 1,01	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	neutral	neutral	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	17,17 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	4.901	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	landwirtschaftliche Betriebsfläche	landwirtschaftliche Betriebsfläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	17,17 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>17,17 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>17,17 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	4.901 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>84.150,17 €</b> <b><u>rd. 84.000,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** der „Wertstufe 2“ beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.10.2021 insgesamt

**84.000,00 €**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### **E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Wertermittlungstichtag		19.10.2021	
BRW-Stichtag	-	01.01.2021	
Zeitdifferenz	=	0,80	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	0,67	%/Jahr
insgesamt		0,54	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

### Anmerkungen

- 1.) Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen.
- 2.) § 4 (2) ImmoWertV  
Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1)), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 (3)), die Lagemerkmale (§ 6 (4)) und die weiteren Merkmale (§ 6 (5 und 6)).

**9.2.3. Bewertungsteilbereich „Wertstufe 3“****Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

Wertermittlungstichtag	=	19.10.2021
Entwicklungszustand	=	Grünland/Streuobstwiese
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	2.386 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.10.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>4,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	19.10.2021	× 1,01	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	neutral	neutral	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 4,55 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.386	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Grünland/ Streuobstwiese	Grünland/ Streuobstwiese	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 4,55 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>4,55 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>4,55 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2.386 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 10.856,30 € <b><u>rd. 11.000,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** der „Wertstufe 3“ beträgt zum  
Wertermittlungstichtag 19.10.2021 insgesamt

**11.000,00 €**

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### **E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Wertermittlungstichtag		19.10.2021	
BRW-Stichtag	-	01.01.2021	
Zeitdifferenz	=	0,80	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	0,67	%/Jahr
insgesamt		0,54	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

### Anmerkungen

- 1.) Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen.
- 2.) § 4 (2) ImmoWertV  
Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1)), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 (3)), die Lagemerkmale (§ 6 (4)) und die weiteren Merkmale (§ 6 (5 und 6)).

## **10. SACHWERTVERFAHREN**

### **10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens**

#### **Herstellungskosten (§ 22 (1-3) ImmoWertV)**

- (1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.
- (2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.
- (3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt, sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile, nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, welche in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei

der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

## **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Sie werden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt

Bei Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten grundsätzlich bereits in üblicher Höhe berücksichtigt und sind ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen anzupassen.

## **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 (6) Satz 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Als Gesamtnutzungsdauer versteht man die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Sofern Sachwertfaktoren vorliegen, die auf Grundlage anderweitiger Wertminderungen bezüglich des Alters abgeleitet worden sind, ist das Modell der Alterswertminderung anzuwenden.

## **Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)**

(6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

## **Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.



Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, etc.) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielendem Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors.

Dieser sog. Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Rinderstall	Laufstall
<b>Berechnungsbasis</b> <sup>1.)</sup>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	283,25 m²	462,50 m²	289,30 m²
<b>Baupreisindex</b> <sup>2.)</sup> (BPI) 19.10.2021 (2010 = 100)	143,9	143,9	143,9
<b>Normalherstellungskosten</b> <sup>3.)</sup>			
• NHK im Basisjahr (2010)	614,00 €/m² BGF	308,00 €/m² BGF	308,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	883,55 €/m² BGF	443,21 €/m² BGF	443,21 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	250.265,54 €	204.984,63 €	128.220,65 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile <sup>4.)</sup>			
• besondere Einrichtungen <sup>5.)</sup>			
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	250.265,54 €	204.984,63 €	128.220,65 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>	15 Jahre	5 Jahre	21 Jahre
• prozentual	81,25 %	91,67 %	65,00 %
• Betrag	203.340,75 €	187.909,41 €	83.343,42 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	46.924,79 €	17.075,22 €	44.877,23 €
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	46.924,79 €	17.075,22 €	44.877,23 €

Gebäudebezeichnung	Stallung	Maschinenhalle
<b>Berechnungsbasis</b> <sup>1.)</sup>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	382,62 m²	383,88 m²
<b>Baupreisindex</b> <sup>2.)</sup> (BPI) 19.10.2021 (2010 = 100)	143,9	143,9
<b>Normalherstellungskosten</b> <sup>3.)</sup>		
• NHK im Basisjahr (2010)	308,00 €/m² BGF	270,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	443,21 €/m² BGF	388,53 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	169.581,01 €	149.148,90 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile <sup>4.)</sup>		
• besondere Einrichtungen <sup>5.)</sup>		
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	169.581,01 €	149.148,90 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>	5 Jahre	28 Jahre
• prozentual	91,67 %	53,33 %
• Betrag	155.454,91 €	79.541,11 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	14.126,10 €	69.607,79 €
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	14.126,10 €	69.607,79 €

**Gebäudesachwerte insgesamt**

**192.611,13 €**

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>192.611,13</b>
-----------------	----------	-------------------

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

<b>Übertrag</b>	=	<b>192.611,13</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen <sup>8.)</sup></b>	+	<b>9.630,56 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>202.241,69 €</b>
<b>Bodenwert der Wertstufen 1 (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>47.000,00 €</b>
<b>Bodenwert der Wertstufen 2 (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>84.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>333.241,69 €</b>
<b>Sachwertfaktor <sup>9.)</sup> (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,10</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>366.565,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>10.)</sup></b>	–	<b>38.536,05 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>328.029,81 €</b>
<b>Bodenwert der Wertstufen 3 (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>11.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert insgesamt</b>	=	<b>339.029,81 €</b>
<b>Sachwert (§ 21 (1) ImmoWertV)</b>		
<b>zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2021 -gerundet-</b>	rd.	<b>339.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### **1.) Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### **2.) Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 3.) Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 4.) besondere Bauteile

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass besondere Bauteile nicht existent sind.

### 5.) besondere Einrichtungen

Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass besondere Einrichtungen nicht existent sind.

### 6.) Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Sachwertfaktors und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre für das Wohngebäude bzw. 60 Jahr für die landwirtschaftlichen Nebengebäude.

### 7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

### 8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbecken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 5 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

<u>Außenanlagen</u>	<u>Sachwert (inkl. BNK)</u>
prozentuale Schätzung: 5,0 %	
der Gebäudesachwerte insg. (192.611,13 €)	9.630,56 €
<b>Summe</b>	<b>9.630,56 €</b>

### 9.) Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### 10.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	<u>Werteinfluss</u>
• Rückbaukosten Gebäude Nr. 5 (95,20 m³ x 17,50 €/m²)	-1.666,00 €
• Rückbaukosten Gebäude Nr. 6 (2.106,86 m³ x 17,50 €/m²)	-36.870,05 €
<b>Summe</b>	<b>-38.536,05 €</b>

**11. VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

Der bewertete Grund und Boden „An der Lackfabrik 11 in 46485 Wesel“ befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Lackhausen“, im landwirtschaftlichen Außenbereich und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstück 67“. Das 7.787 m<sup>2</sup> große Areal ist unregelmäßig zugeschnitten, grenzt eigenständig nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an und ist als landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohnhaus sowie zahlreichen landwirtschaftlichen baulichen Anlagen bebaut. In wieweit der landwirtschaftliche Betrieb gegenwärtig noch Existent ist, konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen vom 02. September 2021 und 19. Oktober 2021 nicht festgestellt werden, da ein Zugang zum Verfahrensgrundstück nicht ermöglicht worden ist. Auch konnte aufgrund der verweigerten Besichtigung weder der Bauzustand der einzelnen Baukörper noch die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Wohnfläche, Bruttogrundfläche, etc.) örtlich durch ein entsprechendes Aufmaß konkretisiert werden, da die Unterlagen der Bauakte der Stadt Wesel diesbezüglich lediglich äußerst eingeschränkte weiterführende Informationen liefern. Ergänzend wird ferner darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorgenannten Umstände (fehlende Wohn- und Nutzflächen) innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens keine Ertragswertermittlung durchgeführt werden konnte.

Des Weiteren wird bezüglich der in diesem Verfahren vorherrschenden Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2 wurde der Wert der zu bewertenden Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 19. Oktober 2021 ermittelt:

**nach dem Sachwertverfahren zu****339.000 €**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte lediglich das Sachwertverfahren angewendet werden, so dass der Verkehrswert aus diesem abgeleitet wird.

**Ausgehend vom Sachwert ermittle ich den Verkehrswert des mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Lackhausen, Flur 6, Flurstück 67“ und der postalischen Anschrift „An der Lackfabrik 11 in 46485 Wesel“ zum Wertermittlungstichtag 19. Oktober 2021 auf:**

**339.000 €**

(in Worten: DREIHUNDERTNEUNUNDDREISSIGTAUSEND EURO)

**(ohne erfolgten Grundstückszugang und ohne Innenbesichtigung)**

## **12. ABSCHLIESSENDER HINWEIS AUS AKTUELLEM ANLASS**

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

## 13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 30. Dezember 2021



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)



.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet 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 Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

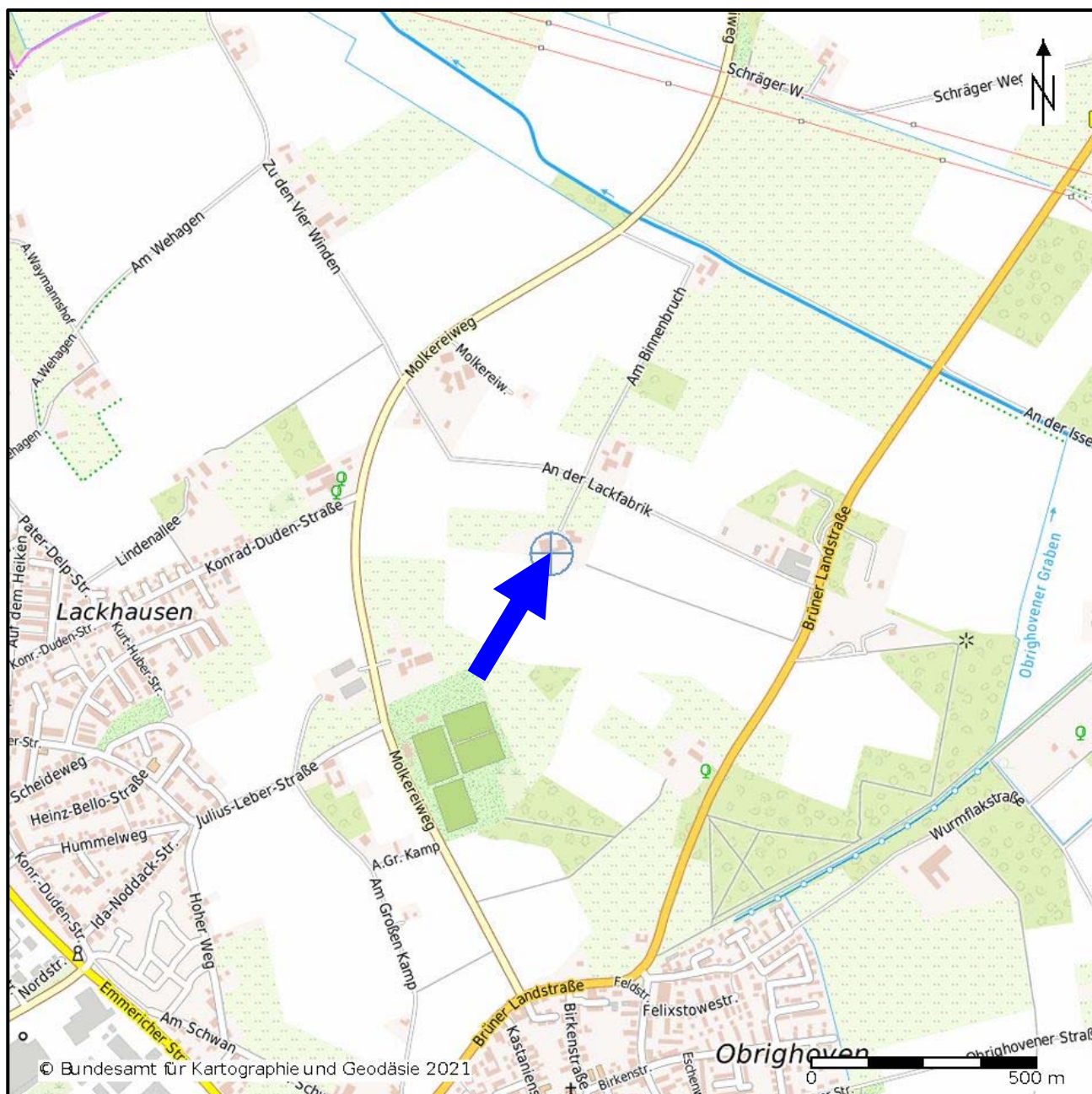
<b>Anlage 1: Übersichtskarten .....</b>	<b>49</b>
<b>Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....</b>	<b>51</b>
<b>Anlage 3: Luftbild.....</b>	<b>52</b>
<b>Anlage 4: Fotonachweis.....</b>	<b>53</b>
<b>Anlage 5: Literaturverzeichnis.....</b>	<b>56</b>



## Anlage 1: Übersichtskarten







**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Nicht in der Internetversion enthalten!

**Anlage 3: Luftbild**

Nicht in der Internetversion enthalten!



## Anlage 4: Fotonachweis



Zufahrt



Gebäude Nr. 7 „Maschinenhalle“





Gebäude Nr. 2 „Laufstall“

Gebäude Nr. 9 „Scheune/Stall“

Gebäude Nr. 1 „Wohnhaus“



Gebäude Nr. 6 „Scheune“

Gebäude Nr. 9 „Scheune/Stall“





Gebäude Nr. 9 „Scheune/Stall“

Gebäude Nr. 3 „Laufstall“



Gebäude Nr. 1 „Wohnhaus“

## **Anlage 5: Literaturverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



## **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Singzig 2014
- [4] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [5] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [6] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar

## **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.0" (Stand 2021) erstellt.