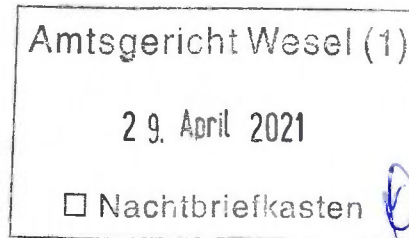


Sachverständigenbüro Geissler

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel



Gudrun Geissler
Sachverständige für
Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)

Meisenstraße 6 b
46499 Hamminkeln

Telefon 02857/9029710

Mobil 0160/1522397

Fax 02857/4997621

Büro: Meisenstraße 4

gudrun.geissler@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem Einfamilienwohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) und ungenehmigten Anbauten bebaute Grundstück in

46483 Wesel, Reeser Landstraße 140



Zwangsversteigerungsverfahren 014 K 038/20

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 06.04.2021 auf Grundlage der nur möglichen Außenaufnahme und der Aktenlage ermittelt mit rund

151.000 €

Ausfertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	6
1.5	Weitere Hinweise	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
	Vorbemerkung	13
3.1	Einfamilienwohnhaus	13
3.2	Anbauten	15
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Zustand des Gebäudes	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Anlagenverzeichnis	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
5.3	Verzeichnis der Anlagen	37

Zusammenfassung

Kurzbeschreibung:	<p>Das zum Stadtteil Feldmark zählende Bewertungsgrundstück liegt nördlich des Stadtzentrums, direkt an der stark frequentierten Reeser Landstraße, der Bundesstraße 8.</p> <p>Nach der Bauakte sind die beiden Doppelhäuser Reeser Landstraße 134 / 136 und 138 / 140 (Bewertungsobjekt) als Gruppenbaumaßnahme im Jahr 1907 errichtet worden.</p> <p>Das teilunterkellerte, eingeschossige Wohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) wurde zurückliegend um nicht genehmigte Anbauten erweitert.</p>
Wohnfläche:	Erdgeschoss und Dachgeschoss (Ausbau unterstellt): rund 100 m ² ohne Terrasse und Anbauten
Mietverhältnisse:	Zum Besichtigungszeitpunkt war das Anwesen vermutlich eigengenutzt. Über ein eventuell bestehendes Mietverhältnis wurde nichts bekannt.
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:	Anordnung der Zwangsversteigerung
Baulasten:	Zu Lasten des Grundstücks bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Altlasten:	In der Bewertung ist unterstellt, dass das betroffene Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet ist.
Denkmalschutz:	In der Bewertung ist unterstellt, dass das betroffene Grundstück nicht in der Denkmalliste verzeichnet ist.
Besonderheiten:	Das Einfamilienhaus wurde zurückliegend ohne Genehmigung um zwei Anbauten erweitert. Nach der erhaltenen Auskunft kann eine nachträgliche Legalisierung nicht in Aussicht gestellt werden.
Verkehrswert:	151.000 €
Sachwert:	151.000 €
Ertragswert:	151.000 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienwohnhaus als linke Hälfte eines Doppelhauses

Objektadresse: Reeser Landstraße 140
46483 Wesel

Grundbuchangaben: Amtsgericht Wesel
Grundbuch von Wesel
Blatt 5671A
laufende Nummer 4

Katasterangaben: Gemarkung Wesel
Flur 14
Flurstück 1036
1.803 m² groß

1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel gemäß Beschluss vom 14.12.2020
und Schreiben vom 17.12.2020
(Aktenzeichen 014 K 038/20)

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind in der separaten Anlage
zur Wertschätzung angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	06.04.2021
Qualitätsstichtag:	06.04.2021
Ortsbesichtigung:	06.04.2021 Der ursprünglich schriftlich für den 08.03.2021 angekündigte Zeitpunkt für die örtliche Aufnahme wurde durch die Eigentümerin aus Krankheitsgründen abgesagt. Zu dem wiederum schriftlich für den 06.04.2021 angekündigten Termin konnte lediglich eine Außenaufnahme durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung wurde mir nicht ermöglicht.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Für die Bewertung wurde mir eine Grundbuchablichtung vom 16.12.2020 zur Verfügung gestellt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Erhebungen für die Gutachtenerstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte;• Stadtplanausschnitt;• Flurkartenauszug;• Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte der Stadt Wesel per Stand 01.01.2021;• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;• Einsicht in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan;• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation;• Auszug aus der bei der Stadt Wesel geführten Bauakte sowie Auskünfte zu den ohne Genehmigung erstellten Anbauten;• überschlägliche Berechnungen der Brutto-Grundflächen und der Wohnfläche nach den Zeichnungen zur Baugenehmigung und einer Vergrößerung der Liegenschaftskarte bzw. einem Luftbild (TIM-online);• Grundstücksmarktbericht 2021 für die Stadt Wesel;• Mietspiegel für die Stadt Wesel per Stand 01.03.2018;• sonstige Bewertungsdaten aus der unter 5.2 aufgeführten Fachliteratur
Hinweis zu den im Gutachten verwendeten Karten:	Das Kartenmaterial im Gutachten ist lizenziert und darf auch für eine Internetveröffentlichung verwendet werden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Gemäß § 74a ZVG wird nachfolgend der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB ermittelt. Der Verkehrs(Markt)wert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung erzielbar wäre.

Bei der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt. Dem Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung kann ohnehin wertneutraler Charakter zugemessen werden.

1.5 Weitere Hinweise

- Zum Besichtigungszeitpunkt war das Bewertungsobjekt offenbar eigengenutzt. Über ein eventuell bestehendes Mietverhältnis wurde nichts bekannt.
- Soweit erkennbar, wird auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb geführt.
- Über baubehördliche Lasten oder Auflagen wurde nichts bekannt.
Allerdings existieren bei der Stadt Wesel keine Baugenehmigungen für die vorhandenen Anbauten am Nordwestgiebel und an der Nordostseite des Wohnhauses. Nach der erhaltenen Auskunft kann für diese Anlagen nicht unterstellt werden, dass eine nachträgliche Legalisierung möglich ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Kreisstadt Wesel mit rund 62.500 Einwohnern;
Siedlungsbezirk Feldmark mit rund 10.500 Einwohnern.

Die Hansestadt liegt am unteren Niederrhein, an der Mündung der Lippe und des Wesel-Datteln-Kanals in den Rhein. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Stadtteile Bislich (mit Bergerfurth), Büderich (mit Ginderich), Flüren (mit Diersfordt), Obrighoven (mit Lackhausen) und Wesel (Innenstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld).

Wesel verfügt rechtsrheinisch über Anbindungen an die Autobahn 3 und linksrheinisch auf Höhe Alpen an die Autobahn 57. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 8, 58, 70 und 473. Die B 58 führt über die einzige Rheinbrücke im Kreisgebiet.

Neben dem Bahnhof Wesel gibt es noch den Haltepunkt Feldmark an der zwei-, zukünftig dreigleisigen Strecke Arnhem (Niederlande) - Emmerich - Ruhrgebiet - Koblenz sowie den Haltepunkt Blumenkamp an der eingleisigen Strecke Wesel - Bocholt.

Zusätzlich zum Stadtverkehr bestehen auch Busverbindungen nach Dinslaken über Hünxe, nach Xanten und nach Dorsten über Schermbeck. Die Stadt verfügt über einen Rheinhafen.

Zahlreiche Behörden wie Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, Kreispolizeibehörde, Amtsgericht, Agentur für Arbeit haben ihren Sitz im Stadtgebiet. Wesel verfügt über zwei Krankenhäuser und mehrere Seniorenheime.

Das Stadtzentrum mit Fußgängerzone bietet eine mittelstädtische Warenangebotspalette.

Im Stadtgebiet sind zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt; unter anderem auch Großbetriebe wie Chemie und Sanitärkeramik.

Kindergärten, Grund-, Real- und Gesamtschulen, Gymnasien, Förderschulen, Berufskolleg, Volkshochschule und Musik- und Kunstschule bieten ein breit gefächertes Bildungsangebot.

überörtliche Anbindung / Entfernungen vom Bewertungsobjekt:

Nächstgelegene größere Städte:

Industrieballungsraum Ruhrgebiet mit den nächstgelegenen Städten Duisburg (rund 30 km), Oberhausen und Bottrop (jeweils rund 35 km), Dinslaken rund 15 km, Bocholt rund 20 km

Landeshauptstadt:

Düsseldorf rund 55 km

Autobahnzufahrten:

Autobahn A 3 (Nord-Süd-Richtung) Anschluss Wesel
Autobahn A 57 (Nord-Süd-Richtung) Anschluss Alpen

Bundesstraßen:

Bundesstraße B 8 (Nord-Süd-Richtung),
Bundesstraße B 58 (Nordost-Südwest-Richtung) als Autobahnzubringer sowie Anschluss an Rheinbrücke,
Bundesstraße B 70 (Nordost-Richtung)

Flughäfen:

Düsseldorf (rund 50 km)
Weeze (rund 35 km)

öffentliche Verkehrsmittel:

Schienenverkehr Arnhem (Niederlande)-Emmerich-Düsseldorf, Wesel-Koblenz und Wesel-Wuppertal mit Anschlüssen Bahnhof Wesel und Haltepunkt Feldmark (Arnhem-Düsseldorf) sowie Regionalbahn Wesel-Bocholt; Busverbindungen bestehen in umliegende Städte über Schnell- und Regionalbuslinien, ferner sind innerstädtische Buslinien vorhanden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt knapp 3 km nordöstlich des Stadtzentrums, auf der nordöstlichen Seite der Reeser Landstraße, der Bundesstraße 8, die in unmittelbarer Nähe als Bocholter Straße (Bundesstraße 473) nach Norden abzweigt.

In einer Entfernung bis 1 km sind Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie das kleine Subzentrum in der Feldmark vorhanden; das Gelände des Schulzentrums Nord liegt in direkter Nachbarschaft. Stadtverwaltung, Amtsgericht und andere Infrastruktureinrichtungen sowie die Fußgängerzone leicht erreichbar.

Eine Bushaltestelle ist in der Nähe an der Bundesstraße 8 eingerichtet; der Haltpunkt Feldmark mit Zugverbindungen Richtung Emmerich / Arnhem (Niederlande) und Düsseldorf liegt rund 1,5 km südöstlich.

Umgebung:	In unmittelbarer Nähe ist auf der nordöstlichen Seite der Reeser Landstraße neben den zwei im Jahr 1907 erstellten Doppelhäusern keine weitere Bebauung vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der stark frequentierten Reeser Landstraße, der B 8 mit entsprechenden Lärmimmissionen.
Topografie:	Das Grundstück ist gegenüber der B 8 etwas abgesenkt, ansonsten aber augenscheinlich nahezu eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>südwestliche Grenze (Straßenfront Reeser Landstraße - B 8):</u> rund 16,50 m <u>westliche Grenze:</u> rund 9 m + rund 72,50 m = gesamt rund 81,50 m <u>nordöstliche Grenze:</u> knapp 54,50 m <u>Grundstückstiefe an der östlichen Grenze:</u> gesamt rund 54 m <u>Grundstücksgröße:</u> 1.803 m ² <u>Grundstücksform:</u> Das Grundstück ist unregelmäßig vieleckig zugeschnitten, wobei der südwestliche, zur B 8 weisende Teil eine leichte Trapezform aufweist und der nördliche Bereich ein spitzwinkeliges Dreieck darstellt. Zum Zuschnitt und zur Bebauung siehe beigelegten Lageplan.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:

Die Reeser Landstraße, die Bundesstraße 8, ist vierspurig ausgebaut. Auf der nordöstlichen, der das Bewertungsgrundstück tangierenden Seite sind ein Gehweg und ein separater Fahrradweg, auf der südwestlichen Seite ist ein kombinierter Geh-/ Fahrradweg angelegt.

Die Zufahrt zum Grundstück und der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen von der Bundesstraße in nordwestliche Richtung abzweigenden gepflasterten Stichweg an der nordöstlichen, rückwärtigen Grundstücksgrenze. Dieser rund 4 m breite, mit Betonpflaster befestigte Weg steht nach der erhaltenen Auskunft im Eigentum der Stadt Wesel. Ob diese Verkehrsfläche auch öffentlich gewidmet ist, konnte trotz entsprechender Recherche bei der zuständigen Stelle der Stadt Wesel nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ver- und Entsorgung:

Brauchwasser, Gas, Strom, öffentliche Kanalisation, Telefon vorhanden.

Das Grundstück ist an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsträger angebunden.

Grenzverhältnisse:

Grenzverhältnisse augenscheinlich geregelt.

Nach den genehmigten Zeichnungen und dem Baujahr entsprechend verfügt das Doppelhaus Reeser Landstraße 138 / 140 über eine gemeinsame Giebelwand.

Der ungenehmigt an der Rückfront erstellte Anbau ist - soweit auf dem Luftbild (TIM-online) erkennbar - ohne Einhaltung der Abstandfläche direkt an der südöstlichen Grenze errichtet.

2.4 Privatrechtliche Situation**Grundbuch:**

Für die Bewertung wurde mir eine Grundbuchablichtung vom 16.12.2020 zur Verfügung gestellt.

In Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) bestehen neben dem als wertneutral anzusehenden Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen.

Schuldverhältnisse, die eventuell in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten oder Beschränkungen oder begünstigende Rechte wurde nichts bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten

Nach der erhaltenen Auskunft besteht zu Lasten des Grundstücks keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Die Bewertung unterstellt, dass Altlasten das Grundstück nicht wertend beeinflussen. Auch waren bei der örtlichen Aufnahme keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen erkennbar.

Für die Bewertung wird daher Altlastenfreiheit vorausgesetzt.

Denkmalschutz

Nach der online einsehbaren Liste ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragen.

Die Bewertung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Grünfläche aus.

Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 13.08.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nummer 30 „Bereich Schulzentrum Nord“.

Der südwestliche, dreieckig zugeschnittene Teil des Planbereichs, in welchem die beiden Doppelhäuser Reeser Landstraße 134 / 136 und 138 / 140 (Bewertungsobjekt) liegen, ist dort - wie auch im Flächennutzungsplan - als „Grünfläche“ dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung für die zwei Doppelhäuser Reeser Landstraße 134 / 136 und 138 / 140 (Bewertungsobjekt) wurde am 11.12.1906 erteilt.

Für den nach TIM-online rund 3,00 m x rund 4,60 m großen Anbau am Nordwestgiebel und den Anbau an der Nordostseite, der offenbar vor einigen Jahren erweitert wurde und nach dem TIM-online Luftbild Ausmaße von rund 8,80 m x rund 5,50 m aufweist, existieren bei der Stadt Wesel keine Baugenehmigungen.

Wegen der Ausweisungen jeweils als Grünfläche im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan kann nach der erhaltenen Auskunft für diese Gebäudeteile keine nachträgliche Legalisierung in Aussicht gestellt werden.

Während der in der Liegenschaftskarte dargestellte Anbau an der Rückfront zu der südöstlichen Grenze einen Abstand von knapp 3 m eingehalten hat, ist dieser nach der erfolgten Erweiterung ohne Einhaltung der erforderlichen Abstandfläche unmittelbar an der Grenze zu dem Flurstück 1035 erstellt.

Auch wenn die ohne Genehmigung erstellten Anbauten aktuell durch die Genehmigungsbehörde geduldet werden, ist nach der erteilten Auskunft zukünftig eine Rückbauforderung nicht auszuschließen.

Für die legal erstellte linke Hälfte eines Doppelhauses kann trotz der Planausweisung Bestandschutz unterstellt werden.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und den in der amtlichen Bauakte befindlichen Darstellungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen - allerdings ohne die vorstehend benannten Anbauten - vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land i.S. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach der erhaltenen Auskunft waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen nicht mehr zu zahlen.

Eine zukünftige eventuelle Beitragspflicht nach § 8 KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden - sofern nicht anders angegeben - (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage der vor Ort bei der nur möglichen Außenaufnahme getroffenen Feststellungen. Nachfolgend wird die der Bewertung zugrunde gelegte Ausstattung aufgeführt. Dabei wird im Allgemeinen ein durchschnittlicher Ausbau unterstellt.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der örtlichen Besichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich bereits bei der Außenaufnahme erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf statische Probleme, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Einfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes:	linke Hälfte eines Doppelhauses, teilunterkellert, eingeschossig, Satteldach und an den Nordwestgiebel angelehntes Pultdach
Baujahr:	1907 Hinweise siehe 2.5.3.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Modernisierungen:	Das Gebäudeensemble wurde augenscheinlich in den vergangenen Dekaden umgebaut, modernisiert und an geänderte Wohnansprüche angepasst (soweit von außen erkennbar: Installation einer Zentralheizungsanlage, Austausch der Fenster u.a.)

Konstruktion und Ausbau

Konstruktionsart:	herkömmliche Mauerwerksbauweise
Fundamente:	Gründung nach statischen Erfordernissen
Außenansicht:	Straßenfront (Südwestseite) Putz mit Anstrich, Nordwestgiebel mit Styroporplatten verkleidet und geputzt

Mauerwerk:	Ring- und Innenwände vermutlich aus Ziegelsteinen und/oder anderen Massivsteinen
Geschossdecken:	über der Teilunterkellerung Kappendecke zwischen Eisenträgern, ansonsten Holzbalkenlagen
Dach:	Satteldach, nordwestlicher Gebäudeteil mit Dachaufbau und einem weitergeführten angelehnten Pultdach, jeweils in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
Hauseingang:	Hauseingangstür am Nordwestgiebel als Leichtmetallrahmentür mit Glasfüllung, provisorische Klingelanlage, Außenbriefkasten
Treppenanlage:	vermutlich zum Keller Holzwangentreppe mit Trittstufen und zum Dachgeschoss Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen - nach der Schnittzeichnung jeweils als Steiltreppe -
Fenster:	soweit wegen der überwiegend geschlossenen Rollläden erkennbar: mehrheitlich Kunststoff-, teilweise Holzfenster, Isolierverglasung
Türen:	vermutlich zurückliegend erneuert und gegen glatt abgespernte Türblätter zwischen Holzzargen getauscht
Innenwand- und Deckenflächen:	vermutlich überwiegend tapeziert und/oder tapeziert/gestrichen
Fußböden:	Keller: vermutlich Beton, Erd- und Dachgeschoss: vermutlich überwiegend Dielung mit übergelegter Kunststoffverlegeware und/oder Laminat, in Teilbereichen Fliesen
Sanitärbereich:	vermutlich nachträglich im Bereich des ehemaligen Stalls eingebautes Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC, Standardsanitärgegenstände und -armaturen, Wand- und Fußbodenfliesen
Heizung:	vermutlich gasbetriebene Zentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik als Warmwasserumlaufheizung über Radiatoren und/oder Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung:	unterstellt über Elektrodurchlauferhitzer oder über die Heizungsanlage
besondere Bauteile/ Einrichtungen:	Dachaufbau an der Südwestseite

Grundrissgestaltung: Die tatsächliche Grundrissgestaltung entspricht offenbar nicht mehr den genehmigten Zeichnungen. So ist z.B. der Hauseingang von der Straßenfront an den Nordwestgiebel verlegt worden. Der um zwei Stufen abgesenkte und in der Zeichnung als „Stall“ bezeichnete Raum in der Nordwestecke wurde mutmaßlich in den Wohnbereich einbezogen. Soweit erkennbar, ist die Fußbodenhöhe angeglichen und hier der neue Hauseingang geschaffen worden. Ferner sind an der Rückfront und im Bereich der Pultdachkonstruktion am Nordwestgiebel Dachflächenfenster vorhanden. In der Bewertung ist daher unterstellt, dass das in der Zeichnung als „Boden“ bezeichnete Dachgeschoss ausgebaut ist.

3.2 Anbauten

Wie vorn im Gutachten bereits geschildert, liegen bei der Stadt Wesel für die Anbauten am Nordwestgiebel und an der Rückfront keine Baugenehmigungen vor. Wegen der Ausweisung als „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan kann nach der erhaltenen Auskunft eine nachträgliche Legalisierung nicht unterstellt werden.

Obwohl die illegal errichteten Anbauten aktuell geduldet sind und noch keine Rückbauforderung vorliegt, kann deren Bestand nicht auf Dauer unterstellt werden. Aus diesem Grund unterbleibt hier eine Beschreibung der augenscheinlich in herkömmlicher Mauerwerksbauweise errichteten Gebäudeteile. In den nachfolgenden Wertberechnungen werden daher gegebenenfalls anfallende Abbruchkosten in Abzug gebracht.

3.3 Außenanlagen

Von dem Stichweg führt ein knapp 45 m langer gepflasterter schmaler Weg von der Nordostgrenze zu dem aufstehenden Wohnhaus;

von dem Weg führen Ausgleichsstufen mit unterschiedlichem Steigungsverhältnis zu einer aus einer Betonplatte bestehenden Terrasse und dem Hauseingang;

die Freiflächen werden - teilweise in zeltähnlichen Überdachungen - überwiegend als Lager für Bauschutt, Sperrmüll u.a. genutzt; eine gärtnerische Gestaltung ist nicht vorhanden;

der dreieckig zugeschnittene nördliche Grundstücksteil ist teilweise als Kinderspielfläche mit Sandboden und Spielgeräten angelegt;

Maschendrahtzaun als Einfriedung - soweit erkennbar und vorhanden -, zur B 8 provisorischer Sichtschutz aus Kunststoffbahnen;

Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das unweit der Terrasse aufgestellte portable Schwimmbecken bleibt ebenso wie die teilweise aus Holz bestehenden Nebenanlagen, denen zustandsbedingt ohnehin kein Zeitwert mehr zugemessen werden kann, unberücksichtigt.

3.4 Zustand des Gebäudes

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungszustand

Bei der nur möglichen Außenaufnahme war feststellbar, dass es dem Anwesen seit geraumer Zeit an einer ordnungsgemäßen dauernden Unterhaltung mangelt. Ferner war erkennbar, dass zurückliegend zumindest in Teilbereichen Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten begonnen, aber nicht endgültig fertiggestellt wurden.

- An der Straßenfront sind vielfach leichte Rissbildungen sichtbar. Beiputzarbeiten an geänderten Fensteröffnungen pp. sind zum Teil in einfacher handwerklicher Leistung ausgeführt. Bei dem im Bereich des ehemaligen Hauseingangs eingebauten Fenster fehlt eine Außenfensterbank. An den vorhandenen, aus Klinkerplatten bestehenden Außenfensterbänken sind die Fugen zum Teil ausgebrochen.
- Wie vorn beschrieben, wurde der Nordwestgiebel mit Styroporplatten verkleidet. Ein endgültiger Putzauftrag der verkleideten Flächen ist noch nicht vorhanden. An der Laibung der Hauseingangstür ist der bereits aufgebrauchte Unterputz gerissen, teilweise liegt das Armierungsgewebe offen. Die Laibung des neben dem Hauseingang gelegenen Fensters ist noch nicht verkleidet.
- Die Dachentwässerung ist teilweise nur provisorisch hergestellt. So führt z.B. von dem Pultdach am Nordwestgiebel von der waagerechten Rinne ein Rohr mit geringem Durchmesser in den Dachaufbau des Anbaus an der Rückfront. Ferner sind am Pultdach an der Unterseite des Dachüberstands noch Verkleidungsarbeiten durchzuführen.
- Der schadhafte Glaseinsatz der Hauseingangstür ist teilweise provisorisch durch eine Metallplatte geschlossen.
- Die Hauszuwegung und die an der Rückfront angelegte Terrasse ist - soweit erkennbar - zumindest teilweise als Betonkonstruktion zwischen Eisenträgern erstellt. An der Nordwestecke ist unter dem Eisenträger provisorisch eine Metallstütze aufgestellt. Ob hier eventuell statische Probleme bestehen, kann nur durch eine entsprechende Untersuchung festgestellt werden.
- Die Außenanlagen müssen insgesamt überarbeitet werden. Auf den Freiflächen gelagerter Bauschutt und Sperrmüll pp. sowie die zeltartigen Überdachungen müssen entsorgt werden. Der schmale gepflasterte Weg von der rückwärtigen Grenze zum Hauseingang weist vielfach Unebenheiten auf.

Hinweis:

Die Bauzustandsbeschreibung wurde im Rahmen der nur möglichen Außenaufnahme erstellt und kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die Anlage weist einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Dacheindeckung des Wohnhauses ist augenscheinlich zurückliegend erneuert worden. Ob die erforderliche Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs ausreichend ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ein Schornstein ist mit einem für Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik üblichen Aufsatz versehen. Danach dürfte die Anlage in jüngerer Zeit erneuert worden sein und auch heutigen Anforderungen entsprechen.

Für die Wertfindung ist unterstellt, dass der Innenausbau fertiggestellt und nutzbar ist und hier keine gravierenden Mängel und/oder Schäden pp. vorhanden sind.

Auf eine Zustandsbeschreibung der ungenehmigt erstellten Anbauten ist hier verzichtet worden, da in den nachfolgenden Wertberechnungen überschläglich ermittelte Kosten für den Rückbau bzw. Abbruch in Abzug gebracht werden. Auch bei diesen Gebäudeteilen sind begonnene Maßnahmen wie z.B. Verkleidung der Außenwandflächen an dem Anbau am Nordwestgiebel, Erneuerung der Dachkonstruktion an dem rückwärtigen Anbau und eine Verkleidung der grenzständigen Wand nicht fertiggestellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) und ungenehmigt erstellten Anbauten bebaute Grundstück in

46483 Wesel, Reeser Landstraße 140

zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2021 auf Grundlage der Außenaufnahme und der Aktenlage ermittelt.

Amtsgericht <i>Wesel</i>	Grundbuch <i>Wesel</i>	Blatt <i>5671A</i>	lfd. Nr. <i>4</i>
Gemarkung <i>Wesel</i>	Flur <i>14</i>	Flurstück <i>1036</i>	Fläche <i>1.803 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil solche Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen zu berücksichtigen.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu würdigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, das in der Richtwertkarte als Sondernutzungsfläche mit der Bemerkung „Schulzentrum Nord“ ausgewiesen ist. Ein Richtwert ist für dieses Gebiet nicht ausgewiesen.

Die nächstgelegene Richtwertzone erstreckt sich von der Emmericher Straße im Norden, der Bahntrasse in Nordosten, der Nordstraße im Süden und der bis in eine Tiefe von rund 100 m reichenden Bebauung südwestlich der Bundesstraße 8 mit Ausnahme der vorbeschriebenen Sondernutzungsfläche.

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Wesel für dieses Gebiet veröffentlichte zonale Richtwert per Stand 01.01.2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 €/m² erhöht.

Für den Richtwert gelten folgende Festsetzungen:

Bodenrichtwert: 165 €/m²,

Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG),

Nutzungsart: Wohnbaufläche,

Geschosszahl: zweigeschossige Bauweise

Tiefe: 35 m

Das Bewertungsgrundstück liegt zwar in unmittelbarer Nähe der Richtwertzone, ist aber sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Das bedeutet, dass das legal errichtete Wohnhaus zwar Bestandsschutz genießt, eine weitere bauliche Ausnutzung aber nicht zulässig ist.

Im Liegenschaftskataster ist die tatsächliche Nutzung des 1.803 m² großen Grundstücks mit 1.551 m² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten und 252 m² Wohnbaufläche angegeben. Für den mit der Doppelhaushälfte bebauten Grundstücksteil (Teilfläche 1) ist die als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche angemessen.

Für die der Bebauung zuzurechnende Grundstücksfläche kann der Richtwert als Basis herangezogen werden. Die Besonderheiten sind aber durch eine entsprechende Anpassung zu berücksichtigen. Wegen der Einschränkungen, wie z.B. fehlende Möglichkeit baulicher Erweiterungen pp., halte ich eine Minderung von 25 % (Faktor 0,75) für angemessen.

Bei der restlichen Grundstücksfläche wird für die Bewertung eine weitere Unterteilung in „hausnahes Gartenland“ und Erholungsfläche vorgenommen. Bis zu einer Größe von 500 m² erfolgt eine Zuordnung in „hausnahes Gartenland“; der über gesamt 500 m² hinausgehende Grundstücksanteil wird in „private Garten- und Erholungsflächen“ eingestuft.

Nach dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel ist der Wert von hausnahem Gartenland in der Regel mit 50 % des Richtwerts anzusetzen. Wegen der zuvor genannten Besonderheiten werden hier 50 % des für die Wohnbaufläche angepassten Werts zugrunde gelegt.

Der über gesamt 500 m² hinausgehende Grundstücksanteil wird - analog zu der Ausweisung im Grundbuch als Erholungsfläche bzw. im Liegenschaftskataster als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten - als private Garten- und Erholungsfläche eingestuft und entsprechend bewertet. Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel hat Käufe / Verkäufe von solchen Flächen nicht ausgewertet. Hier wird daher auf die Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Kreises Wesel zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel steht zu privaten Garten- und Erholungsflächen folgendes:

Das sind in der Regel außerhalb von Bebauungsplänen liegende Grundstücksflächen, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 6,00 €/m² und 17,00 €/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m² bis 5.000 m²).

Unter Berücksichtigung der Nähe zur Wohnbebauung ist hier unter Einbezug der Größe und des Zuschnitts ein Ansatz von 15 €/m² angemessen.

Rechenvorgang:

Bodenrichtwert Wohnbaufläche nächstgelegene Richtwertzone							=	165 €/m²
Anpassung des Bodenrichtwerts an die Ausweisung als Grünfläche und den damit verbundenen Einschränkungen							x	0,75
angepasster Bodenwert des der Bebauung zuzurechnenden Grundstücks- teils - Teilfläche 1							=	123,75 €/m²
Teilfläche 1	252 m²	x	123,75 €/m²	=	31.185 €	rd.	= 31.000 €	
Restfläche = hausnahes Gartenland und Erholungsfläche / Garten gemäß vorstehenden Erläuterungen - Teilfläche 2								
hausnahes Gartenland 500 m² - 252 m² =	248 m²	x	123,75 €/m² x 50/100	=	15.345 €			
Erholungsfläche 1.803 m² - 500 m² =	1.303 m²	x	15,00 €/m²	=	19.545 €			
Teilfläche 2					34.890 €	rd.	= 35.000 €	
Bodenwert gesamt rund								66.000 €