

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) **DIN EN ISO/IEC 17024**, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den **Gutachterausschüssen** für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 31.03.2025
Az.: MOE-230924

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
Lagerfläche genutzte **Grundstück**
in **46483 Wesel, Delogstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesel	14402	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesel	1	274
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 15/24 Amtsgericht Wesel	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 geschätzt mit rd.

6.650,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 21 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
4	Lagerfläche.....	10
4.1	Nebengebäude.....	10
4.2	Außenanlagen.....	10
4.3	Zubehör.....	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	10
5.2	Bodenwertermittlung	11
5.3	Verkehrswertberechnung	12
5.4	Verkehrswert.....	13
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	14
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
6.3	Verwendete fachspezifische Software	15
7	Verzeichnis der Anlagen.....	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, genutzt als Lagerfläche
Objektadresse:	Delogstraße, 46483 Wesel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wesel, Blatt 14402, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wesel, Flur 1, Flurstück 274, Fläche 186 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	18.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	18.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug 1:1000 vom 14.10.2024• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 09.01.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.10.2024• Auskunft Altlastenkataster vom 22.10.2024• Erschließungsbeiträge vom 13.01.2025• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 11.11.2024• Auskunft der Stadtwerke Wesel vom 19.02.2025• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen <p>Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.09.2024</p>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung
- Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- g) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- h) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des zu bewertenden Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind,
- i) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- j) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Der Zugang zum Flurstücken 274 erfolgt über das im Eigentum der Stadt Wesel stehende Flurstück 275. Ein Wegerecht auf dem Flurstück 275 besteht nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks weiterhin über das Flurstück 275 erfolgt.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das Lagerflächengrundstück

in Wesel, Delogstraße

Flur 1

Flurstücksnummer 274

Wertermittlungstichtag: 18.02.2025

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,00	186,00	4.650,00
			Summen:	25,00	186,00	4.650,00
Ergebnisse						
Schuppen (pauschal):			2.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):			6.650,00 €			
Wertermittlungstichtag			18.02.2025			
Bemerkungen						
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.						

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Wesel (ca. 63.986 Einwohner); Ortsteil Wesel (ca. 39.533 Einwohner) (Stand: 31.12.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen. Wesel liegt an den Flüssen Rhein und Lippe und hat mehrere Großstädte in der weiteren Umgebung. In Wesel mündet die Lippe in den Rhein. (Wesel) ist von verschiedenen Landschafts- und Kulturräumen umgeben. Einerseits liegt die Stadt im Randbereich des Ruhrgebiets, ist Mitglied des Regionalverbands Ruhr und von den Stadtzentren der südlich gelegenen Großstädte Duisburg und Oberhausen in Luftlinie jeweils rund 25 Kilometer entfernt. Düsseldorf liegt etwa 50 Kilometer, Köln rund 85 Kilometer südlich. Im Norden und im Westen jenseits des Rheins liegt dagegen die vergleichsweise dünn besiedelte Landschaft des unteren Niederrheins und Richtung Norden ist die Grenze zu den Niederlanden rund 25 Kilometer in Luftlinie entfernt. Östlich und nordöstlich der Stadt liegt der Naturpark Hohe Mark-Westmünsterland, zugleich befindet sich dort die Grenze zum Landesteil Westfalen. (Quelle: https://de.wikipedia.org/) Für den Individualverkehr ist eine Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Stadtteil Wesel gliedert sich in die Bereiche Altstadt, Feldmark, Blumenkamp, Fusternberg, Schepersfeld und Lippedorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar. In näherer Umgebung befindet sich ein Flugplatz und unmittelbar hinter dem zu bewertenden Grundstück eine historische Schienenverkehrsstrecke.
Topografie:	Eben

Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als gewerbliche Lage eingeschätzt.
3.2 Gestalt und Form	
Gestalt und Form:	Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 25 m; Grundstücksgröße: insgesamt 186,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
3.3 Erschließung, Baugrund etc.	
Straßenart:	Straße mit mäßigem (Güter)Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gem. telefonischer Mitteilung der Westnetz GmbH, liegt lt. ihrem Plan am Flurstück 274 kein Stromanschluss. Für nähere und genauere Auskünfte wurde die Einholung einer Planauskunft empfohlen. Gem. Mitteilung der Stadtwerke Wesel befinden sich im Umfeld des zu bewertenden Objekts Entsorgungsleitungen sowie eine Wasserversorgungsleitung. Diese befinden sich im öffentlichen Raum. Eine Gasversorgung existiert hier nicht. Über das zu bewertende Flurstück verläuft der Trinkwasseranschluss zum Objekt Delogstr. 30. Nach dortigem Kenntnisstand gibt es keinen Schmutzwasseranschluss in Richtung des Flurstücks 274. Vom Endschacht des Regenwasserkanals führt eine Regenwasserleitung in Richtung des Flurstücks 274. Diese dient der Straßenentwässerung. Abwasserhausanschlussleitungen auf Privatgrund werden von den Stadtwerken nicht dokumentiert. Abwasserhausanschlussleitungen im öffentlichen Bereich sind nicht immer dokumentiert.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Lagerschuppens
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt: B-Plan Flachglas AG/ Altablagerung Delogstraße. Bei der Altablagerung handelt es sich um einen mit Kriegstrümmern verfüllten ehem. Altrheinarm. Im Rahmen der Erweiterung des Betriebsgeländes der Flachglas AG, wurden Ende der 80er Jahre Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde kein nennenswerter Ausstrag von Stoffen aus der Altablagerung festgestellt, so dass der Fall nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt wird (s. Anlage). Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde zunächst nicht vorgenommen. Hierzu müssten ggf. vertiefende Untersuchungen angestellt werden. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Kosten von Dekontaminierungen oder gesundheitlich schädigende Einwirkungen) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Bergschadensgefährdung:

Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel III" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen X" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Wesel III" ist die Thyssen Vermögensverwaltung GmbH in Duisburg zu 62,5% Anteilen sowie die Familienstiftung Kaszony in Vaduz/Liechtenstein, vertreten durch die SEDES Treuhand Anstalt in Vaduz/Liechtenstein zu 4,6875% Anteilen und CIT Batthyány Verwaltungs GmbH in Hamburg zu 4,6875 % Anteilen sowie TBG Bergwerkseigentum UG, c/o Gilz Reisen & Partner Steuerberater Wirtschaftsprüfer in Düsseldorf zu 28,125% Anteilen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Bruckhausen X" ist die Thyssen Vermögensverwaltung GmbH in Duisburg zu 71,875 % und die TBG Bergwerkseigentum UG, c/o Gilz Reisen & Partner Steuerberater Wirtschaftsprüfer in Düsseldorf zu 28,125% Anteilen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen" die Bergwerkseigentümern im Hinblick auf ihr eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.**

Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wesel, Blatt 14402, neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 22.08.2024 (Ild. Nr. 1) keine Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vor. Diese enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es wird ohne Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 06.12.1991, als gewerbliche Baufläche (G) und Schienenverkehrswege dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 202 "Flachglas-Werk" der Stadt Wesel, in Kraft getreten am 24.05.1991, folgende Festsetzung: Straßenverkehrsfläche.

Im Plangebiet sind keine weiteren Satzungen erlassen worden, außer die im Bebauungsplan und in der Begründung geregelt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gem. schriftlicher Mitteilung stehen bzgl. des Bewertungsobjektes derzeit keine Erschließungsbeiträge, Straßenbaubeiträge und Kanalbaubeiträge zur Abrechnung an. Bisher festgesetzte Beträge wurden entrichtet. Beitragspflichtige Straßen- und Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren für die „Delogstraße“ nicht geplant (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ca. 14 m² großem Ziegelsteingebäude bebaut und wird augenscheinlich als Lagerfläche genutzt. Die vordere Grundstücksfläche wird als Abstellfläche genutzt. Von wem das zu bewertende Objekt genutzt wird, oder ob es vermietet ist, ist nicht bekannt. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Mietkonditionen sind nicht bekannt.

4 Lagerfläche

Außenansicht:	Der Zugang zum Grundstück ist mit Straßenbegrenzungselementen abgesperrt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Die Lagerfläche ist teilweise vermüllt und macht einen ungepflegten Eindruck.

4.1 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich im hinteren Bereich ein baufälliger Lagerschuppen (Ziegelsteinbau; Dachform: Satteldach; Holzdachstuhl; Dacheindeckung: Dachstein Beton; Holztüre; Fensteröffnung mit Holzblende; Risse im Mauerwerk).

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird nach dem äußeren Eindruck das Gebäude nur pauschal mit 2.000,- € in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

4.2 Außenanlagen

Einfriedung (Zaun, Bauzaun, Straßenbegrenzungselemente, Holzlatten). Der vordere und der hintere Bereich des Bewertungsobjekts sind mit Holzlatten voneinander getrennt. Im vorderen Bereich (Abstellfläche des Bootes) ist der Untergrund zementiert.

4.3 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen freigeschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich bewegliches Zubehör auf dem zu bewertenden Grundstück befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	Gewerbe, Industrie, Sondergebiet
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	18.02.2025
Art der baulichen Nutzung	=	Industriegebiet
Grundstücksfläche (f)	=	186 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert pauschal zum Wertermittlungstichtag geschätzt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	25,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	18.02.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)		186 m ²	× 1,00	
Nutzung		gewerblich	× 1,00	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	25,00 €/m²	
Fläche		×	186 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	4.650,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 rd. **4.650,00 €**.

5.3 Verkehrswertberechnung

Bodenwert	4.650,00 €
Gebäudewert (vgl. Pkt. 4.1)	2.000,00 €
Verkehrswert	6.650,00 €

5.4 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.650,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als **Lagerfläche** genutzte Grundstück

in 46483 Wesel, Delogstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wesel	14402	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesel	1	274

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 geschätzt mit rd.

6.650,00 €

in Worten: sechstausendsechshundertfünfzig Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 31.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

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. 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – 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

DIN 283:

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

DIN 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlagen 4 bis 9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

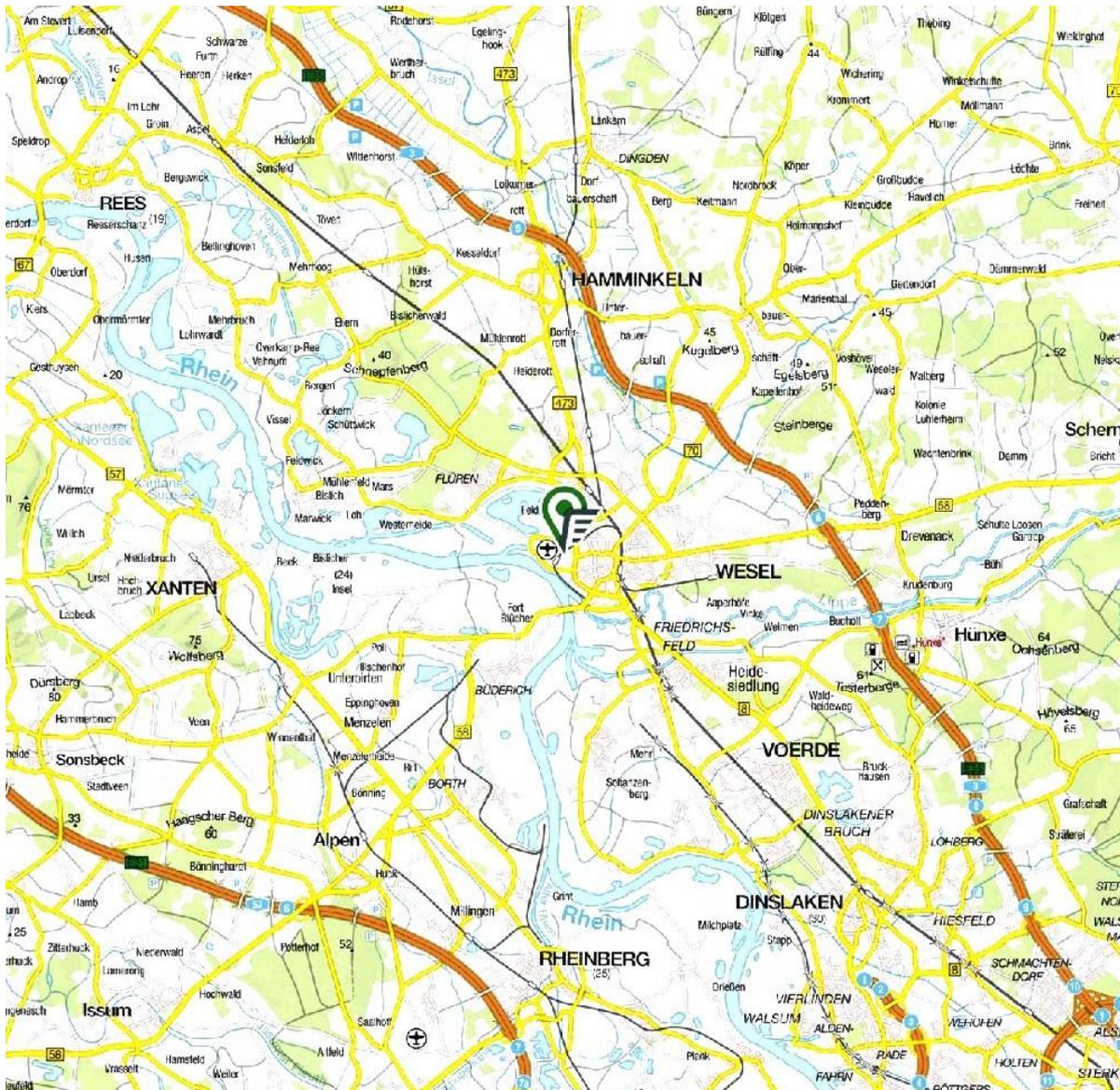
Anlage 7: Anliegerbescheinigung

Anlage 8: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 9: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Übersichtskarte MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Ansicht von der „Delogstraße“ aus



Lagerschuppen Seitenansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Lagerschuppen Rückansicht



Hinterer Teil des Bewertungsgrundstücks

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Lagerschuppen Straßenansicht



Blick in die „Delogstraße“

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



Zufahrt zum Bewertungsgrundstück



Seitenansicht