



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

„Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179“

Am Schornacker 28 a

46485 Wesel



Der **Verkehrswert/Marktwert** der **wirtschaftlichen und realen Einheit** wurde zum **Stichtag 27. Januar 2026** ermittelt mit

rd. 502.000,- €
(ohne Innenbesichtigung)

Ausgefertigt am 15. Juni 2026

1. Ausfertigung

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 : die mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen
„Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 u. 179“

Postalische Anschrift : Am Schornacker 28 a
46485 Wesel

Auftraggeber : Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Wesel

24. November 2025

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

Aktenzeichen des Sachverständigen : 250072AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 14 K 16/25

Herangezogene Unterlagen :

- Behördliche Auskünfte
- Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 18. September 2025
- Ablichtung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Wesel mit Rechtskraft vom 16. März 1979 nebst Erläuterung und Begründung
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 19. September 2025 und 04. Dezember 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Finanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 01. Oktober 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachstelle Wohnen“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 22. September 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Team 15, Bauordnung u. Denkmalschutz“ bezüglich des Denkmalschutzes vom 22. September 2025

- schriftliche Auskunft des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 66-1-1 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Altlasten“ bezüglich Eintragungen im Altlastenkataster vom 12. Juni 2026
- Grundbuchauszug vom 25. November 2025 in unbeglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Wesel
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel (Stand 01. Januar 2025)
- Gewerblicher Mietpreisspiegel im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg aus dem Jahre 2025
- Preisspiegel für Gewerbeimmobilien in NRW des Immobilienverband Deutschland (IVD) aus dem Jahre 2025
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 20. November 2025 und 27. Januar 2026
- etc.

Besichtigungstermine : 20. November 2025 und 27. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag : **27. Januar 2026**

Qualitätssichtag : **27. Januar 2026**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte nicht durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen jeweils auf eine äußere Innaugenscheinnahme beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine weitgehend 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 unberücksichtigt.

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

§ 2 (4) ImmoWertV:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV:	Der Qualitätssichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	7
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	8
2.1.	Grundstück	8
2.2.	Grundbuchangaben	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	9
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	12
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	13
3.4.	Schulische Versorgung	13
3.5.	Grundstücksform und –größe	13
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	15
3.7.	Topografie.....	15
3.8.	Baugrund	17
3.9.	Immissionen.....	17
3.10.	Erschließung.....	18
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	19
4.1.	Bauplanungsrecht.....	19
4.2.	Bauordnungsrecht	20
4.3.	Denkmalschutz	20
4.4.	Baulasten	20
4.5.	Altlastenkataster	22
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	23
6.	Objektbeschreibung	24
6.1.	Allgemein	24
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	26
6.3.	Energetische Qualität	27
6.4.	Raumprogramm	27
6.5.	Baubeschreibung	28
6.5.1.	Büro- und Wohngebäude.....	28
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	29
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	30
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	30
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	31
6.5.2.	PKW-Garage	31
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	31
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	31

6.5.2.3.	Besondere Bauteile	32
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	32
6.5.3.	Gewerbehalle.....	32
6.5.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	32
6.5.3.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	32
6.5.3.3.	Besondere Bauteile	33
6.5.3.4.	Besondere Einrichtungen	33
6.5.4.	Außenanlagen	33
6.5.5.	Baumängel und Bauschäden.....	33
7.	Technische Berechnungen.....	35
7.1.	Wohn- und Nutzflächenberechnung	35
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	36
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	37
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	37
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)	37
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV).....	37
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	38
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	38
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	39
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	39
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	42
9.1.	Bodenrichtwert.....	42
9.2.	Bodenwertermittlung.....	43
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	44
10.	Ertragswertverfahren	46
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	46
10.2.	Ertragswertermittlung.....	48
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	49
11.	Sachwertverfahren	53
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	53
11.2.	Sachwertermittlung	56
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	57
12.	Verkehrswertermittlung	61
13.	Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte	63
14.	Schlussbestimmung.....	64
15.	Verzeichnis der Anlagen	65

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

„Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179“

Am Schornacker 28 a

46485 Wesel

zum Wertermittlungstichtag

27. Januar 2026

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)	=	52.300 €
-------------------------------	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)	=	502.000 €
---------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV)	=	489.000 €
------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>502.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

FÜNFHUNDERTZWEITAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : die mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen
„Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 u. 179“

Postalische Anschrift : Am Schornacker 28 a
46485 Wesel

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 25. November 2025 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt (wirtschaftliche und reale Einheit) ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Obrighoven, Blatt 2291**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Obrighoven</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>11</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>178</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Am Schornacker 28 A</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>1.119 m²</i>

Grundstück

lfd. Nr. 2	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Obrighoven</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>11</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>179</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Am Schornacker</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>189 m²</i>

anrechenbare		
Gesamtfläche	:	1.308 m²

Hinweis	:	Die Größe der Grundstücke wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de , 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 Liegenschaftskatasterinformationssystem (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 ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 16/25).
Eingetragen am 16.07.2025

Hinweise:

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Amtsgericht Wesel mit Beschluss vom 24. November 2025 angeordnet hat, das Grundstück der laufenden Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses in das Zwangsversteigerungsverfahren Az. 14 K 16/25 einzubeziehen. Der vorliegende Grundbuchauszug vom 25. November 2025 enthält einen entsprechenden Zwangsversteigerungsvermerk jedoch noch nicht.

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.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Soziales“, Fachstelle „Wohnen, Flüchtlingsangelegenheiten“ vom 22. September 2025 sind für die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	11
Flurstücke	:	178 und 179	Lage	:	Am Schornacker 28 A 46485 Wesel

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 km² links- (24 km²) sowie rechtsrheinisch (99 km²) 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.

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.

Während sich das im Kreis Wesel erbrachte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen im Berichtsjahr 2023 auf rd. 15.994 Millionen Euro (Regierungsbezirk Düsseldorf: rd. 264.038 Millionen Euro; Bundesland NRW: rd. 851.036 Millionen Euro; Bundesrepublik Deutschland: rd. 4.219.310 Millionen Euro) belief und mit diesem Wert im Vergleich zu den anderen Kreisen des Regierungsbezirks im oberen Drittel angesiedelt ist, betrug das erbrachte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen je Erwerbstätiger im Berichtszeitraum 2023 rd. 77.903 Euro (Regierungsbezirk Düsseldorf: 91.183 Euro; Bundesland NRW: rd. 73.394 Euro; Bundesrepublik Deutschland: rd. 91.854 Euro), was im Vergleich zum Wert innerhalb des Regierungsbezirks eine Orientierung nach unten darstellt bzw. sich auf Landes- als auch auf Bundesebene im Mittelfeld bewegt (Quelle: IT.NRW, Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Pressestelle, Bericht zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen und Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen, Berichtsjahr 2023. Da IT.NRW das Bruttoinlandsprodukt ausschließlich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte ausweist, liegt für die Kommune Wesel keine eigenständige Auswertung vor.).

Eine Betrachtung des verfügbaren Einkommens in Euro je Einwohner für den Berichtszeitraum (2023) zeigt, dass der Kreis Wesel mit rd. 27.666 Euro/Einwohner im oberen Bereich seines Regierungsbezirks (Regierungsbezirk Düsseldorf: 27.576 Euro/Einwohner) einzugliedern ist, wobei für das gesamte Bundesland NRW eine Kennziffer von rd. 27.754 Euro/Einwohner (gesamte Bundesrepublik: 28.800 Euro/Einwohner) ermittelt wurde.

Da für die Stadt Wesel kommunalspezifische Daten für das Berichtsjahr 2023 zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung noch nicht gesondert zugänglich sind, wird nachfolgend auf den zuletzt verfügbaren Stand des Jahres 2022 zurückgegriffen, der als Tendenzindikator dient. Die Stadt Wesel selbst rangiert mit 24.597 Euro/Einwohner auf Platz 295 von 396 NRW-Gemeinden im unteren Drittel und damit unterhalb des Kreis-, Regierungsbezirks- sowie Landesdurchschnitts (Quelle: IT.NRW, Kommunalprofil Wesel, Stadt, Statistisches Landesamt, Landesdatenbank NRW, Stand: 15.01.2026, Berichtsjahr 2022).

Bei rd. 64.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2025) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Wesel bei rd. 12,9 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 7,6 % (Stand: Januar 2026) und ist somit unterhalb des Landes- (8,0 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,6 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und

Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle Arbeitslosenzahlen: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 09. Juni 2026).

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, ca. 6,0 km östlich des Weseler Stadtzentrums und innerhalb eines Gewerbegebietes gelegen.

Mit rd. 11.200 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,8 km² 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 „Wittenberg“ handelt es sich mit rd. 9,9 km² um einen der flächenmäßig größeren Ortsteile des gesamten Weseler Stadtgebietes sowie um den größten innerhalb des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“. Er verfügt neben einem Siedlungskern im näheren Einzugsgebiet des „Evangelischen Krankenhauses“ mit dem Gewerbegebiet „Am Schornacker“ über das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Wesels sowie über großflächige und wenig besiedelte Waldgebiete in den sich hieran anschließenden südlichen und östlichen Wohnplatzbereichen.

Das westlich an das zu betrachtende Grundstücksareal angrenzende Straßengelände „Am Schornacker“ stellt einen als Sackgasse ausgebildeten Teilbereich der gleichnamigen öffentlichen Verkehrsfläche dar, welche mit diversen Stichstraßen das gesamte, umgangssprachlich gleichnamige Gewerbegebiet durchzieht. Dieses befindet sich südlich der Schermbecker Landstraße (Bundesstraße B 58) sowie östlich des Weseler Innenstadtbereichs. Offiziell wird es von der Stadt Wesel als „Gewerbe- und Industriepark Wesel-Ost I“ geführt, wobei die umgangssprachliche Bezeichnung „Gewerbegebiet Am Schornacker“ lautet. Innerhalb dieses Gewerbegebietes nimmt das Bewertungsobjekt eine Lage im westlichen Randbereich ein. Mit einer Gesamtfläche von etwa 63 ha umfasst das Gewerbegebiet eine zusammenhängende gewerblich und industriell nutzbare Fläche. Die verkehrliche Anbindung wird durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahn BAB A 3 in Fahrtrichtung Oberhausen und Arnheim sowie an die Bundesstraße B 58 gewährleistet. Im Gewerbegebiet selbst haben sich Betriebe aus dem Großhandel sowie aus den Bereichen Computer und Elektro, Möbel- und Innenausbau und weiteren Branchen angesiedelt.

Die nachbarschaftliche Bebauung wird im Wesentlichen durch 1- bis 2-geschossigen gewerblich genutzte bauliche Anlagen in insgesamt offener Bauweise geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in normalem bis leicht eingeschränkten Umfang in der näheren Umgebung des Wohnplatzes „Wittenberg“, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel, in rd. 6,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der verfahrensgegenständigen Immobilie um eine gute bzw. der Nutzung entsprechend günstige Lage innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks „Gewerbe- und Industriepark Wesel-Ost I“ (bzw. „Gewerbegebiet Am Schornacker“) handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Obrighoven-Lackhausen
Wohnplatz	:	Wittenberg

Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd.	63.964	(Stand 31. Dezember 2025)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd.	11.232	(Stand 31. Dezember 2025)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Wittenberg“	:	rd.	3.064	(Stand 31. Dezember 2025)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd.	122 km ²	
Größe des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd.	26,79 km ²	
Größe des Wohnplatzes „Wittenberg“	:	rd.	9,88 km ²	

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.wesel.de,
Abrufdatum 09. Juni 2026)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen zahlreichen Buslinien (299, SB3 X05, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Wesel, Loher Weg“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 m (10 Minuten) befindet, zugänglich.

Des Weiteren verbinden diverse Schnellbusverbindungen (gekennzeichnet mit X plus Nummernfolge) u. a. die Kreisstadt Kleve mit der Kreisstadt Wesel, als auch die Stadt Goch mit der Kreisstadt Wesel, deren Streckennetz vom Bewertungsobjekt mittels der gleichnamigen Haltestelle zugänglich ist.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpresse) regelmäßig bestehen. Er befindet sich in rd. 6,0 km Entfernung vom Bewertungsobjekt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus gut 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 (BAB) A3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 2,0 km Entfernung, die Autobahnanschlussstelle „Schermbach“ zur BAB A 31 (Emden – Bottrop) ist in ca. 17 km Entfernung vorhanden. Beide Anschlussstellen sind über die naheliegende (rd. 550 m) Bundesstraße Nr. 58, welche die linksrheinischen Gebiete des Kreises Wesel mit den rechtsrheinischen verbindet, erreichbar.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 55 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach ca. 45 km von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft aus zu erreichen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Voerde	:	rd.	15 km	Dinslaken	:	rd.	20 km
Xanten	:	rd.	25 km	Bocholt	:	rd.	30 km
Oberhausen	:	rd.	30 km	Moers	:	rd.	40 km
Duisburg	:	rd.	40 km	Krefeld	:	rd.	50 km
Düsseldorf	:	rd.	65 km	Dortmund	:	rd.	75 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 6,0 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 „Wittenberg“ in leicht eingeschränktem Umfang gegeben.

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Wesel verfügt mit zwei Gymnasien, zwei Gesamtschulen und einer Realschule über ein vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen. Darüber hinaus bestehen zehn Grundschulen sowie fünfunddreißig Kindertageseinrichtungen, die eine flächendeckende Betreuung im gesamten Stadtgebiet sicherstellen.

Ergänzt wird das Bildungsangebot durch ein Berufskolleg, mehrere Förderschulen mit unterschiedlichen Förderschwerpunkten sowie die Volkshochschule Wesel – Hamminkeln – Schermbeck im Bereich der Erwachsenenbildung. Während sich die weiterführenden Schulen überwiegend im Innenstadtbereich und dessen näherer Umgebung konzentrieren, verteilen sich die Grundschulen und Kindertageseinrichtungen über das gesamte Stadtgebiet mit den zugehörigen Ortsteilen.

In einem Umkreis von rd. 2 km um das 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 „Wittenberg“, innerhalb eines Gewerbegebietes und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179“. Die genannten Flurstücke sind unter verschiedenen laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet und stellen im Sinne des Grundbuches jeweils eigenständige Grundstücke dar. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung sowie der grenzüberschreitenden Bebauung bilden sie im vorliegenden Fall gleichwohl eine wirtschaftliche und reale Einheit, welche innerhalb dieses Gutachtens als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet wird, weshalb eine Einzelbetrachtung entfällt.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Mit einer Gesamtgröße von 1.308 m² (Flurstück 178 = 1.119 m², Flurstück 179 = 189 m²) verfügt die wirtschaftliche und reale Einheit über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt, grenzt westlich auf einer Länge von rd. 25,0 m an das öffentliche Straßengelände „Am Schornacker“ an und ist mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage sowie einer Gewerbehalle bebaut.

Das Büro- und Wohngebäude befindet sich im Mittel in einem Abstand von rund 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, weist einen unregelmäßigen Grundrisszuschnitt auf und ist in West-Ost-Richtung leicht langgestreckt ausgerichtet.

Die zugehörige PKW-Garage ist rechteckig ausgeführt, liegt südwestlich des vorgenannten Gebäudes und weist zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von rund 1,5 m sowie zur südlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks einen Abstand von rund 0,5 m auf.

Im rückwärtigen Bereich der Verfahrensfläche ist eine rechteckig zugeschnittene Gewerbehalle gelegen, welche zur nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von jeweils rund 3,4 m aufweist. Zudem befindet sich südlich der Gewerbehalle eine Überdachung in einfacher Konstruktion. Im Rahmen der Wertermittlung kommt ihr lediglich ein untergeordneter Charakter zu, weshalb sie im Sachwertverfahren über den Ansatz für Außenanlagen und im Ertragswertverfahren über die Mietansätze wertrelevante Berücksichtigung findet. Ein gesonderter Wertansatz ist nicht erforderlich.

Weitere bauliche Anlagen befinden sich auf der zur Bewertung anstehenden Fläche nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigungen vom 20. November 2025 und 27. Januar 2026 offensichtlich nicht, wobei darauf hinzuweisen ist, dass sich diese auf eine äußere Inaugenscheinnahme beschränken und Teilbereiche des Grundstücks, insbesondere die Hausgartenfläche südlich des Büro- und Wohngebäudes, nicht zugänglich waren.

Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper sowie der Grundstücksgeometrie wird ergänzend auf den beigelegten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Abschließend verbleibt anzumerken, dass weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und -größen des hier gegenständlichen Grundbesitzes betreffen, im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt wurden bzw. innerhalb dieses Gutachtens nicht von Relevanz sind.

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen ^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar. Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig

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.

sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschlüsse im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

Gebäudeeinemessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinemessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere **einemessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Ausmaße der wirtschaftlichen und realen Einheit

Grundstücke	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe insgesamt
Flurstücke 178 und 179	25,0 m	52,2 m	1.308 m ²

3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine wirtschaftliche und reale Einheit ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten. Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind die Flurstücke 178 und 179 in der Gemarkung „Obrighoven, Flur 11“ zu bewerten. Beide Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter zwei verschiedenen laufenden Nummern geführt und sind somit im Sinne des Grundbuches als eigenständige Grundstücke zu betrachtenden. Eine Vereinigungsbaulast ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der Gestaltung, Nutzung und der (teilweise) Grundstücksgrenzen überschreitenden Bebauung, bilden beide Grundstücke insgesamt eine wirtschaftliche Einheit.

Nach sachverständiger Auffassung ist daher von einer wirtschaftlichen und realen Einheit im Sinne des § 1 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Nr. 1.(2).1 ImmoWertA auszugehen. Eine getrennte Verwertung oder Veräußerung der beiden Grundstücke (Flurstücke 178 und 179) wäre weder wirtschaftlich sinnvoll noch marktkonform, da sie den bestehenden Nutzungs- und Funktionszusammenhang aufheben und somit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten am Grundstücksmarkt entsprechen würde.

Die Wertermittlung erfolgt daher einheitlich unter Einbeziehung beider Flurstücke als eine wirtschaftliche und reale Einheit.

3.7. Topografie

Die Geländeoberfläche des verfahrensgegenständlichen Grundbesitzes ist im Wesentlichen eben ausgebildet und weist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine ortsübliche und unauffällige Höhenlage auf.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie nördlich des Büro- und Wohngebäudes (Hauptgebäude) ist die Verfahrensfläche weitgehend mit Betonsteinpflaster versiegelt. Diese befestigte Fläche dient sowohl als Zuwegung zum Wohnhaus als auch als Zufahrt zur rückwärtigen Gewerbehalle und wird westlich angrenzend an die Gewerbehalle fortgeführt. Die rückwärtige Fläche hinter der Gewerbehalle ist hingegen weitgehend unbefestigt und dem natürlichen Bewuchs überlassen.

Eine weitere gepflasterte Fläche verläuft entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, fungiert als Garagenzufahrt und mündet nördlich in den vorgenannten Zufahrtsbereich.

Der Hausgartenbereich ist südlich des straßenseitigen Hauptgebäudes gelegen und besteht gemäß vorliegenden Luftbildern sowie geringfügiger Einsichtnahme aus einer Rasenfläche mit Randzonenbepflanzungen. In östlicher Richtung, in Richtung Gewerbehalle orientiert, erfolgt eine optische Abgrenzung mittels hochstämmiger Sträucher sowie weiterer Ziergewächse.

Eine rd. 1,80 m hohe Mauer bildete in nördlicher Richtung eine Einfriedung der Hausgartenfläche in Abgrenzung zur Zuwegung, wobei eine in die Mauer eingelassene schmiedeeiserne Tür den Zugang ermöglicht. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen war diese Tür verschlossen.



straßenseitiger Teil der Zuwegung



Zuwegung im Bereich der Gewerbehalle



einsehbarer Anteil der Hausgartenfläche

Im Bereich der Garagenzufahrt sowie entlang der Zuwegung sind in den Randzonen vereinzelt Sträucher und weitere Ziergewächse vorhanden.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt bereichsweise in Form eines Maschendrahtzaunes, bereichsweise mittels eines Metallstabzaunes sowie straßenseitig anhand einer Grenzmauer mit integrierten schmiedeeisernen Elementen. Ergänzend ist entlang der straßenseitigen Grenze ein schmiedeeisernes Tor vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Außenanlagen nutzungsadäquat konzipiert sind, gegenwärtig jedoch einen vernachlässigten Pflegezustand aufweisen. Der einsehbare Teil der Hausgartenfläche lässt zudem erkennen, dass Pflegearbeiten seit einem längeren Zeitraum nicht durchgeführt wurden, sodass ein entsprechender Nachholbedarf besteht. In wieweit im Bereich des Hausgartens befestigte Flächen vorhanden sind, konnte im vorliegenden Fall nicht festgestellt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

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 sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

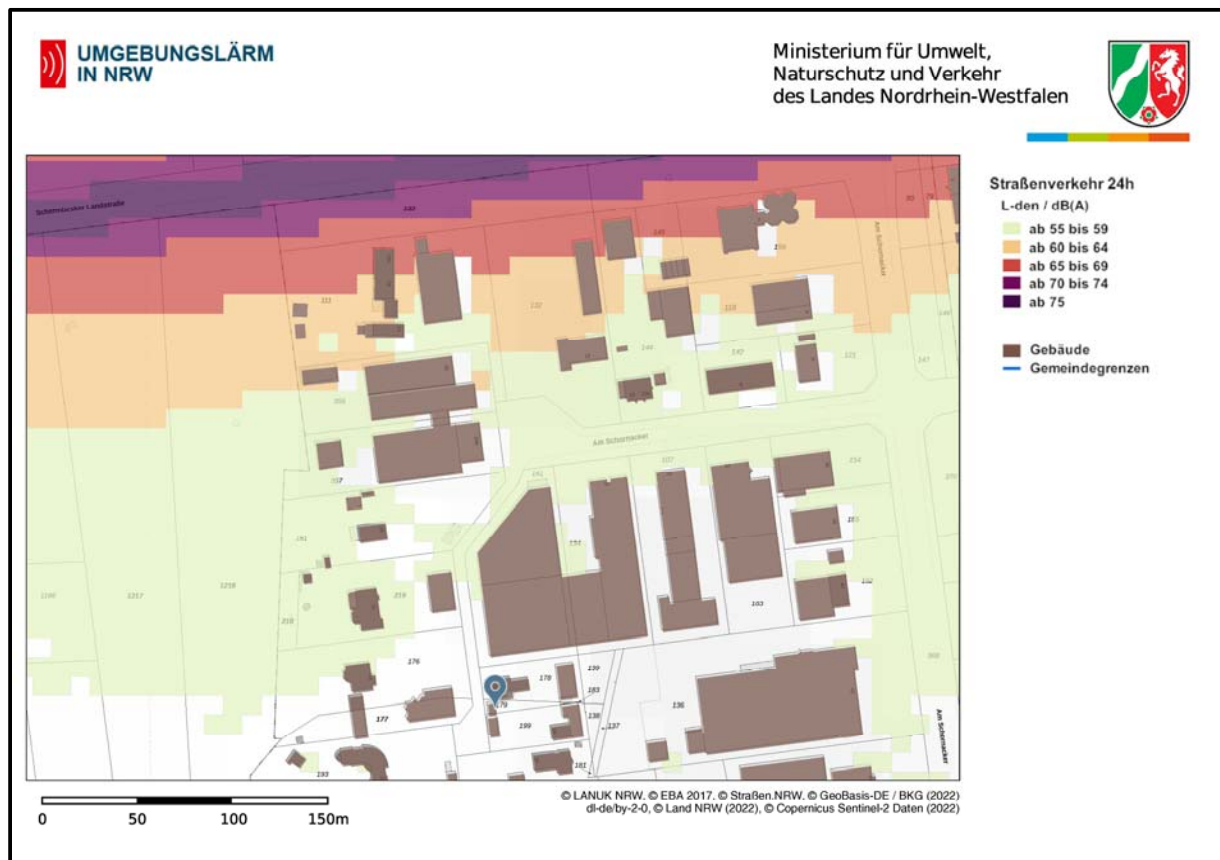
Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.9. 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 20. November 2025 und 27. Januar 2026 nicht festgestellt.

Die örtlich wahrnehmbare Situation entspricht den üblichen Lagemerkmale vergleichbarer gewerblich genutzter Grundstücke.

Aus der Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass im Bereich der wirtschaftlichen und realen Einheit (Flurstücke 178 und 179) ein Lärmpegel von unter 55 dB(A) besteht und dieser damit deutlich unterhalb einer gewerblich geprägten Umgebung liegt.



Zudem bezieht sich der für die Bewertung zugrunde liegende Bodenrichtwert auf eine von derartigen gewerblich geprägten Immissionen betroffene Lage, sodass das Bewertungsgrundstück

hinsichtlich der Lagequalität mit dem Bodenrichtwertgrundstück weitgehend übereinstimmt. Darüber hinaus konnte während der Ortsbesichtigung keine Geräuschbelastung festgestellt werden, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen führen würden oder als für diese Lage außergewöhnlich einzustufen wären.

Ein besonderer wertmindernder immissionsbedingter Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.

3.10. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Bei dem angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Am Schornacker“ handelt es sich um einen als Sackgasse ausgebildeten Teilbereich der gleichnamigen öffentlichen Verkehrsfläche, welche mit diversen Stichstraßen das gesamte Verkehrsnetz innerhalb des Gewerbegebietes „Gewerbe- und Industriepark Wesel-Ost I“ erschließt.

Die Verkehrsfläche umfasst einen gepflasterten Fahrbahnbereich und ist zudem mit Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang ausgestattet.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“ vom 01. Oktober 2025 wurde für die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit folgende Auskunft erteilt:

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

Beitragspflichtige Straßen- oder Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren für die Straße „Am Schornacker“ nicht geplant.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass diese Auskunft unverbindlich sei, sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage stütze und keinen Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt bedeute.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich die verfahrensgegenständliche wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	11
Flurstücke	:	178 und 179	Lage	:	Am Schornacker 28 A 46485 Wesel

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 16. März 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 mit der Bezeichnung „Am Schornacker“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan^{1.)} enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für das zur Bewertung anstehende Grundstück:

- GE – Gewerbegebiet; gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)^{2.)}
- GRZ 0,8; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 2,0 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: III-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche überdeckt die gesamte Fläche der verfahrensgegenständlichen wirtschaftlichen und realen Einheiten.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Rheinberg zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „gewerbliche Baufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

2.) Baugebiet

§ 8 BauNVO „Gewerbegebiete“

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten."

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt wird.

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 (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. 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. Dampfisenbahnen.

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.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 22. September 2025 handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu betrachtende Fläche **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass denkmalrechtlich Belange nicht berührt werden.

4.4. Baulasten

(gemäß § 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, Wegerechte, 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. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82 sowie bestätigend BGH, Urteil vom 27.06.2025, Az. V ZR 150/24).

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

Baulasten gehören als öffentlich-rechtliche Belastungen zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV und sind damit als wertrelevante Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung - Team Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 19. September 2025 und 04. Dezember 2025 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	11
Flurstücke	:	178 und 179	Lage	:	Am Schornacker 28 A 46485 Wesel

keine Eintragungen 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.

4.5. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen (äußere Inaugenscheinnahme) vom 20. November 2025 und 27. Januar 2026 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.

Darüber hinaus teilte der Kreis Wesel, Koordinationsbereich 66-1-1 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Altlasten“ am 12. Juni 2026 schriftlich mit, dass die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	11
Flurstücke	:	178 und 179	Lage	:	Am Schornacker 28 A 46485 Wesel

nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst ist. Entsprechend der genannten Auskunft liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die baulichen Anlagen sind teilweise für eine gewerbliche Nutzung konzipiert, wobei im Rahmen der Ortsbesichtigungen vom 20. November 2025 und 27. Januar 2026 kein aktiver Gewerbebetrieb festgestellt werden konnte.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der Ortsbesichtigungen (ohne Innenbesichtigung) **nicht** festgestellt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigungen (ohne Innenbesichtigung) **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführten Ortsbesichtigungen ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten.

Mietverhältnis

Offensichtlich sind die zur Bewertung anstehenden baulichen Anlagen ungenutzt, so dass unter Umständen Mietverhältnisse nicht bestehen.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.3. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.5. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Die postalische Objektanschrift ist mit den Angaben im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges übereinstimmend.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit ist im Wesentlichen mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

Büro- und

Wohngebäude:

- Massivbauweise
- 1½ -geschossig
- nicht unterkellert
- Satteldachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1 -geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

Gewerbehalle:

- Skelettbauweise
- 1 -geschossig
- nicht unterkellert
- Satteldachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I

wesentliche statistische Angaben

- | | |
|-----------------------|--|
| Bauvorhaben | • „Neubau Büro- und Wohngebäude mit Ausstellungsraum und Lagerhalle“ |
| Baugenehmigung: | • 61/91 vom 21. Februar 1991 |
| Nachtragsgenehmigung: | • 61/91 vom 18. Juni 1993 |
| Rohbauabnahme: | • 07. Juni 1991 |
| Schlussabnahme: | • 06. April 1993 |
| Baujahr: | • 1993 |

Anmerkung zum Baujahr:

Das Baujahr bezeichnet gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) zu § 4 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung beziehungsweise der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Kann das Jahr der Fertigstellung nicht festgestellt werden, kann hilfsweise auf das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens, das Jahr der Nutzungsaufnahme oder eine Schätzung zurückgegriffen werden.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, innerhalb eines Gewerbegebietes und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179“. Die Liegenschaft weist einen rechteckigen Zuschnitt auf, verfügt über eine Gesamtfläche von 1.308 m² und ist mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebaut.

Das 1½-geschossige Büro- und Wohngebäude wurde im Jahre 1993 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist nicht unterkellert und unterliegt im Bereich des Erdgeschosses einer

wohnwirtschaftlichen und im Bereich des Dachgeschosses einer gewerblichen Nutzung mit Büro- und Archivräumen.

Das Raumprogramm der jeweiligen Nutzungsbereiche ist hinsichtlich Grundrisslösung, Raumgrößen und lichter Raumhöhe normal bemessen und weist weder Durchgangsräume ^{1.)} noch gefangene Räume ^{2.)} auf, welche als solche wertrelevant zu berücksichtigen wären. Die natürliche Belichtung ist, entsprechend der Auswertung der vorliegenden Grundrisszeichnungen, als durchschnittlich zu klassifizieren.

Soweit die Hauptgewerke des Bauwerkes im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen einer Inaugenscheinnahme zugänglich waren und sich ergänzend aus den vorliegenden Unterlagen ableiten lassen, wurden diese in solider Bauweise und einer für die Entstehungszeit charakteristischen Ausführungsqualität hergestellt. Die verwendeten Baumaterialien sowie die gewählten Konstruktionsweisen entsprechen den bautechnischen Standards und Gepflogenheiten des Errichtungsjahres Anfang der 90er Jahre und sind als zeittypisch einzustufen. Verdeckte Baumängel oder versteckte Schäden, welche einer visuellen Überprüfung nicht zugänglich sind, bleiben bei dieser Feststellung ausdrücklich vorbehalten.

Hinsichtlich der Ausbaugewerke ist festzustellen, dass eine konkrete und abschließende Beurteilung des inneren Ausbau- und Erhaltungszustandes im Rahmen dieser Begutachtung nicht möglich ist, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht gestattet wurde. Belastbare Aussagen zu Bodenbelägen, Wandoberflächen, Sanitärausstattung, Heizungsanlage sowie sonstigen raumbildenden Ausbaugewerken können daher nicht auf einer eigenen Anschauung basieren. Innerhalb dieses Gutachtens wird gleichwohl unterstellt, dass im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer regelmäßige Renovierungsmaßnahmen durchgeführt sowie anfallende Instandsetzungsarbeiten stetig vorgenommen worden sind.

Auf der Grundlage der ausgebliebenen Innenbesichtigung wird für die Zwecke der vorliegenden Wertermittlung ein bauzeittypischer Ausbaustandard unterstellt, welcher unter Berücksichtigung der vorgenannten Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einem mängelfreien Zustand entspricht. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine gutachterliche Annahme handelt, welche einer Überprüfung bedarf, sofern eine Innenbesichtigung zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht wird, und die gegebenenfalls eine Anpassung des ermittelten Verkehrswertes nach sich ziehen kann.

Möglicherweise vorhandene Mängel und Schäden bleiben aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt, sodass insgesamt ein mängelfreier Zustand unterstellt wird.

Von der Berücksichtigung eines Risikoabschlages, welcher von potenziellen Erwerbsinteressenten aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der damit verbundenen gutachterlichen Annahmen erfahrungsgemäß bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes angesetzt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens abgesehen. Die Begründung hierfür ergibt sich zum einen daraus, dass ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel herzuleiten wäre, und zum anderen daraus, dass die individuelle Risikoeinschätzung eines jeweiligen Interessenten von dessen persönlichen Gegebenheiten abhängt und einer verallgemeinernden Quantifizierung nicht zugänglich ist.

Bei der mit dem Hauptgebäude zeitgleich errichteten PKW-Garage handelt es sich ebenfalls um eine bauliche Anlage in massiver Bauweise, welche äußerlich keine offensichtlichen Mängel und Schäden aufweist, so dass in Analogie zum Büro- und Wohngebäude diesbezüglich ebenfalls ein mängelfreier Zustand innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird.

- 1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.
- 2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Die im rückwärtigen Bereich der wirtschaftlichen und realen Einheit gelegene Gewerbehalle wurde in Skelettbauweise mit Mauerwerksausfachungen ebenfalls im Jahre 1993 errichtet, weist eine 1-geschossige Bauweise auf und beherbergt neben einer Lagerfläche einen Bürobereich. Auch dieser Bereich konnte im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahmen lediglich äußerlich besichtigt werden, so dass auch dafür ein mängelfreier Zustand innerhalb dieses Gutachtens zu unterstellen ist. Die Ausnahme bildet jedoch bei diesem Gebäude die äußerlich erkennbaren Missstände, für deren Beseitigung im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV ^{1.)}, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ in Anrechnung gebracht wird.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist insgesamt nutzungsadäquat erstellt, befindet sich jedoch gegenwärtig aufgrund ausgebliebener Instandhaltungs- und Pflegearbeiten in einem vernachlässigten Erhaltungszustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wird durch den Unterzeichnenden – unter Berücksichtigung des festgestellten baulichen Zustandes sowie der insgesamt gegebenen objektspezifischen Rahmenbedingungen – als leicht eingeschränkt eingestuft.

Der nutzungsspezifische Zuschnitt des Bewertungsobjektes, bestehend aus einem kombinierten Büro- und Wohngebäude sowie einer separaten Gewerbehalle auf einer Gesamtfläche von 1.308 m², spricht primär inhabergeführte kleine und mittelständische Unternehmen an, die eine kombinierte Betriebs- und Verwaltungsnutzung an einem Standort anstreben. Reine Kapitalanleger, Nutzer mit ausschließlichem Hallenbedarf sowie Erwerber mit Fokus auf Büroflächen scheiden als potenzielle Interessenten weitgehend aus.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist als überdurchschnittlich zu bewerten, da der Autobahnanschluss der A 3 in einer Fahrzeit von wenigen Minuten erreichbar ist und zusätzlich eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 58 besteht. Das Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine

1.) § 8 (3) ImmoWertV:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

homogene gewerblich-industrielle Nutzungsstruktur aus und ist als etablierter Unternehmensstandort in der Region bekannt. Aus marktbezogener Sicht ist die Lage aufgrund der infrastrukturellen Qualität und der überregionalen Erreichbarkeit insgesamt als gut einzustufen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vermarktungsfähigkeit i. d. R. nicht gesondert zu berücksichtigen ist, da diese durch die Eingangsdaten der jeweiligen Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz etc.).

6.3. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das zuletzt zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Gemäß § 80 GEG sind Verkäufer oder Vermieter bei einem geplanten Verkauf oder einer Vermietung verpflichtet, potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Dieser dokumentiert die energetische Qualität des Gebäudes.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Da die Zwangsversteigerung in § 80 GEG nicht als Ausweisanlass aufgeführt ist, ergibt sich die fehlende Vorlagepflicht unmittelbar aus dem Gesetz. Der Eigentumsübergang erfolgt in diesen Fällen nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren, sodass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 80 GEG nicht erfüllt sind.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „D“ (100 -130 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm der zur Bewertung anstehenden baulichen Anlagen stellt sich gemäß den vorliegenden Unterlagen wie folgt dar:

Büro- und Wohngebäude

Lage	Nutzung	Räume
Erdgeschoss	Wohnfläche, Wohnen	Windfang, Duschbad, Küche, Vorratsraum, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Abstellnischen, HAR und Terrasse
Dachgeschoss	Nutzfläche, Büro und Nebenräume	Flur, Büro 1, Büro 2, Besprechung, ZBV, Lager/Archiv

Gewerbehalle

Lage	Nutzung	Räume
Erdgeschoss	Nutzfläche, Lager und Büro	Büro 1, Büro 2, WC, Lager

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 20. November 2025 und 27. Januar 2026 (ohne Innenbesichtigung) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Wesel, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

6.5.1. Büro- und Wohngebäude

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	▪ Streifenfundamente ▪ bewehrte Bodenplatte ▪ jeweils gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen ▪ Feuchtigkeitsisolierung gemäß den bauzeittypischen Ausführungen ▪ schwimmender Estrich
Außenwände	:	▪ Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk KS-12 II), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
Dämmung der Außenwände	:	▪ 8 cm Wärmedämmung gemäß Bauakte
Fassade	:	▪ Klinkerfassade
Innenwände	:	▪ Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk KS-12 II), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung ▪ teilweise Leichtbauwände
Dachkonstruktion	:	▪ Satteldach ▪ Dachneigung: 35° ▪ zimmermannsgerechte Holzkonstruktion (Tannenholz) ▪ Unterspannbahnen ▪ Kaminkopf verschiefert
Dacheindeckung	:	▪ Dachziegel
Dachgauben	:	▪ nicht existent
Dämmung der Dachflächen	:	▪ 12 cm Wärmedämmung im Bereich der Kehlbalkenlage ▪ im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses wird die Existenz einer Zwischensparrendämmung in bauzeittypischer Ausführung unterstellt ▪ Dachschrägen innenseitig mit Gipskartonplatten beplankt und geschliffen

- Dachentwässerung :
 - Kupferrinnen
 - Kupferfallrohre
- Geschossdecken :
 - Stahlbetondecke in bauzeittypischer Ausführung
 - schwimmender Estrich
- Geschosstreppen :
 - Treppe zum Dachgeschoss
 - Stahl-Spindeltreppe mit Holzstufen gemäß Bauakte
 - weitere Angaben nicht möglich

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom,
Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation :
 - Es wird eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Bürobereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in durchschnittlicher Qualität und Ausführung unterstellt.
- Heizungsanlage :
 - Niedertemperatur-Gasheizung
 - Baujahr: 1991
 - Beheizung mittels Flächenfußbodenheizung (gemäß Bauakte)
 - Flachheizkörper im Dachgeschoss (gemäß Bauakte)
- Warmwasseraufbereitung :
 - zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage
 - die Existenz eines Warmwasserspeichers ist nicht bekannt
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Schallschutz nicht besteht.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Wärmeschutz nicht besteht.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart,

etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden bzw. vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge : ▪ keine Angaben möglich

Wandbeläge : ▪ keine Angaben möglich

Deckenbeläge : ▪ keine Angaben möglich

Fenster : ▪ Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
▪ Dachflächenfenster aus Holz oder Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung
▪ zwei Fenster-Türelemente in zweiflügliger Ausführung zur Terrasse

Rollläden : ▪ Kunststoffrollläden weitgehend vorhanden

Türen : Hauseingangstüre:
▪ massive Holztüre
▪ Lichtausschnitte
▪ einseitiges Seitenteil in baugleicher Ausführung
▪ bauzeittypisches Wärmedämmvermögen
▪ bauzeittypisches Schallschutzvermögen
▪ bauzeittypische Drückergarnitur
▪ außenseitiger Stoßgriff

Innentüren:
▪ Röhrenspantüren mit Stahlzargen gemäß Bauakte
▪ weitere Angaben nicht möglich

Sanitärinstallation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass funktionsfähige sanitäre Einrichtungen in bauzeittypischer Ausführung im Bereich des Duschbades und des Badezimmers vorhanden sind. Weitere Angaben sind nicht möglich.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung :
 - Streifenfundamente
 - bewehrte Bodenplatte
 - jeweils gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände :
 - Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk KS-12 II), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Fassade :
 - Klinkerfassade
 - rückwärtig Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich
- Dachkonstruktion :
 - Flachdachkonstruktion
 - Bauweise nicht bekannt
 - Attika (Mauerabdeckung) aus Kupfer
- Dacheindeckung :
 - Bitumenbahnen
- Dachentwässerung :
 - Senkkasten mit Laubenfangkorb
 - innenliegendes Fallrohr

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Feuchtrauminstallationen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen vorhanden sind.
- Beheizung :
 - nicht beheizt
- Lüftung :
 - eine besondere Lüftungsanlage ist nicht bekannt
- Bodenbeläge :
 - keine Angaben möglich
- Wandbeläge :
 - keine Angaben möglich
- Deckenbeläge :
 - keine Angaben möglich
- Fenster :
 - nicht existent
- Tore :
 - Stahlschwingtor in handelsüblicher Ausführung
- Türen :
 - gemäß Bauzeichnung nicht existent

6.5.2.3. Besondere Bauteile

besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.3. Gewerbehalle

6.5.3.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung :
 - Streifenfundamente
 - bewehrte Bodenplatte
 - jeweils gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände :
 - Stahlbetonstützen
 - Mauerwerksausfachung in Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade :
 - Klinkerfassade
- Innenwände :
 - Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
 - teilweise Leichtbauwände
- Dachkonstruktion :
 - Satteldachkonstruktion
 - Pfetten aus Doppel-T-Trägern
- Dacheindeckung :
 - Trapezblechen bzw. Siporex-Deckenplatten
- Dachentwässerung :
 - Kunststoffrinnen
 - Kunststofffallrohre

6.5.3.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass Feuchtraum- und Unterputzinstallationen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen vorhanden sind.
- Heizungsanlage :
 - Niedertemperatur-Gasheizung
 - Baujahr: 1991
 - Art der Beheizung nicht bekannt
- Lüftung :
 - eine besondere Lüftungsanlage ist nicht bekannt
- Bodenbeläge :
 - Stahlbetonplatte mit Industriefarbanstrich (gemäß Bauakte)

- Wandbeläge : ▪ Fugenglattstrich mit Dispersionsanstrich (gemäß Bauakte)
- Deckenbeläge : ▪ keine Angaben möglich
- Fenster : ▪ Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 ▪ teilweise Kunststofflichtbänder im oberen Traufbereich
 ▪ teilweise Metallfenstergitter außenseitig
- Tore : ▪ Aluminium-Rolltor
- Türen : Eingangstüren:
 ▪ einfache Stahlblechtüren mit Stahlzarge
 ▪ Kunststoffdrückergarnitur
 Innentüren
 ▪ keine Angaben möglich

6.5.3.3. Besondere Bauteile

- besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.3.4. Besondere Einrichtungen

- besondere Einrichtungen : ▪ zwei Eingangsüberdachungen
 ▪ vier Fenstergitter

6.5.4. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ versiegelte Flächen
 ▪ Außenbeleuchtungen
 ▪ Einfriedungen
 ▪ Toranlage
 ▪ Ver- und Entsorgungsleitungen
 ▪ etc.

6.5.5. Baumängel und Bauschäden

- Bauschäden,
Baumängel,
Zustandsmerkmale : Innerhalb dieses Gutachtens wird, mit Ausnahme der äußerlich offensichtlich erkennbaren Missstände, ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, für die ersichtlichen Besonderheiten ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. Im Einzelnen handelt es sich bei den äußerlich offensichtlich erkennbaren Missständen um Folgendes:

- erneuerungsbedürftige Kunststofflichtbänder im oberen Traufbereich der Gewerbehalle

- teilweise erneuerungsbedürftige unterseitige Verkleidung der Dachüberstände im Bereich der Gewerbehalle
- teilweise fehlende Dichtungsugen im Bereich der Gewerbehalle
- etc.

Eine **vollumfängliche** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **verweigerter Innenbesichtigung**, **nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung **nicht als abschließend** anzusehen ist.

Einem potentiellen Interessenten wird somit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

Zusammenfassend wird insgesamt von einem **mittleren Erhaltungszustand** ausgegangen. Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN**7.1. Wohn- und Nutzflächenberechnung**

Aufgrund der verweigerten Zugänglichkeit zum Objekt konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden, sodass die Erstellung eines örtlichen Aufmaßes nicht möglich war. Die nachfolgend aufgeführten Flächen- und Gebäudedaten wurden daher den vorliegenden Bauaktenunterlagen der Stadt Wesel entnommen und für den Zweck der Verkehrswertermittlung mit hinreichender Genauigkeit zugrunde gelegt. Die Existenz einer Terrasse in ortsüblicher Größe wird dabei innerhalb der Wohnflächenberechnung unterstellt.

Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Wohnfläche im Büro- und Wohngebäude:

1.) Windfang:	gemäß Bauakte	=	5,61 m ²
2.) Duschbad:	gemäß Bauakte	=	4,11 m ²
3.) Küche:	gemäß Bauakte	=	11,10 m ²
4.) Vorratsraum:	gemäß Bauakte	=	3,84 m ²
5.) Esszimmer:	gemäß Bauakte	=	16,54 m ²
6.) Wohnzimmer:	gemäß Bauakte	=	37,33 m ²
7.) Flur:	gemäß Bauakte	=	7,56 m ²
8.) Badezimmer:	gemäß Bauakte	=	10,63 m ²
9.) Schlafzimmer:	gemäß Bauakte	=	18,06 m ²
10.) Abstellnischen:	gemäß Bauakte	=	1,52 m ²
11.) HAR:	ohne Anrechnung	=	0,00 m ²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 116,30 m²
---------------------------------	-------------------------------

12.) Terrasse:	grafisch ermittelt	=	35,00 m ²
anrechenbarer Anteil:	15% x 116,30 m ²	=	17,45 m ² x 0,25 = 4,36 m ²
	35,00 m ² - 17,45 m ²	=	17,56 m ² x 0,25
		x 0,40	= 1,76 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 122,42 m²
-----------------------------	-------------------------------

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche bei einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

Nutzfläche im Büro- und Wohngebäude (Nutzfläche I):

1.) Flur:	gemäß Bauakte	=	3,92 m ²
2.) Büro 1:	gemäß Bauakte	=	40,24 m ²
3.) Büro 2:	gemäß Bauakte	=	11,03 m ²
4.) Besprechung:	gemäß Bauakte	=	12,73 m ²
5.) ZBV:	ohne Anrechnung	=	0,00 m ²
6.) Lager/Archiv:	gemäß Bauakte	=	18,71 m ²

Nutzfläche I	= 86,63 m²
---------------------	------------------------------

Nutzfläche in der Gewerbehalle (Nutzfläche II):

1.) Büro 1, Büro 2, WC und Lager:	gemäß Bauakte	=	149,27 m ²
--------------------------------------	---------------	---	-----------------------

Nutzfläche II	= 149,27 m²
----------------------	-------------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt. Die Berechnungen 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.

Büro- und Wohngebäude:

1.) Erdgeschoss:	10,845 m	x	9,99 m	
	+ 5,99 m	x	9,25 m	
	- 1,00 m	x	3,18 m	= 160,57 m ²
2.) Dachgeschoss:	10,845 m	x	9,99 m	
	+ 5,99 m	x	9,25 m	
	- 1,00 m	x	3,18 m	= 160,57 m ²

BGF "Büro- und Wohngebäude"	= 321,14 m²
------------------------------------	-------------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	3,88 m	x	6,00 m	= 23,28 m ²
------------------	--------	---	--------	------------------------

BGF "PKW-Garage"	= 23,28 m²
-------------------------	------------------------------

Gewerbehalle:

1.) Erdgeschoss:	18,00 m	x	9,00 m	= 162,00 m ²
------------------	---------	---	--------	-------------------------

BGF "Gewerbehalle"	= 162,00 m²
---------------------------	-------------------------------

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 zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Nach § 2 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 (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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 Eignung 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 (§ 9 ImmoWertV).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

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. § 40 Abs. 1 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. § 40 Abs. 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, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

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 (§ 7 (1) Nr. 3 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 werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem **Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle** bebaute **wirtschaftliche und reale Einheit** mit den katasertechischen Bezeichnungen „**Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179**“.

Wenngleich das Erdgeschoss des Büro- und Wohngebäudes für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert wurde, ist das Bewertungsobjekt in seiner Gesamtheit auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet. Begründung hierzu ist, dass die im Dachgeschoss gelegenen Büroräume ausschließlich über den Wohnbereich des Erdgeschosses erschlossen werden, woraus sich eine enge funktionale Verflechtung beider Nutzungsebenen ergibt. Hinzu kommt die auf dem Grundstück vorhandene Gewerbehalle, welche, gemeinsam mit der Lage des gesamten Gebäudeensembles innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebiets, eine ertragsorientierte Betrachtungsweise des Gesamtobjekts nahelegt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts folglich mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27–34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (gem. §§ 35–39 ImmoWertV) durchgeführt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ertragswert abzuleiten, da das Bewertungsobjekt in seinen Eigenschaften erstrangig auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet ist. Der Sachwert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwert

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.

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 4304**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

40 €/m²

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Wesel** ermittelt und über „BORIS-NRW“ zur Verfügung gestellt.

Bodenrichtwertdefinition

Ein Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, welche Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sodass es sich im vorliegenden Fall um einen zonalen Bodenrichtwert handelt.

Bodenrichtwertkriterien

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Wesel
Postleitzahl:	46485
Ortsteil:	Obrighoven/Lackhausen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbliche Baufläche
Geschossflächenzahl:	0,8
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Freies Feld:	Obrighoven

Bodenwert

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 4304** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelte Bodenrichtwert von **40 €/m²** wird vom Sachverständigen aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.2. Bodenwertermittlung**Beschreibung der wirtschaftlichen und realen Einheit:**

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,25
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung der wirtschaftlichen und realen Einheit:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	G (Gewerbliche Baufläche)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	E3
GRZ	0,8	0,25	× 1,000	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.308	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	

Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	×	1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	40,00 €/m²	
Fläche		×	1.308 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	52.320,00 € rd. 52.300,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **27.01.2026** insgesamt

52.300,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte historische Zeitreihe in den vergangenen Jahren keine bzw. lediglich eine geringe Bodenwertveränderung ausweist.

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Der Bodenrichtwert ist für ein Grundstück mit einer Grundflächenzahl von 0,8 definiert. Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit weist demgegenüber eine tatsächlich realisierte Grundflächenzahl von lediglich 0,25 auf, sodass zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt eine erhebliche Abweichung besteht.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund dieser Abweichung ist im vorliegenden Fall gleichwohl nicht sachgerecht. Die geringere Ausnutzung der Verfahrensfläche ist nicht Ausdruck einer planungsrechtlichen Einschränkung, sondern spiegelt den aktuellen Bebauungsstand wider. Das bestehende Planungsrecht lässt eine Bebauung bis zur im Bodenrichtwert zugrunde gelegten Grundflächenzahl von 0,8 zu, sodass das Bewertungsobjekt über ein genehmigungsfähiges

Ausbaupotenzial verfügt. Dieses Potenzial ist wertbildender Bestandteil des Grund und Bodens und im Bodenrichtwert bereits abgebildet. Eine rechnerische Korrektur würde das tatsächlich vorhandene Entwicklungspotenzial des Grundstücks unberücksichtigt lassen und wäre daher nicht marktkonform. Der Bodenrichtwert wird folglich ohne Anpassung hinsichtlich der Grundflächenzahl der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- und Wohngebäude	1	Wohnung/EG	122,42	1,00	7,30	893,67	10.724,04
	2	Nutzfläche I/DG	86,63		6,00	519,78	6.237,36
PKW-Garage	3	Garage			60,00	60,00	720,00
Gewerbehalle	4	Nutzfläche II	149,27		4,50	671,72	8.060,64
Summe			358,32	1,00		2.145,17	25.742,04

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

25.742,04 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): pauschal = 367,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 3,00% x 6.237,36 € = 187,12 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 1,00 Stck. x 48,00 €/Stck. = 48,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 3,00% x 8.060,64 € = 241,82 €

Verwaltungskosten insgesamt: 843,94 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 122,42 m² x 14,40 €/m² = 1.762,85 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 86,63 m² x 14,40 €/m² = 1.247,47 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 1,00 Stck. x 108,00 €/Stck. = 108,00 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 149,27 m² x 7,50 €/m² = 1.119,53 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 4.237,85 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 10.724,04 € = 214,48 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 4,00% x 6.237,36 € = 249,49 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00% x 720,00 € = 14,40 €

lfd. Nr. 4 (siehe oben): 4,00% x 8.060,64 € = 322,43 €

Mietausfallwagnis insgesamt: 800,80 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} - **5.882,59 €**

jährlicher Reinertrag = **19.859,45 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,00 % von 52.300,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert - **1.569,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **18.290,45 €**

Übertrag = **18.290,45 €**

Übertrag	=	18.290,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)} und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}	×	25,025
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	457.718,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	510.018,51 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	510.018,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	8.100,50 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026	=	501.918,01 €
	rd.	502.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen; eine Überprüfung bzw. die Durchführung eines örtlichen Aufmaßes konnte nicht durchgeführt.

Wohnfläche:

Die Berechnungen der Wohnflächen orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

Nutzfläche:

Die Nutzflächen orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1. Wohn- und Nutzflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Wohnfläche:

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Nutzfläche:

Ein örtlicher Mietspiegel für gewerblich genutzte Liegenschaften existiert nicht. Die marktüblich

erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Gewerbemietpiegel der IHK,
- aus dem Preisspiegel des RDM-Bezirksverband Düsseldorf e.V. sowie
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 22,9 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die marktüblich erzielbaren Reinerträge eines Grundstücks kapitalisiert werden, um den Ertragswert abzuleiten. Er stellt keinen Ausdruck der tatsächlichen Rendite einer konkreten Immobilie dar, sondern eine aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitete Rechengröße, die auf den Kaufpreisen und den entsprechenden Reinerträgen vergleichbarer Objekte basiert und die Verbindung zwischen den Ertragserwartungen der Marktteilnehmer und der Preisbildung im jeweiligen Grundstücksteilmarkt herstellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel weist für den Teilmarkt der gemischt genutzten Gebäude - definiert als Objekte mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 20 % am Rohertrag - aus den Auswertungsjahren 2024 und 2025 keine auswertbaren Kauffälle aus. Mangels eigener Marktdaten verweist der Gutachterausschuss für diesen Teilmarkt auf den jeweils gültigen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Als strukturell benachbarter Referenzmarkt stehen für den Kreis Wesel Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Auf Basis von 11 Kauffällen - auf die geringe Fallzahl wird ausdrücklich hingewiesen - ermittelte der Gutachterausschuss des Kreises Wesel einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,90 % bei einer Standardabweichung von $\pm 2,3$ %. Die zugrunde liegenden Objekte weisen eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren sowie eine mittlere Nettokaltmiete von 6,40 €/m² auf.

Demgegenüber hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel auf Grundlage von 12 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2023 bis 2025 für den Teilmarkt der gemischt genutzten Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % vom Rohertrag einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,00 % bei einer Standardabweichung von $\pm 2,00$ % ermittelt. Die zugrunde liegenden Objekte weisen eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren sowie eine mittlere Nettokaltmiete von 6,78 €/m² auf.

Als strukturell benachbarter Referenzmarkt stehen ergänzend die Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet Wesel zur Verfügung. Auf Basis von 47 Kauffällen ermittelte der Gutachterausschuss der Stadt Wesel dort einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,81 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,47$ %. Die zugrunde liegenden Objekte verfügen im Mittel über eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren sowie eine mittlere Nettokaltmiete von 5,52 €/m². Das für Mehrfamilienhäuser ausgewiesene Renditeniveau liegt strukturell unterhalb desjenigen gemischt genutzter Objekte, was die erhöhten Risiken aus gewerblichen Mietverhältnissen - insbesondere höhere Leerstandsrisiken, kürzere Mietvertragslaufzeiten und stärkere konjunkturelle Abhängigkeiten - gegenüber reinen Wohnnutzungen widerspiegelt.

Zur ergänzenden Plausibilisierung wurde das Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem der Sprengnetter Immobilienbewertung herangezogen. Dieses System leitet Liegenschaftszinssätze auf Basis bundesweit analysierter Kaufpreise besichtigter und sachverständig nachbewerteter Objekte ab und berücksichtigt dabei neben den objektspezifischen Parametern auch einen regionalen Korrekturfaktor zur Abbildung der Makrolage auf Ebene der kreisangehörigen Stadt. Für das Bewertungsobjekt ergibt das System bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einer Restnutzungsdauer von 47 Jahren sowie einem gewerblichen Rohertragsanteil von 37 % bezogen auf das Büro- und Wohngebäude einen Liegenschaftszinssatz von 3,05 %. Dieser Wert deckt sich nahezu exakt mit dem durch den Gutachterausschuss der Stadt Wesel ausgewiesenen Mittelwert von 3,00 % und bestätigt dessen Belastbarkeit für das vorliegende Bewertungsobjekt.

Das Bewertungsobjekt umfasst drei Gebäude des Baujahres 1993: ein Büro- und Wohngebäude mit einer Gesamtmietfläche von 209,05 m², eine PKW-Garage sowie eine Gewerbehalle mit einer Nutzfläche von 149,27 m². Auf Basis der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ergibt sich ein jährlicher Gesamtrohertrag von 25.742,04 €. Der gewerbliche Ertragsanteil setzt sich zusammen aus dem gewerblichen Anteil des Büro- und Wohngebäudes in Höhe von 6.237,36 €/Jahr sowie dem Rohertrag der Gewerbehalle in Höhe von 8.060,64 €/Jahr und beläuft sich damit auf insgesamt 14.298,00 €/Jahr, entsprechend rund 56 % des Gesamtrohertrags. Das Objekt ist damit eindeutig dem Teilmarkt der gemischt genutzten Gebäude zuzuordnen.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beläuft sich auf 47 Jahre und liegt damit deutlich oberhalb des Stichprobenmittels des Gutachterausschusses der Stadt Wesel von 31 Jahren. Eine längere Restnutzungsdauer geht mit einem verlängerten Ertragszeitraum einher und wirkt im Ertragswertmodell tendenziell zinssatzsenkend, da die kapitalisierten Ertragserwartungen der Marktteilnehmer über einen längeren Zeitraum abgebildet werden. Besondere Risikofaktoren, die eine Abweichung nach oben vom empirischen Mittelwert zwingend begründen würden, sind auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht festzustellen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Marktdaten, der strukturellen Einordnung des Bewertungsobjektes, der weitgehenden Übereinstimmung mit dem durch das Sprengnetter-System ermittelten Vergleichswert von 3,05 % sowie der überdurchschnittlichen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,00 %** als sachgerecht, marktgerecht und methodisch plausibel erachtet. Dieser Wert entspricht dem durch den Gutachterausschuss der Stadt Wesel empirisch gesicherten Mittelwert für gemischt genutzte Objekte, wird durch beide Gutachterausschüsse sowie das Sprengnetter-Referenzsystem gestützt und bildet die Renditeanforderungen des örtlichen Marktes für Objekte vergleichbarer Nutzungsstruktur und Altersklasse angemessen ab.

6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre (Hauptgebäude).

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes innerhalb des Ertragswertverfahrens in Anrechnung zu bringen ist.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Für die nicht ersichtlichen Bauteile wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung ein grundsätzlich mangelfreier Zustand unterstellt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	(Basisjahr 2010)	
▪ erneuerungsbedürftige Kunststofflichtbänder im oberen Traufbereich der Gewerbehalle (Pauschalansatz)	-2.500,00 €	
▪ teilweise erneuerungsbedürftige unterseitige Verkleidung der Dachüberstände im Bereich der Gewerbehalle (Pauschalansatz)	-1.000,00 €	
▪ teilweise fehlende Dichtungsfugen im Bereich der Gewerbehalle (Pauschalansatz)	-750,00 €	
Summe	-4.250,00 €	
Baupreisindex 4.) (BPI) (2010 = 100)	x 190,6/100	
Summe		-8.100,50 €

11. SACHWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussen- den Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden 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 des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke 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.

11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Büro- und Wohn- gebäude	PKW-Garage	Gewerbehalle
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	1.038,00 €/m² BGF	461,00 €/m² BGF	578,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	321,14 m²	23,28 m²	162,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	0,00 €	0,00 €	2.600,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	333.343,32 €	10.732,08 €	96.236,00 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	194,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	635.352,37 €	20.455,34 €	187.082,78 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	635.352,37 €	20.455,34 €	187.082,78 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		47 Jahre	47 Jahre	17 Jahre
• prozentual		41,25 %	41,25 %	66,00 %
• Faktor	x	0,5875	0,5875	0,34
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	373.269,52 €	12.017,51 €	63.608,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 448.895,18 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen ^{8.)}**

+ 22.444,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

= 471.339,94 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 52.300,00 €

vorläufiger Sachwert

= 523.639,94 €

Sachwertfaktor ^{9.)}

x 0,95

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)}

- 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 497.457,94 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}

- 8.100,50 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026

= 489.357,44 €

rd. 489.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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).

Ferner wird diesbezüglich auf „7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge.

Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gewerbehalle

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ 4 Fenstergitter (4 Stck. x 400 €/Stck.)	1.600,00 €
▪ zwei Eingangsüberdachungen (2 Stck. x 500 €/Stck.)	1.000,00 €
Summe	2.600,00 €

4.) Baupreisindex

Büro- und Wohngebäude:

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010.

Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Gewerbehalle:

Für die Gewerbehalle ist der Baupreisindex für gewerblich genutzte Betriebsgebäude maßgebend.

5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für das Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage sowie 50 Jahre für die Gewerbehalle.

7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungstaus 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 bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Wesel die Grundlage, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors in einer Höhe von 5,0 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (448.895,18 €)	22.444,76 €
Summe	22.444,76 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verfahrenswertes ist zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten vorläufigen Sachwert erforderlich, welcher in Form eines

marktgerechten Sachwertfaktors berücksichtigt wird. Weder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel noch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel haben für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte eigene Sachwertfaktoren oder Regressionsfunktionen veröffentlicht, da die vorliegenden Kauffallzahlen hierfür keine hinreichende empirische Grundlage bieten.

Zur Herleitung eines sachgerechten Marktanpassungsfaktors ist daher auf die publizierten Regressionsfunktionen des strukturell benachbarten Teilmarktes der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzugreifen.

Für diesen Teilmarkt im Stadtgebiet Wesel hat der Gutachterausschuss auf Basis von 118 Kauffällen folgende logarithmische Regressionsfunktion ermittelt:

$$SWF = 5,921 - 0,378 \times \ln(vSW)$$

Das Bestimmtheitsmaß dieser Funktion beträgt $R^2 = 0,34$ und weist damit eine mäßige Erklärungskraft auf, was den empirisch feststellbaren Umstand widerspiegelt, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise im örtlichen Marktgeschehen eine ausgeprägte Streubreite aufweisen.

Ergänzend steht für den Kreis Wesel eine strukturell vergleichbare Funktion für denselben Teilmarkt zur Verfügung:

$$SWF = 8,4623 - 0,572 \times \ln(vSW)$$

Für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von 471.339,94 € ergibt sich aus der Regressionsfunktion des Gutachterausschusses der Stadt Wesel ein rechnerischer Sachwertfaktor von rund 0,98, aus der Funktion des Kreises Wesel ein Wert von rund 0,99. Beide Funktionen konvergieren damit für den vorliegenden vorläufigen Sachwert auf nahezu identische Werte und belegen übereinstimmend eine Marktanpassung geringfügig unterhalb des Sachwertniveaus.

Die Heranziehung des Teilmarktes der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser als Referenzgröße ist sachgerecht, da das Bewertungsobjekt aufgrund seines wohnwirtschaftlichen Ertragsanteils von rund 44 % die stärkste strukturelle Nähe zu diesem Teilmarkt aufweist. Gegenüber rein wohnwirtschaftlich genutzten Referenzobjekten ist jedoch zu berücksichtigen, dass der gewerbliche Ertragsanteil des Bewertungsobjektes mit rund 56 % deutlich überwiegt. Gewerbliche Nutzungen sind typischerweise konjunkturanfälliger, erfordern eine höhere Drittverwendungsfähigkeit und unterliegen einem erhöhten Leerstandsrisiko, was sich im Sachwertverfahren regelmäßig in einem gegenüber dem reinen Wohngebäudemarkt niedrigeren Marktanpassungsfaktor niederschlägt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Marktdaten, der strukturellen Einordnung des Bewertungsobjektes sowie des erhöhten gewerblichen Risikoprofils wird ein Sachwertfaktor von **0,95** als sachgerecht, marktgerecht und methodisch plausibel erachtet. Dieser Wert liegt knapp unterhalb der aus den Referenzfunktionen abgeleiteten Bandbreite von 0,98 bis 0,99 für vergleichbare Wohngebäude, trägt dem gewerblichen Ertragsübergewicht des Bewertungsobjektes angemessen Rechnung und bewegt sich innerhalb der empirisch belegten Marktspanne beider Gutachterausschüsse.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Für die nicht ersichtlichen Bauteile wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung ein grundsätzlich mängelfreier Zustand unterstellt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist, vereinfacht ausgedrückt, die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen beziehungsweise Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, das heißt insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Wittenberg“, innerhalb eines Gewerbegebietes und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179“. Als rechteckig zugeschnittene Liegenschaft verfügt sie über eine Gesamtfläche von 1.308 m² und ist mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebaut.

Das Büro- und Wohngebäude ist 1½-geschossig konzipiert, in konventioneller Massivbauweise errichtet und mit einer Satteldachkonstruktion versehen. Die PKW-Garage wurde ebenfalls in Massivbauweise erstellt und weist als Dachform ein Flachdach auf. Bei der im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft gelegenen Gewerbehalle handelt es sich um eine 1-geschossige bauliche Anlage in Skelettbauweise mit Mauerwerksausfachungen und Satteldachkonstruktion. Sämtliche baulichen Anlagen wurden im Jahre 1993 errichtet.

Da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht gestattet wurde, können abschließende Aussagen zum inneren Ausbau- und Erhaltungszustand nicht auf eigener Anschauung beruhen. Die im Zuge der äußeren Inaugenscheinnahme zugänglichen Hauptgewerke wurden in solider Bauweise und einer dem Errichtungsjahr entsprechenden, zeittypischen Ausführungsqualität hergestellt. Für die Zwecke dieser Begutachtung wurde ferner unterstellt, dass im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer regelmäßige Renovierungsmaßnahmen durchgeführt sowie anfallende Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden sind und die baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag einen mängelfreien Zustand aufweisen. Mängel und Schäden, welche hingegen im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungen äußerlich festgestellt worden sind, wurden im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Ferner wird an dieser Stelle hinsichtlich des Zustandes der baulichen Anlagen sowie anderweitiger Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 27. Januar 2026 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu

502.000 €

nach dem Sachwertverfahren zu

489.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB 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.

Wenngleich im vorliegenden Fall ein Teilbereich der baulichen Anlagen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts im Rahmen der Gesamtbetrachtung als Renditeobjekte erworben. Dies begründet sich darin, dass bei Renditeobjekten, im Gegensatz zu Wohnobjekten, bei denen substanzorientierte und individuelle Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind, eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht. Gestützt wird diese Einschätzung durch die planungsrechtliche Lage innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes, die tatsächlichen Objektmerkmale der baulichen Anlagen sowie die sich hieraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten, welche eine gewerbliche Verwertung des Grundbesitzes als marktüblich erscheinen lassen und eine Eigennutzung zu ausschließlich wohnwirtschaftlichen Zwecken als marktuntypisch ausweisen. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich somit an den in das Ertragswertverfahren einfließenden Faktoren, weshalb der Verkehrswert vom ermittelten Ertragswert abgeleitet wird.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Substanzwerts von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten, zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet und innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur Plausibilitätsprüfung hinzugezogen.

Der ermittelte Sachwert weicht um rund 2,6 % vom Ertragswert ab, sodass der Ertragswert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Ertragswert ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB der mit einem Büro- und Wohngebäude nebst PKW-Garage und einer Gewerbehalle bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstücke 178 und 179“ und der postalischen Anschrift „Am Schornacker 28 a in 46485 Wesel“ zum Wertermittlungstichtag 27. Januar 2026 auf:

502.000 €

(in Worten: FÜNFHUNDERTZWEITAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Am Schornacker 28 a in 46485 Wesel“ handelt es sich insgesamt um zwei Grundstücke, welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden. Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstück 178

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 27. Januar 2026 auf:

482.400 €

(in Worten: VIERHUNDERTZWEIUNDACHTZIGTAUSENDVIERHUNDERT EURO)

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Obrighoven, Flur 11, Flurstück 179

ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 27. Januar 2026 auf:

19.600 €

(in Worten: NEUNZEHNTAUSENDSECHSHUNDERT EURO)

14. 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 15. Juni 2026



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 Schadenersatzhaftung 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.

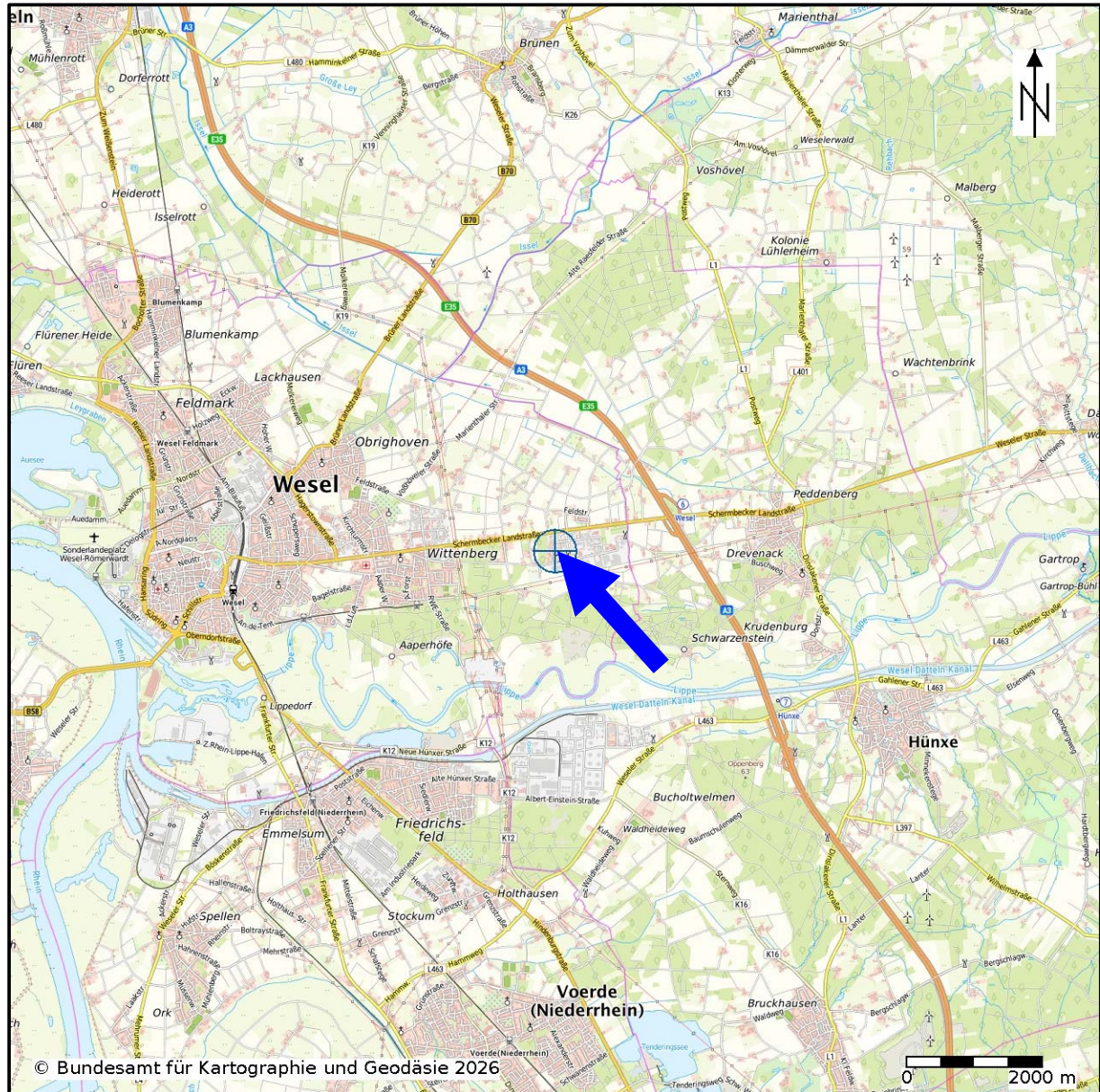
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	66
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	68
Anlage 3: Bauzeichnungen	69
Anlage 4: Fotonachweis	72
Anlage 5: Literaturverzeichnis	75

Anlage 1: Übersichtskarten

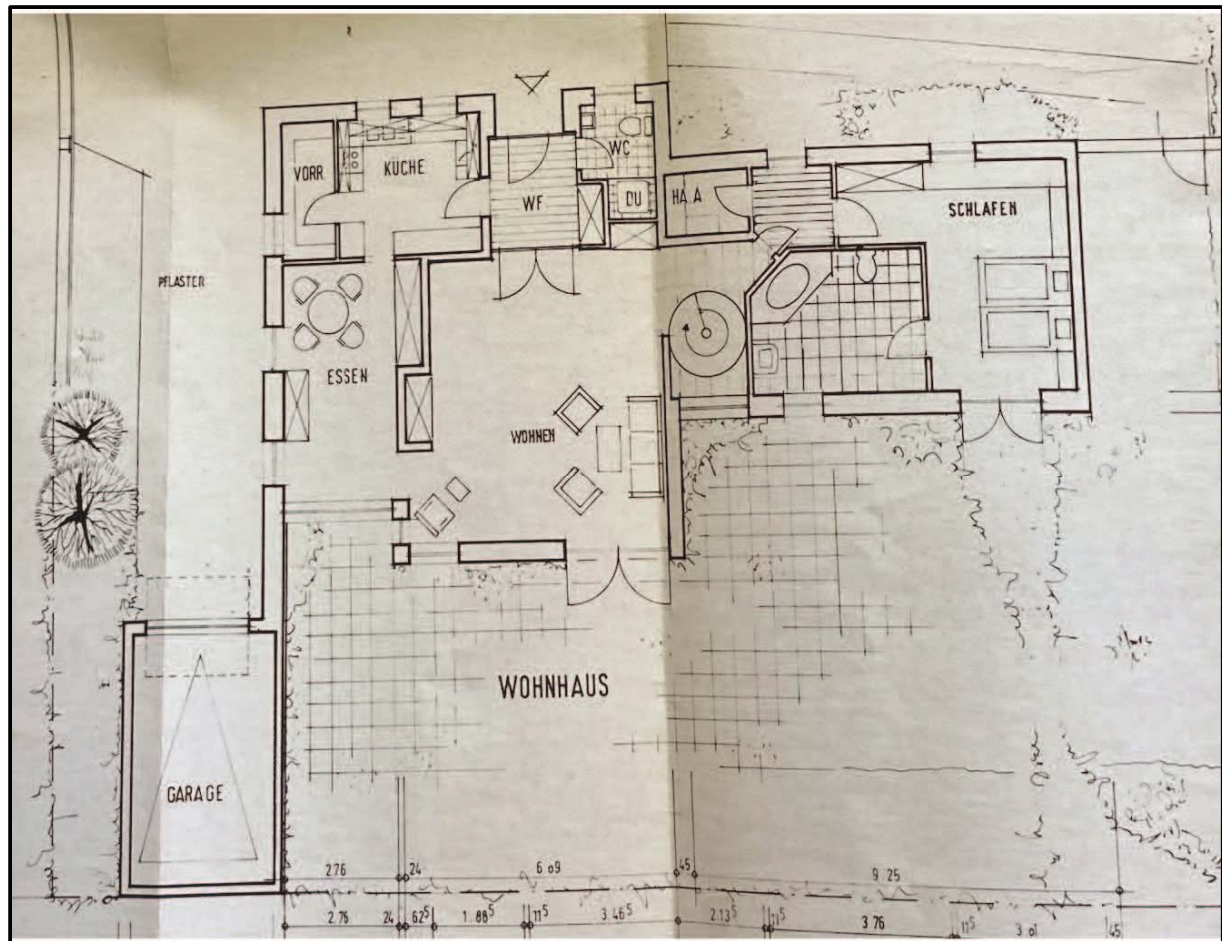




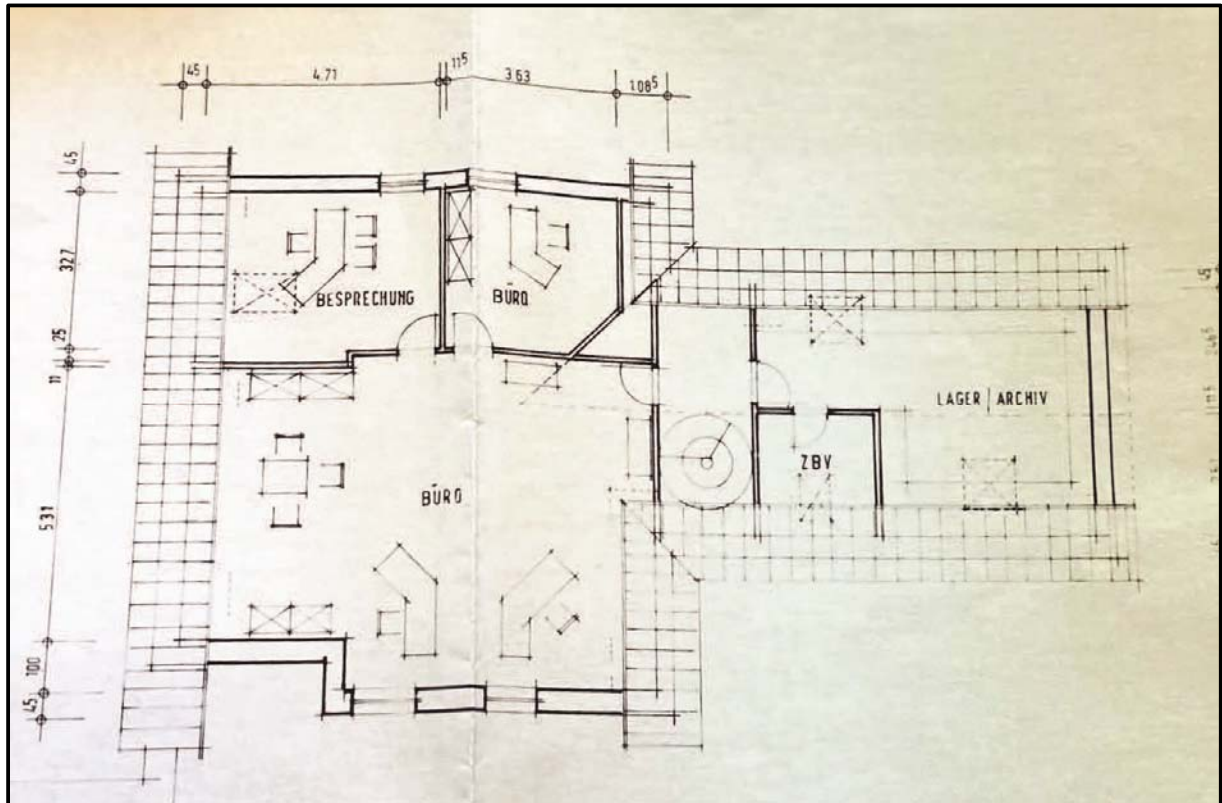
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

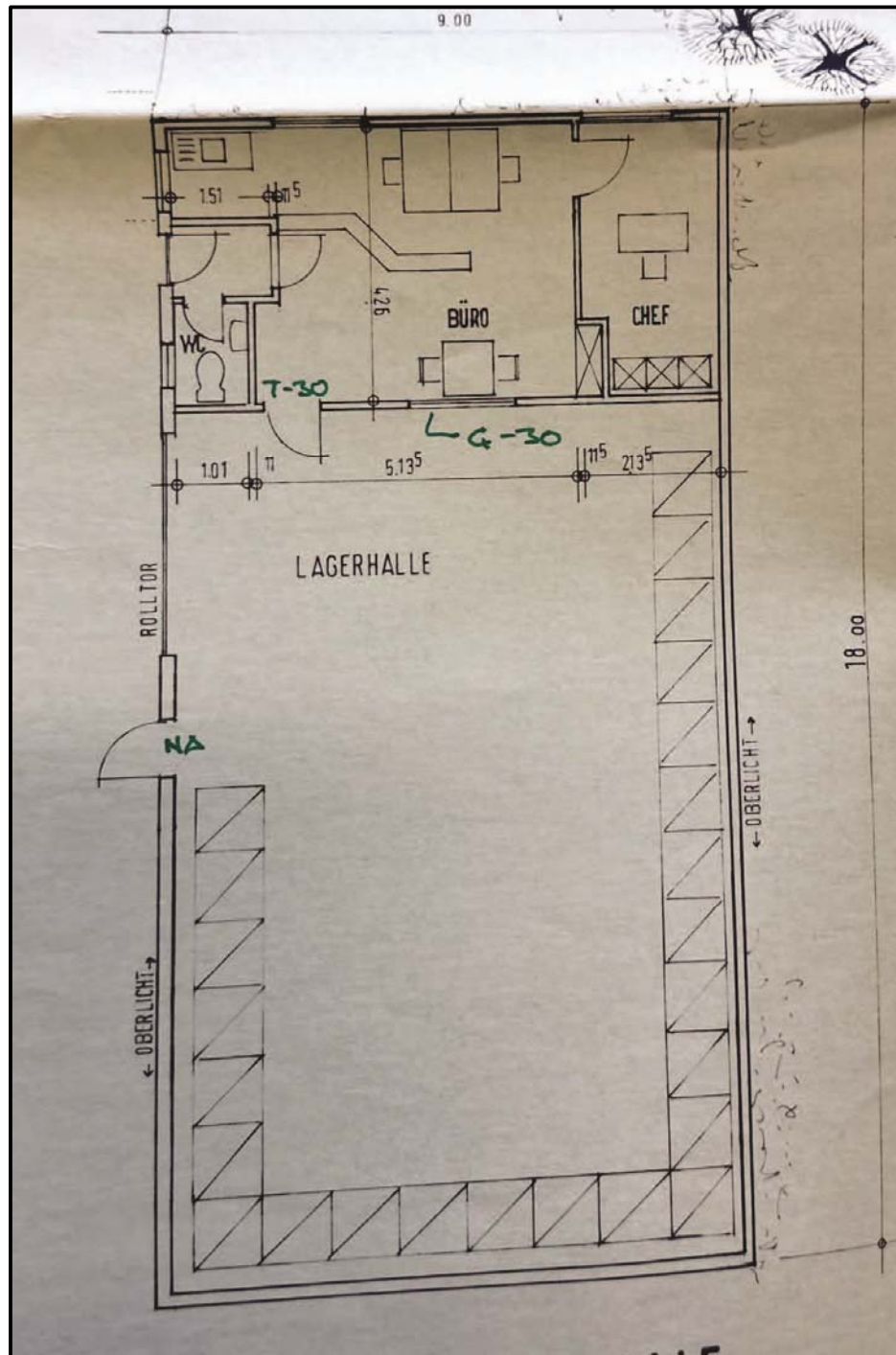
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Büro- und Wohngebäude: Erdgeschoss-



-Büro- und Wohngebäude: Dachgeschoss-



-Gewerbehalle: Erdgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Büro- und Wohngebäude: Nord-West-Ansicht



Büro- und Wohngebäude: Nord-Ost-Ansicht



Büro- und Wohngebäude: Süd-Ansicht



PKW-Garage: Nord-West-Ansicht



Gewerbehalle: Nord-West-Ansicht

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [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 (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.