



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“**

**Ackerstraße 102**

**46483 Wesel**



Der **Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 10. März 2025 ermittelt mit

**rd. 179.000,- €**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N ( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

Bewertungsobjekt : das mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“**

Postalische Anschrift : Ackerstraße 102  
46483 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

**16. Dezember 2024**

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240093AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 14 K 22/24

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 16. Januar 2025  
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Wesel über das zu berücksichtigende Planungsrecht vom 30. Mai 2025  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 20. Januar 2025  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich 1, Team 15, Bauordnung u. Denkmalschutz“ bezüglich des Denkmalschutzes vom 20. Januar 2025  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich Finanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 20. Januar 2025  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, „Fachstelle Wohnen“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 20. Januar 2025

- Grundbuchauszug vom 17. Dezember 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aus dem Jahre 2025
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel (Stand 01. Dezember 2021)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 10. März 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 10. März 2025

Wertermittlungsstichtag : **10. März 2025**

Qualitätsstichtag : **10. März 2025**

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

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätsstichtag 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.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	12
3.4.	Schulische Versorgung .....	12
3.5.	Grundstücksform und –größe .....	13
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund .....	15
3.8.	Immissionen.....	15
3.9.	Erschließung .....	16
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>17</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht .....	17
4.3.	Baulasten .....	17
4.4.	Altlastenkataster .....	19
4.5.	Denkmalschutz .....	19
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Allgemein .....	21
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	23
6.3.	Energetische Qualität .....	23
6.4.	Raumprogramm .....	24
6.5.	Baubeschreibung .....	24
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	26
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	27
6.5.4.	Besondere Bauteile .....	29
6.5.5.	Besondere Einrichtungen .....	29
6.5.6.	Außenanlagen .....	29
6.5.7.	Baumängel und Bauschäden.....	29
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen .....</b>	<b>32</b>
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	32
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	33

<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>34</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	34
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	34
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	34
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	35
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	35
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	36
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	36
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	37
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....</b>	<b>39</b>
9.1.	Bodenrichtwert.....	39
9.2.	Bodenwertermittlung.....	40
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
<b>10.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>43</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	43
10.2.	Sachwertermittlung .....	46
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	47
<b>11.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>51</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	51
11.2.	Ertragswertermittlung.....	53
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	54
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>57</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>59</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>60</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über das mit einem</p> <p><b>Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung</b> <b>„Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“</b> <b>Ackerstraße 102</b> <b>46483 Wesel</b> <b>zum Wertermittlungsstichtag</b> <b>10. März 2025</b></p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	29.000 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	179.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	170.000 €
<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	<b>=</b>	<b><u>179.000 €</u></b>
in Worten: EINHUNDERTNEUNUNDSIEBZIGTAUSEND EURO		

## **2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN**

(Privat-Rechtliche Situation)

### **2.1. Grundstück**

Bewertungsobjekt : das mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“**

Postalische Anschrift : Ackerstraße 102  
46483 Wesel

### **2.2. Grundbuchangaben**

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 17. Dezember 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

#### **2.2.1. Bestandsverzeichnis**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Wesel, Blatt 2283A**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück				
lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Wesel</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>14</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>578</i>
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Ackerstraße 102</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>163 m<sup>2</sup></i>
		<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	:	<b>163 m<sup>2</sup></b>

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

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

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) bis zum Erlöschen der durch das Recht Abt. III Nr. 1 gesicherten persönlichen Schuld.*  
*Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Februar 1973*

*eingetragen für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen – Wohnungsfürsorgefonds – am 9. Juli 1973 mit Rang vor den Rechten Abt. III Nr. 1 und 2.*

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 22/24).*  
*Eingetragen am 26.09.2024*

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

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

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

### 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

### 2.2.5. 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 Fachbereichs Soziales der Stadt Wesel vom 20. Januar 2025 handelt es sich bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zur Bewertung anstehenden Immobilie (Wohnraum) mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Wesel</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>14</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>578</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Ackerstraße 102 46483 Wesel</b>

nicht um öffentlich geförderten Wohnraum.

**Folge dessen bestehen auch keine besonderen Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen.**

Hinweis: Im Hinblick auf die in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht)

ergibt sich auf Grundlage der durch den Fachbereich „Soziales“ der Stadt Wesel erteilten Auskunft, dass das Bewertungsobjekt nicht mehr dem öffentlich geförderten Wohnungsbestand zuzuordnen ist und somit die in Abteilung III unter Nummer 1 eingetragene persönliche Schuld vollständig getilgt wurde, deren Sicherung durch vorgenannte Dienstbarkeit erfolgte. Vor diesem Hintergrund ist der Eintragung in Abteilung II die rechtliche Grundlage entzogen, sodass diese aus heutiger Sicht als gegenstandslos zu bewerten ist.

Eine Löschung der vorbezeichneten Belastung wurde bislang nicht vollzogen. Aus sachverständiger Sicht ist diese jedoch aufgrund der entfallenen Sicherungsfunktion grundsätzlich anzuraten, um eine rechtsklare Situation herzustellen.

Sofern weiterführende oder vertiefende grundbuch- oder schuldrechtliche Untersuchungen künftig zu abweichenden rechtlichen Beurteilungen oder zur Feststellung fortbestehender Verpflichtungen führen sollten, ist der in diesem Verkehrswertgutachten ausgewiesene Verkehrswert unter Berücksichtigung der dann bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

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

#### **3.1. Lagebeschreibung**

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Wesel dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Geographisch gesehen befindet sie sich mit einer Fläche von rd. 123 km<sup>2</sup> links- (24 km<sup>2</sup>) sowie rechtsrheinisch (99 km<sup>2</sup>) entlang des genannten Flusslaufes und im Mündungsbereich des Flusses Lippe in den Rhein. Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde sie zur Kreisstadt des gleichnamigen Kreises ernannt sowie die Eingemeindung der Ortschaften Obrighoven-Lackhausen, Flüren, Büderich, Ginderich, Diersfordt und Bislich in die heutige Kommune abgeschlossen. Das Weseler Stadtgebiet grenzt südlich an die Stadt Voerde, nördlich an die Stadt Hamminkeln, östlich an die Gemeinden Schermbeck und Hünxe sowie westlich an die Städte Xanten und Rheinberg und die Gemeinde Alpen an (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Wesel, Abrufdatum 28. Mai 2025).

Bei rd. 64.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Wesel bei rd. 12,8 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 7,4 % (Stand: März 2024) und ist somit unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,4 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 28. Mai 2025).

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Feldmark“, ca. 3,0 km nördlich des Weseler Stadtzentrums entfernt.

Mit rd. 39.500 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,1 km<sup>2</sup> ist der sechs Wohnplätze umfassende Stadtteil „Wesel“ bis auf die Wohnplätze „Blumenkamp“ im Norden sowie „Lippedorf“ im Süden in seinen Gebietsgrenzen nahezu identisch mit der mittelalterlichen Stadt Wesel.

Nördlich der Weseler Innenstadt gelegen ist „Feldmark“ (umgangssprachlich „die Feldmark“) komplett von Wohnplätzen des Stadtteils „Wesel“ bzw. weiterer Weseler Stadtteile umgeben sowie zum größten Teil mit diesen zusammengewachsen, so dass eine klare räumliche Trennung teilweise nicht erkennbar ist. Er ist neben den Wohnplätzen „Fusternberg“, „Schepersfeld“ und „Altstadt“ (alle zugehörig zum Stadtteil „Wesel“) auf dem Gebiet der ehemaligen „historischen“ Stadt Wesel gelegen und besaß bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ländlich geprägte Strukturen, bevor sich dieses aufgrund der Industrialisierung und dem damit eingehenden Wohnraumbedarf änderte.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist postalisch dem öffentlichen Straßengelände „Ackerstraße“ zugeordnet, bei welchem es sich um eine etwa 850 m lange innerörtliche Erschließungsstraße handelt, die im Norden an die übergeordnete „Emmericher Straße“ (B 8) anschließt, in südlicher Richtung verläuft und im Kreuzungsbereich mit der „Hamminkeler Landstraße“ in diese übergeht. Zudem führt sie ab der „Emmericher Straße“ weitere rd. 450 m in nördlicher Richtung, erschließt dort im wesentlichen weitere Wohnhausgrundstücke und endet letztlich mit einem Wendehammer.

Die fußläufige Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über zwei schmale, ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehaltene Stichwege, welche jeweils von der westlich verlaufenden

„Ackerstraße“ ausgehen und das Grundstück von Norden bzw. Süden her tangieren. Beide Wegflächen verbinden die „Ackerstraße“ mit einem östlich angrenzenden Stichweg des Straßenzuges „Barthel-Bruyn-Weg“ und weisen eine annähernde Länge von jeweils rund 60 Metern auf. Eine Nutzung dieser Wegeverbindungen durch den Kraftfahrzeugverkehr ist bau- und verkehrsrechtlich nicht zugelassen.

Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist im Wesentlichen durch eine 2-geschossige Wohnhausbebauung geprägt, wobei es sich überwiegend um in geschlossener Bauweise errichtete Reihenhäuser handelt. In der östlich angrenzenden Nachbarschaft treten darüber hinaus 1½-geschossige sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Erscheinung, die den heterogenen Charakter der umliegenden Wohnbebauung unterstreichen und eine aufgelockerte städtebauliche Struktur erkennen lassen.

Ergänzend ist anzumerken, dass sich auf der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite der „Ackerstraße“ mehrere öffentliche Einrichtungen befinden, darunter die Weseler Eissporthalle mit zugehöriger Parkplatzfläche, das „Konrad-Duden-Gymnasium“ sowie die „Konrad-Duden-Realschule“, welche durch eine städtische Sporthalle ergänzt werden. Diese Einrichtungen beeinflussen das Umfeld in funktionaler und struktureller Hinsicht und prägen das nachbarschaftliche Erscheinungsbild im weiteren Nahbereich maßgeblich mit.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in normalem Umfang in der näheren Umgebung im Wohnplatz „Feldmark“, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel, in ca. 3,0 km Entfernung vorhanden.

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

Ergänzend ist festzuhalten, dass der einfache Mietspiegel der Stadt Wesel, gültig ab Januar 2025, eine Differenzierung nach Wohnlagequalitäten vorsieht. Grundlage hierfür bildet ein begleitendes Straßenverzeichnis, in dem sämtliche Adressen des Stadtgebiets einer der drei Wohnlagekategorien – einfache, normale oder gute Wohnlage – zugeordnet wurden. Für das betreffende Grundstück ergibt sich daraus ebenfalls die Einstufung in eine „normale Wohnlage“.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Wesel
Wohnplatz	:	Feldmark
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 63.986 (Stand 31.Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Wesel“	:	rd. 39.533 (Stand 31.Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Feldmark“	:	rd. 10.511 (Stand 31.Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km <sup>2</sup>
Größe des Stadtteils „Wesel“	:	rd. 26,08 km <sup>2</sup>
Größe des Wohnplatzes „Feldmark“	:	rd. 4,00 km <sup>2</sup>

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Wesel, Abrufdatum 28. Mai 2025)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen zahlreichen Buslinien (84, 85, etc.) innerhalb

des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Wesel, Barthel-Bruyn-Weg“, welche sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Bewertungsobjektes befindet, direkt 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 3,5 km entfernt befindlichen Haltestelle „Wesel – Norbertstraße“ zugänglich ist.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich etwa in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbar. Weitere Stadtteilbahnhöfe sind in den Weseler Wohnplätzen „Blumenkamp“ (rd. 2,5 km) und „Feldmark“ (rd. 1,5 km) vorzufinden.

## 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 „Haminkeln“ bzw. „Wesel“ zur Bundesautobahn (BAB) A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 8,5 km bzw. 9,0 km Entfernung, die Autobahnanschlussstelle „Alpen“ zur BAB A 57 (Nimwegen – Köln) ist in ca. 18 km Entfernung vorhanden.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 65 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach ca. 45 km vom Bewertungsobjekt aus zu erreichen.

## 3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Voerde	:	rd. 10 km	Xanten	:	rd. 20 km
Bocholt	:	rd. 20 km	Dinslaken	:	rd. 25 km
Oberhausen	:	rd. 35 km	Moers	:	rd. 35 km
Duisburg	:	rd. 45 km	Krefeld	:	rd. 50 km
Düsseldorf	:	rd. 70 km	Venlo (NL)	:	rd. 85 km
Dortmund	:	rd. 85 km			

## **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 3,0 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 vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im näheren Umkreis innerhalb des Weseler Wohnplatzes „Feldmark“ in normalem Umfang existent.

## **3.4. Schulische Versorgung**

Die Stadt Wesel verfügt mit zwei Gymnasien, zwei Gesamtschulen und einer Realschule über ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen. Ferner existieren zehn Grundschulen sowie fünfunddreißig Kindertageseinrichtungen. Ein Berufskolleg, Schulen für geistig- und sprachbehinderte sowie schwerhörige und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das

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

Westlich dem Bewertungsgrundstück liegt ein Schulzentrum, das sowohl die „Konrad-Duden-Real-schule“ als auch das gleichnamige Gymnasium umfasst. Im Umkreis von etwa 1,5 bis 2 km um das Bewertungsobjekt sind zudem mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen sowie weiterführende Schulen verortet.

### 3.5. Grundstücksform und –größe

Der verfahrensgegenständige Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Feldmarkt“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“.

Er umfasst eine Fläche von 163 m<sup>2</sup>, ist rechteckig zugeschnitten und grenzt sowohl nördlich als auch südlich jeweils auf einer Länge von rd. 7,3 m an eine Wegefläche an, welche für den Kraftfahrzeugverkehr nicht zugelassen und somit Gehweg zu deklarieren ist.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut, welches über einen rechteckigen Zuschnitt verfügt und im Mittel einen Abstand von rd. 3,6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweist. Zudem ist das Bestandsgebäude rückwärtig mit einer unterkellerten Terrasse ausgestattet, welche in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte vom 16. Januar 2025 nicht dargestellt ist. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass eine katastertechnische Erfassung der erweiterten Unterkellerung noch nicht stattgefunden hat. Eine Einmessungspflicht gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung und die damit verbundene katastertechnische Gebäudeschlusseinmessung (Unterkellerung) ruht somit auf dem Bewertungsgrundstück und wird im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

#### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

## Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, lediglich teilweise durchgeführt worden, so dass für die verbleibende Einmessungspflicht ein entsprechender Abschlag im Rahmen der Wertermittlungsverfahren in Anrechnung zu bringen ist.

## Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Verfahrensfläche	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 578	rd. 7,3 m	rd. 22,4 m	163 m <sup>2</sup>

## Grenzverhältnisse

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

### 1.) Feststellung von Grenzen

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

## **3.6. Topografie**

Die Oberfläche des zur Bewertung anstehenden Grundstücks präsentiert sich eben und weist im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücksflächen eine homogene und dem natürlichen Geländeverlauf entsprechende Höhenlage auf.

Bei dem nördlich gelegenen unbebauten Teilbereich handelt es sich um eine ortübliche Vorgartenfläche, welche schwerpunktmäßig gärtnerisch mit Ziergehölzen sowie Strauchbepflanzungen angelegt ist und über eine gepflasterte Zuwegung zum Hauseingang verfügt. Der allgemeine Erhaltungszustand der Vorgartenfläche ist als einfach einzustufen, wobei insbesondere Anzeichen einer vernachlässigten Pflege erkennbar sind.



Vorgarten

An der rückwärtigen Seite des Wohngebäudes schließt sich zunächst ein befestigter Terrassenbereich an, an den sich in südlicher Richtung die eigentliche Gartenfläche anschließt. Diese ist im Wesentlichen als Rasenfläche ausgestaltet und wird durch vereinzelte Sträucher und Bäume ergänzt. Eine gepflasterte Wegefläche durchquert den Garten und stellt eine Verbindung zum südlich angrenzenden Gehweg her, über welchen ein zweiter fußläufiger Grundstückszugang besteht. Ferner ist die gesamte Gartenfläche entlang der Grundstücksgrenzen mit einem umlaufenden Holzzaun eingefriedet, welcher eine Höhe von etwa 1,80 m aufweist. Auch dieser rückwärtige Grundstücksteil zeigt ein ungepflegtes Gesamtbild und befindet sich, insbesondere im Hinblick auf Vegetationspflege, Belagszustand und allgemeine Nutzbarkeit, in einem deutlich schlechten Erhaltungszustand, welcher durch längere Unterlassung regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen geprägt ist.



Terrasse



Hausgarten

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass der unbebaute Teil der Verfahrensfläche allenfalls einfach ausgeführt ist, hinsichtlich seiner gärtnerischen Gestaltung, baulichen Ausführung sowie des allgemeinen Pflegezustandes jedoch erhebliche Defizite aufweist.

Ergänzend ist abschließend anzumerken, 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.

### 3.7. 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.

### 3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche o. ä.), welche

bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, ließen sich anlässlich der Ortsbesichtigung vom 10. März 2025 nicht feststellen. Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen schmalen Stichweg von der „Ackerstraße“, einer innerörtlichen Erschließungsstraße, welche überwiegend durch Anlieger genutzt wird. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist im gesamten Bereich der Ackerstraße angeordnet; ein übermäßiger Durchgangsverkehr besteht nicht.

Unweit des Bewertungsgrundstücks liegt ein größeres Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium, das zu bestimmten Tageszeiten – insbesondere während der An- und Abfahrtszeiten – zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Nahbereich führen kann. Die Liegenschaft selbst befindet sich jedoch in rückwärtiger Lage in zweiter Baureihe, wodurch eine gewisse Abschirmung gegenüber den verkehrsbezogenen Aktivitäten des Schulbetriebs gegeben ist.

**Immissionsbedingte verkehrswertrelevante Missstände liegen im vorliegenden Fall nicht vor.**

### 3.9. Erschließung

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

Bei dem naheliegendem öffentlichen Straßengelände „Ackerstraße“ handelt es sich um ein innerörtliches Straßengelände innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche verfügt im Abschnitt des Bewertungsgrundstücks über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig gepflasterte Geh- und Radwege (farblich differenziert) sowie Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Darüber hinaus sind ein gepflasterter Stellplatzbereich (senkrecht zum Parken zur Straßentrasse), Grünanlagen sowie hochstämmige Laubbäume in nördlicher Richtung existent.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling“, Team „Steuern und Abgaben“ vom 20. Januar 2025 wurde für das zur Bewertung anstehende Grundstück 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 Ackerstraße 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 einschließlich fernmündlicher Auskunft des zuständigen Fachbereichs der Stadt Wesel vom 30. Mai 2025 befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b> : <b>Wesel</b>	<b>Flur</b> : <b>14</b>
<b>Flurstück</b> : <b>578</b>	<b>Lage</b> : <b>Ackerstraße 102 46483 Wesel</b>

**nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

### 4.2. Bauordnungsrecht

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

### 4.3. 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, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

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

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

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).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, „Fachbereich 1 - Stadtentwicklung - Team Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 20. Januar 2025 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Wesel</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>14</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>578</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Ackerstraße 102 46483 Wesel</b>

keine Eintragungen verzeichnet.

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

## § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 10. März 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

## 4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. 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 „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Wesel vom 20. Januar 2025 handelt es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes 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.

**Denkmalschutzrechtliche Belange sind demnach nicht gegeben.**

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

### **Existiert ein Gewerbebetrieb?**

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

---

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

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

---

### **Sonstiges Zubehör**

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung **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 „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### **Überbauten oder Eigenüberbauten**

Weder die vorliegenden Unterlagen noch die durchgeführte Ortsbesichtigung ergaben Hinweise auf das Bestehen von Überbauten oder Eigenüberbauten, die dem Unterzeichnenden bekannt wären.

---

### **Mietverhältnis**

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist gegenwärtig ungenutzt, so dass Mietverhältnisse nicht existent sind.

---

### **Denkmalschutz**

Siehe hierzu „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### **Altlasten**

Siehe hierzu „4.4. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

---

### **Objektanschrift**

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

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus nebst rückwärtigem Kelleranbau wie folgt bebaut:

#### allgemeine und statistische Angaben

- Reihenmittelwohnhaus:**
- Massivbauweise
  - 2-geschossig, Satteldach
  - vollständig unterkellert
  - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II
  - Baugenehmigung: 234/1966 vom 14. Juli 1966
  - Rohbauabnahme: 11. Dezember 1967
  - Schlussabnahme: 14. Mai 1968
  - **Baujahr: 1968**

- Kelleranbau:**
- Massivbauweise
  - Flachdach
  - Baugenehmigung: 149/1975 vom 23. April 1975
  - Rohbauabnahme: 30. September 1976
  - Schlussabnahme: 09. Dezember 1976
  - **Baujahr: 1976**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Feldmark“, besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“ und weist eine Größe von 163 m<sup>2</sup> auf. Er ist rechteckig zugeschnitten, grenzt zweiseitig an Gehwege, welche nicht für den Kraftfahrzeugverkehr zugelassen sind, an und ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelwohnhaus nebst gartenseitigem Kelleranbau bebaut.

Das seit inzwischen rund 3½ Jahren ungenutzte Wohngebäude wurde im Rahmen einer umfassenden Baumaßnahme mit dem Titel „Neubau von 21 Reihenhäusern (Einfamilienhäusern)“ innerhalb des betreffenden Wohngebietes in den Jahren 1966 bis 1968 in konventioneller Massivbauweise errichtet und stellt hinsichtlich seines konstruktiven Aufbaus sowie der äußeren Gestaltungsmerkmale ein mit den weiteren, gleichartigen Baukörpern der Umgebung baugleiches Reihenmittelhaus dar. Die bauliche Anlage verfügt über zwei Vollgeschosse, ist vollständig unterkellert und weist eine Gesamtwohnfläche von etwa 99,29 m<sup>2</sup> (einschl. Anteil der Außenwohnfläche (Terrasse und Balkon)) auf, wobei keine zusätzlichen Ausbaumöglichkeiten im Dachraum vorhanden sind, sodass von einer ausgeschöpften Nutzfläche innerhalb des genehmigten Bauvolumens ausgegangen werden muss. Im Jahr 1976 wurde das bestehende Wohngebäude durch die Errichtung eines Kelleranbaus erweitert, dessen oberseitige Geschossdecke vollständig in die Außenanlagen integriert und als Terrassenfläche genutzt wird. Der betreffende Kelleranbau dient ausschließlich zu Abstellzwecken und ist lediglich über eine außenliegende Zugangstüre im Bereich der gartenseitig angeordneten Kelleraußentreppe begehbar; eine interne Verbindung zum bestehenden Hauskeller existiert baulich nicht.

Das Raumprogramm (Anzahl der Räume, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) des gesamten Wohnhauses ist vollständig auf eine Wohnnutzung ausgerichtet, stellt sich jedoch überwiegend mit baujahresbedingten Merkmalen dar; sogenannte Durchgangsräume <sup>1.)</sup> als auch gefangene Räume <sup>2.)</sup>,

- 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.

aufgrund derer sich nutzungsbedingte Einschränkungen ergeben würden, bestehen nicht. Die natürliche Belichtung und Belüftung der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräume ist aufgrund des Umstandes, dass ausreichend Fenster und Fenstertüren existent sind, sowie unter der Berücksichtigung des Gebäudetyps (Reihenmittelwohnhaus) als normal zu klassifizieren.

Die bauliche Anlage weist in ihren Hauptgewerken im Wesentlichen einen bauzeittypischen als auch soliden Zustand auf und wird von Ausbaugewerken begleitet, welche zwar teilweise im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer erneuert bzw. modernisiert wurden, jedoch insgesamt keine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer rechtfertigen.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs (wie auch im vorliegenden Fall), namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sind grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend zu berücksichtigen.

Obwohl an dem zur Bewertung anstehenden Einfamilienwohnhaus bereits einzelne Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, weist die bauliche Anlage nach wie vor sowohl erkennbare Mängel und Schäden als auch eine weitreichende zeitliche Überalterung der vorhandenen Ausbaugewerke auf, deren funktionale und qualitative Standards in vielen Bereichen nicht mehr dem heutigen Ausstattungs- und Nutzungskomfort entsprechen.

Während der altersbedingte Zustand der Ausbaugewerke im Rahmen der Wertermittlung bereits durch die Wahl angemessener Wertansätze sowie durch die altersbezogene Abschreibung ausreichend berücksichtigt wird, sind die darüber hinaus vorliegenden baulichen Mängel und Schäden gesondert in Ansatz zu bringen, da diese über die reguläre Substanzentwertung hinausgehen und unmittelbar wertrelevant sind.

Die sachverständige Berücksichtigung dieser qualitativen Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren durch einen überschlägigen und pauschalierten Abschlag im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wobei – in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Verordnung – auf vertiefende technische Untersuchungen verzichtet wird und die angesetzten Wertminderungen im Bereich der „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.)<sup>1.)</sup>“ zum Tragen kommen.

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.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: 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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sogenannte Schönheitsreparaturen (allgemeine Maler- und Anstreicherarbeiten), welche auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse/Gremien Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, unberücksichtigt verbleiben, da die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass sich das zur Bewertung anstehende Wohngebäude in einem modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, wobei eine anstehende Modernisierungsmaßnahme gleichfalls die Beseitigung sonstiger Missstände beinhaltet.

Der unbebaute Grundstücksbereich wird im Wesentlichen als Gartenfläche, Terrasse, Vorgarten und Wohnhauszuwegung genutzt und präsentiert sich gegenwärtig in einem deutlich unterdurchschnittlich als auch pflegebedürftigen Zustand. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die grundsätzliche Vermarktungsfähigkeit des zur Bewertung anstehenden Einfamilienwohnhauses ist unter Berücksichtigung seiner Lage innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung als gegeben einzustufen. Die vorhandene Erschließungssituation, das typische Reihenhausformat sowie die städtebauliche Einbindung in eine homogene Nachbarschaft tragen zu einer insgesamt marktüblichen Positionierung bei, sodass bei marktgerechter Preisbildung von einer grundsätzlich vorhandenen Nachfrage im lokalen Käufersegment auszugehen ist.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich das Objekt infolge erkennbarer Mängel, substanzbezogener Schwächen sowie einer weitreichenden Überalterung wesentlicher Ausbaugewerke in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand befindet, wodurch sich insbesondere bei einer Vermarktung an Selbstnutzer ein deutlicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ergibt. Dies führt regelmäßig zu Kaufzurückhaltung, Preisminderungspotenzialen und einer Verlängerung der üblichen Vermarktungszeiträume.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Marktgängigkeit des Objektes trotz grundsätzlich gegebener Nachfrage tendenziell eingeschränkt ist, solange die bestehenden Mängel und der allgemeine Erhaltungszustand nicht durch entsprechende bauliche Maßnahmen verbessert bzw. transparent in der Preisgestaltung berücksichtigt werden. Die tatsächliche Marktresonanz wird daher maßgeblich von der Reaktion der Zielgruppe auf die vorhandenen baulichen Defizite und die daraus resultierenden Investitionserfordernisse bestimmt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der 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 neue und 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.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen

(siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Eine Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse allenfalls sachverständig auf "F" (160 -200 kWh/m<sup>2</sup> 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 des zur Bewertung anstehenden Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss	Treppenhausflur, Abstellkeller, Heizungskeller, Kellerbar, Waschkeller und Außenkeller (Anbau)
Erdgeschoss	Windfang, Gäste-WC, Treppenhausflur, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer und Terrasse
Obergeschoss	Treppenhausflur, Badezimmer, Kinderzimmer 1, Elternzimmer, Kinderzimmer 2 und Balkon

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 10. März 2025.

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. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Die Kelleraußenwände des Wohnhauses bestehen aus Schüttbeton/Stampfbeton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und

bauzeittypischer Ausführung; im Bereich des Kelleranbaus sind die Außenwände aus einer Mauerwerkskonstruktion erstellt.

- Abdichtung gegen Erdfeuchte : Entsprechend den vorgelegten Unterlagen besteht der waagerechte Feuchtigkeitsschutz aus Bitumen-Sanderpappe in zwei Ebenen und der senkrechte Feuchtigkeitsschutz für die erdreichberührenden Wänden aus einem zweimaligen Isolieranstrich.
- Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung
- Außenwände : Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Dämmung der Außenwände : Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
- Fassade : Die Fassadenflächen verklinkert.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. a. HBL, Schwemmstein, Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität und der Kelleranbau ist mit einem Flachdach aus Stahlbeton ausgestattet.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen des Wohnhauses sind mit Betondachsteinen (Finkenberger Pfannen) eingedeckt und für den Bereich des Kelleranbaus wird unterstellt, dass die Fläche über eine Abdichtung aus Bitumenbahnen verfügt. Die Oberfläche des Flachdaches ist mit Betonplatten belegt und als Dachterrasse genutzt.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachflächen sind im Bereich des Dachraumes nicht gedämmt.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen nebst Fallrohren aus Zink.
- Geschossdecken : Es sind Stahlbetondecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorhanden.
- Geschosstreppen : Kellertreppe: Das Kellergeschoss ist mittels einer Stahlbetontreppe in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erschlossen. Die Tritt- und Setzstufen sind

- lediglich mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet und einseitig ist ein Mipolamhandlauf existent.
- Geschosstreppe: Vom Erdgeschoss bis in das Obergeschoss führt eine Stahlbetontreppe, deren Tritt- und Setzstufen über einen bauzeittypischen Kunststeinbelag verfügen. Eine schmiedeeiserne Treppenharfe als auch ein Mipolamhandlauf sind vorhanden. Zudem verfügt dieser Treppenabschnitt über einen elektrischen Treppenlift.
- Treppe zum Dachraum: Eine Dachbodentreppe in Holz-/Metallkonstruktion führt zum Dachraum der baulichen Anlage.
- Kelleraußen-treppe: Bei der gartenseitigen Kelleraußen-treppe handelt es sich um eine Stahlbetontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Fliesenbelag ausgestattet sind. Ein schmiedeeisernes Geländer als auch ein Metallhandlauf sind im erforderlichen Umfang existent.

## 6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in einfacher, überwiegend bauzeittypischer Qualität und mittlerer Bestückung.
- Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen im Wesentlichen auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
- Heizungsanlage : Im Kellergeschoss ist eine Ölzentralheizung der Firma „Viessmann“ (Baujahr 1988) vorhanden.
- Für den Ölvorrat befindet sich im Heizungskellerraum ein Stahlblechtank mit einem Fassungsvermögen von 3.000 l aus dem Jahre 1967.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels bauzeittypischer Radiatoren mit einfachen und gleichhalten Ventilen.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Durchlauferhitzers der Firma „Stiebel Eltron“, welcher im Badezimmer installiert ist. Im Bereich der erdgeschossigen Küche ist ein 5-Liter-Boiler der Firma „AEG“ vorzufinden und im Waschkellerraum befindet sich ein Durchlauferhitzer der Firma „Siemens“ zur Warmwasseraufbereitung der dortigen sanitären Einrichtungen.
- 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.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre grundsätzlich 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.
- 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.

### 6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine äußerst einfache Qualität als auch zeitlich überalterte Ausführung.
- Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich um Kunststeinbeläge, Fliesenbeläge sowie Teppich- und PVC; im Kellergeschoss befindet sich ein bauzeittypischer Estrichbelag, welcher weitgehend mit einem einfachen Schutzanstrich behandelt ist und im Bereich des Waschkellerraumes ist ein Fliesenbelag existent.
- Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen, teilweise mit individuellen Tapetenbelägen ausgestattet sowie im Gäste-WC bis zu einer Raumhöhe von rd. 1,5 m und im Badezimmer deckenhoch mit einem Fliesenbelag plattiert. Zudem verbleibt festzustellen, dass die Oberbeläge der Wandflächen in Teilbereichen bereits entnommen worden sind. Im

Kellergeschoss sind die Wandflächen weitgehend unbehandelt belassen und mit einem deckenden Farbanstrich behandelt und im Treppenhausflur des Kellergeschosses als auch der Kellerbar sind individuelle Tapetenbeläge vorzufinden. Deckenhohe Wandfliesenbeläge sind zudem im Waschkellerraum existent.

Die Deckenflächen sind schwerpunktmäßig verputzt und mit einem deckenden Farbanstrich behandelt bzw. im Kellergeschoss unbehandelt belassen sowie lediglich deckend gestrichen. Ferner sind die Deckenflächen im Badezimmer als auch im kellergeschossigen Treppenhausflur mit Profilholzbrettern ausgestattet.

**Fenster** : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln, welche bereits ca. im Jahre 2000 (gemäß Angaben der anwesenden Personen im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung) erneuert worden sind.

Zur rückwärtigen Terrasse als auch zum Balkon führen zwei einflügelige Fenster-Tür-Elemente in gleichartiger Ausführung.

Bei den Fenstern im Kellergeschoss handelt es sich um Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

**Rollladen** : Die Fenster sind mit Rollladen nebst Handgurten und Gurtwicklern bestückt.

**Türen** : Hauseingangstüre:

Als Hauseingangstüre fungiert eine kunststoffbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt aus dem Jahre 2000.

Der kellergeschossige Anbau ist mittels einer einfachen als auch dem Baujahr entsprechenden Röhrenspantüre mit einfachverglastem Lichtausschnitt und Holzzarge vom Bereich der Kelleraußentreppe aus zugänglich.

**Kelleraußentüre:** Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um eine Holztüre mit einfachverglastem Lichtausschnitt und Holzzarge in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.

**Kellertüre:** Im Kellergeschoss sind im Wesentlichen einfache Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren vorzufinden. Zum Heizungskellerraum führt eine Stahlblechtüre mit Stahlzarge und Metalldrückergarnitur.

**Innentüren:** Im Erd- und Obergeschoss befinden sich bauzeittypische Röhrenspantüren mit Holzzargen und eloxierten Drückergarnituren aus der Bauzeit. Die Türe zwischen Windfang und Treppenhausflur ist mit einem Lichtausschnitt ausgestattet.

Zwischen Wohnzimmer und Esszimmer befindet sich eine zweiteilige Schiebetüre, welche ebenfalls als Röhrenspantüre ausgeführt ist.

Sanitärinstallation : Ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und ein Waschtisch mit Eingriffarmatur (Kaltwasser) in insgesamt bauzeittypischer Ausführung und Qualität sind im Gäste-WC des Wohnhauses installiert.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, eine Badewanne mit Einhebelmisch-Brausebatterie sowie einen Waschtisch mit Zweigriffarmatur in vorgenannter Güte.

Zudem befinden sich im Waschkellerraum eine Dusche mit Einhebelmisch-Brausebatterie, ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und ein Waschtisch mit Einhebelmischbatterie.

Anschlussmöglichkeiten für einen Waschkollautomaten sind ebenfalls im Waschkellerraum vorhanden.

#### 6.5.4. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile : → Eingangsstufen nebst Eingangspodest und Geländer  
→ Eingangsüberdachung  
→ Kelleraußentreppe  
→ Balkon gartenseitig

#### 6.5.5. Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen : → Treppenlift (Rückbaukosten entsprechen dem Zeitwert)  
→ Stahlblechtank

#### 6.5.6. Außenanlagen

Außenanlagen : → versiegelte Flächen  
→ Einfriedungen  
→ Ver- und Entsorgungsleitungen  
→ etc.

#### 6.5.7. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden,  
Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Beseitigung von leichten Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (Wohnhaus und Kelleranbau)
- teilweise Feuchtschäden im Sockelbereich der Kellerinnenwände
- Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe
- Feuchtschäden an der Deckenfläche des Kelleranbaus

- Sanierungsbedarf der Eingangsstufe und des Eingangspodests
- Kleinreparaturen
- etc.

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

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude 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.**

Ferner verbleibt anzumerken, dass das zur Bewertung anstehende Wohnhaus hinsichtlich der vorhandenen Ausbaugewerke, der sanitären Ausstattung, der elektrischen Installationen, der Gebäudehülle – insbesondere im Bereich der Außenwände, Fenster und Dachflächen – sowie der installierten Heiztechnik weitgehend als technisch überaltert zu klassifizieren ist und damit den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Energieeffizienz und baulichen Zustand in wesentlichen Punkten nicht mehr entspricht.

Der gegenwärtige Ausstattungs- und Erhaltungszustand wird jedoch im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren bereits durch angemessen gewählte Wertansätze sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren sachgerecht und marktgerecht abgebildet, sodass eine darüberhinausgehende, gesonderte Abschlagsbildung im Sinne einer ergänzenden wertmindernden Korrektur nicht erforderlich ist.

Zudem ist anzumerken, dass sogenannte „Schönheitsreparaturen“ (Maler- und Anstreicherarbeiten) innerhalb der Verkehrswertermittlung ohnehin unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

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

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 10. März 2025 mit vollständigem örtlichem Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

### 7.1. Wohnflächenberechnung

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.

#### Erdgeschoss:

1.) Windfang:	1,44 m	x	1,65 m	=	2,38 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	2,38 m <sup>2</sup>	
2.) Gäste-WC:	1,07 m	x	1,64 m	=	1,75 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	1,75 m <sup>2</sup>	
3.) Treppenhausflur:	1,60 m	x	2,98 m	=	4,77 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	4,77 m <sup>2</sup>	
4.) Küche:	2,57 m	x	2,97 m	=	7,63 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	7,63 m <sup>2</sup>	
5.) Wohnzimmer:	4,04 m	x	4,94 m							
	-	0,40 m	x	0,51 m	=	19,75 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	19,75 m <sup>2</sup>
6.) Esszimmer:	4,03 m	x	2,46 m	=	9,91 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	9,91 m <sup>2</sup>	

#### Obergeschoss:

7.) Treppenhausflur:	1,15 m	x	2,98 m							
	+	0,40 m	x	1,91 m	=	4,19 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	4,19 m <sup>2</sup>
8.) Badezimmer:	1,70 m	x	2,58 m	=	4,39 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	4,39 m <sup>2</sup>	
9.) Kinderzimmer 1	4,05 m	x	3,60 m							
	-	0,78 m	x	0,39 m	=	14,28 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	14,28 m <sup>2</sup>
10.) Elternzimmer:	4,04 m	x	4,29 m	=	17,33 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	17,33 m <sup>2</sup>	
11.) Kinderzimmer 2:	2,60 m	x	3,10 m	=	8,06 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	8,06 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche ohne Terrasse = 94,44 m<sup>2</sup>**

12.) Terrasse:	5,74 m	x	4,00 m	=	22,96 m <sup>2</sup>					
13.) Balkon:	4,00 m	x	1,07 m	=	4,28 m <sup>2</sup>					
					<u>27,24 m<sup>2</sup></u>					
	Außenwohnfläche insgesamt									
anrechenbarer Anteil:	15%	x	94,44 m <sup>2</sup>	=	14,17 m <sup>2</sup>	x	0,25	=	3,54 m <sup>2</sup>	
					27,24 m <sup>2</sup>	-	14,17 m <sup>2</sup>	=	13,07 m <sup>2</sup>	
							x	0,40	=	1,31 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt = 99,29 m<sup>2</sup>**

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 12,0 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

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

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) nebst den Ergebnissen des örtlichen Aufmaßes 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.

### Kelleranbau:

1.) Kellergeschoss:                    5,54 m    x    3,72 m    =    20,61 m<sup>2</sup>

---

<b>BGF "Kelleranbau"</b>	<b>= 20,61 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	------------------------------

---

## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 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 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 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 21) 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 21.

### 8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) 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 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) 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 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 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 21 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 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) 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 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### **8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)**

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 21) 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 21). 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,

Lagemerkmale, 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 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

### **8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 21)**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

## **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 21) 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 das mit einem **Reihenmittelwohnhaus** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, 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 **Sachwert** abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert 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 der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**185 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Wesel
Postleitzahl:	• 46483
Ortsteil:	• Wesel
Wohnplatz:	• Feldmark
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	• Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschossigkeit:	• I-II
Tiefe:	• 35,0 m
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

#### Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= Mittelhaus
Grundstücksfläche (f)	= 163 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	= 22,4 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 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)	= <b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.03.2025	× 1,006	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,000	
Anbauart	keine Angaben	Mittelhaus	× 0,950	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 176,80 €/m <sup>2</sup>	E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	163	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	22,4	× 1,000	E4
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	tragfähiger Baugrund, alllastenfrei	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>176,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 176,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 163 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 28.818,40 € <u>rd. 29.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **10.03.2025** insgesamt  
**29.000,00 €**

### 9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		10.03.2025			
BRW-Stichtag	-	01.01.2025			
Zeitdifferenz	=	0,19	Jahre		
Bodenwertdynamik b	x	3,13	%/Jahr		
insgesamt		0,59	%		

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,006 (1 + 0,0059 = 1,0059 → 1,006)**

#### E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

#### 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**

Das Grundstück weist eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

## **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. SACHWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden 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, Eingangstrepfen 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 21)**

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 21)**

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 21)**

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.

## **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 21)**

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 21)**

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 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. 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 21 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.

## 10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelwohnhaus	Kelleranbau
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	1.708,00 €/m <sup>2</sup> WF	393,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		20,61 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	94,44 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	9.500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	170.803,52 €	8.099,73 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	315.474,10 €	14.960,20 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	315.474,10 €	14.960,20 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		23 Jahre	31 Jahre
• prozentual		71,25 %	61,25 %
• Faktor	x	0,2875	0,3875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	90.698,80 €	5.797,08 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 96.495,88 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen<sup>8.)</sup> + 4.824,79 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 101.320,67 €**

**beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 29.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert = 130.320,67 €**

**Sachwertfaktor<sup>9.)</sup> x 1,45**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge<sup>10.)</sup> - 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert = 188.964,97 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>11.)</sup> - 10.400,00 €**

**Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 = 178.564,97 €**

**rd. 179.000,00 €**

## 10.3. 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

### 2.) Berechnungsbasis

#### Wohnfläche:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1. Wohnflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

#### Bruttogrundfläche:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in Verbindung mit den Ergebnissen des im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgten örtlichen Aufmaßes 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. Ausbauseinschläge.

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

Gebäude: Reihenmittelwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<b>Zuschläge zu den Herstellungskosten</b>	<b>0,00€</b>
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
▪ Eingangsstufen nebst Eingangspodest und Geländer	750,00 €
▪ Eingangsüberdachung	750,00 €
▪ Kelleraußentreppe	2.500,00 €
▪ Balkon gartenseitig	2.500,00 €
<b>Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)</b>	
▪ Stahlblechtank	3.000,00 €
▪ Treppenlift (Rückbaukosten entsprechen dem Zeitwert)	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>9.500,00 €</b>

#### 4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Dies geschieht über folgende Formel:

$$\text{BPI (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = \text{BPI (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times \text{BPI (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

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.

#### 5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 21 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.

## 7.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Kelleranbau als nicht eigenständig nutzbares Bauwerk zu klassifizieren ist und eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nur gemeinsam mit dem Hauptgebäude erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund ist ihm keine längere Restnutzungsdauer zuzuschreiben, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Kelleranbaus der des Hauptgebäudes entspricht.

## 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 Schwimmbekken, 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. (96.495,88 €)	4.824,79 €
<b>Summe</b>	<b>4.824,79 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Wesel haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Wesel bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,644 \times \ln(x) + 9,0377$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 130.320,67 € ein Sachwertfaktor von rd. 1,45 (entspricht einem Zuschlag von 45 %).

Der Unterzeichnende erachtet den auf diese Weise abgeleiteten Sachwertfaktor vor dem Hintergrund der örtlichen Marktsituation, der Lagemerkmale des Bewertungsobjektes sowie der allgemeinen Marktentwicklung als sachgerecht, marktgerecht und angemessen begründet. Der ermittelte Marktanpassungsfaktor wird daher ohne weitere Anpassungen übernommen.

## 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 21 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 bzw. sonstigen Missständen, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>		<b>-9.800,00 €</b>
▪ Beseitigung von leichten Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (Wohnhaus und Kelleranbau, rd. 10 m <sup>2</sup> x 400 €/m <sup>2</sup> )	-4.000,00 €	
▪ teilweise Feuchtschäden im Sockelbereich der Kellerinnenwände	-1.000,00 €	
▪ Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe	-1.000,00 €	
▪ Feuchtschäden an der Deckenfläche des Kelleranbaus	-1.500,00 €	
▪ Sanierungsbedarf der Eingangsstufe und des Eingangspodests	-300,00 €	
▪ Kleinreparaturen	-2.000,00 €	
<b>Weitere Besonderheiten</b>		<b>-600,00 €</b>
▪ Gebäudeschlusseinmessung des Kelleranbaus	-600,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-10.400,00 €</b>

## 11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 21). 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 21)**

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 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.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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.

## 11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelwohnhaus nebst Kelleranbau	1	Wohnen	99,29		8,25	819,14	9.829,68
<b>Summe</b>			<b>99,29</b>	<b>-</b>		<b>819,14</b>	<b>9.829,68</b>

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**9.829,68 €**

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> (nur Anteil des Vermieters)

<u>• für Betriebskosten:</u>				
i. d. R. voll umlagefähig		=		-,-- €
<u>• für Verwaltungskosten:</u>				
lfid. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal	=	359,00 €	
<u>• für Instandhaltungskosten</u>				
lfid. Nr. 1 (siehe oben):	99,29 m <sup>2</sup> x 14,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.390,06 €	
<u>• für Mietausfallwagnis:</u>				
Ø 2,0 % von 9.829,68 €		=	196,59 €	

<b>Bewirtschaftungskosten</b> <sup>4.)</sup>	-	<b>1.945,65 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.884,03 €</b>

**Reinertragsanteil des Bodens**

**1,15 % von 29.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> × Bodenwert)

-

**333,50 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen**

=

**7.550,53 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,15 %** Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und RND = **23** Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

×

**20,109**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

=

**151.833,61 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+

**29.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert**

=

**180.833,61 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** <sup>7.)</sup>

-

**0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

=

**180.833,61 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** <sup>8.)</sup>

-

**10.400,00 €**

**Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025**

=

**170.433,61 €**

rd. **170.000,00 €**

## 11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt.

Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15).

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ferner wird diesbezüglich auf „7.1. Wohnflächenberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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.

Obwohl die Stadt Wesel zum 01. Januar 2025 einen neuen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht hat, wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens weiterhin auf den vorherigen Mietspiegel mit Stand vom 01. Dezember 2021 zurückgegriffen. Die Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete erfolgt dabei unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungstichtag geltenden Wertverhältnisse auf der Grundlage des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI), um inflationsbedingte Preisentwicklungen sachgerecht zu berücksichtigen und eine nachvollziehbare zeitliche Anpassung vorzunehmen.

Diese Vorgehensweise ist insbesondere dadurch begründet, dass der Mietspiegel 2025 methodisch einen systematischen Zusammenhang zwischen steigender Wohnfläche und zugleich steigender Quadratmetermiete abbildet – wie insbesondere in der Basismiettable für Baualtersklassen bis 2002 ersichtlich –, was aus wohnungswirtschaftlicher und marktanalytischer Sicht nicht den typischen Gegebenheiten entspricht. Vielmehr ist im Regelfall davon auszugehen, dass mit zunehmender Wohnfläche ein abnehmender Quadratmeterpreis einhergeht, da größere Wohnungen – insbesondere im mittleren Ausstattungssegment – in Relation zur Fläche häufig weniger nachfragewirksam sind.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Verwendung des aktualisierten Mietspiegels 2025 für das vorliegende Bewertungsobjekt nicht sachgerecht, da dieser methodische Auffälligkeiten aufweist, die zu einer marktfernen Verzerrung der Vergleichsmiete führen würden. Die Heranziehung des Mietspiegels 2021 – unter inflationsbereinigter Fortschreibung mittels VPI – ermöglicht demgegenüber eine nachvollziehbare, realitätsnahe und mit der ImmoWertV konforme Ableitung der marktüblichen Miete.

Darüber hinaus erfolgte die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Wesel aus dem Jahre 2021.

### 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 €/m<sup>2</sup> 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. 19,8 % des Rohertrages.

## 5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 1,70 % ± 1,1 %.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Datengrundlage des Gutachterausschusses auf Kauffällen aus dem Zeitraum 2019 bis 2024 beruht und u. a. Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren ausschließt. Die vorliegende Analyse des genannten Gremiums verdeutlicht zudem, dass mit abnehmender wirtschaftlicher Restnutzungsdauer des Objekts der Liegenschaftszinssatz in seiner absoluten Höhe ebenfalls zurückgeht.

Vor dem Hintergrund der zuletzt veränderten Zinssituation sowie der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarkts wurde daher ergänzend auf das in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichte Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen. Dieses differenziert die Zinssätze nach Objektart, Restnutzungsdauer und Grundstückswert und stellt damit ein überregionales, methodisch abgestimmtes Referenzsystem dar.

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,41 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	0,87
Einflussfaktor „Lage“	x	0,92
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,04
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
<b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>=</b>	<b>1,17 %</b>

Nach Abgleich der regionalen Marktdaten mit den bundesweiten Orientierungswerten sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **1,15 %** für das Bewertungsobjekt als sachgerecht, marktkonform und gutachtlich vertretbar.

## 6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Hauptgebäude 80 Jahre.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## **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 21 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.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ 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 Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft „Ackerstraße 102 in 46483 Wesel“ befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, innerhalb des Wohnplatzes „Feldmark“ und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“. Das 163 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus, welches im Wesentlichen im Jahre 1968 in konventioneller Massivbauweise im Rahmen einer größeren Baumaßnahme errichtet worden ist, bebaut und wird nördlich als auch südlich jeweils anhand eines Gehwegs, welcher für den Kraftfahrzeugverkehr nicht zugelassen ist und in westlicher Richtung in das Straßengelände „Ackerstraße“ mündet, erschlossen.

Das Reihenmittelwohnhaus zeigt trotz einzelner Renovierungsmaßnahmen deutliche Merkmale einer weitreichenden Überalterung der Ausbaugewerke und ist darüber hinaus durch Mängel und Schäden geprägt, sodass es in seiner Gesamtheit nicht mehr den heutigen Erfordernissen eines angemessenen Wohnstandards entspricht. Während die wesentlichen Mängel und Schäden im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert in Anrechnung gebracht wurden, erfolgte die Berücksichtigung des altersbedingten Zustands der übrigen Ausstattungs- und Ausbaugewerke bereits anhand der Wahl marktadäquater Wertansätze sowie über die altersbezogene Abschreibung im Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass neben der Beseitigung bestehender Mängel und Schäden auch durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Gebäude insgesamt an die heutigen technischen, energetischen und nutzungsbezogenen Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnstandards anzugleichen.

Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes sowie der sonstigen Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag 10. März 2025 ermittelt:

<b>nach dem Sachwertverfahren zu</b>	<b>179.000 €</b>
<b>nach dem Ertragswertverfahren zu</b>	<b>170.000 €</b>

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als **Eigennutzungsobjekte** erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten **Sachwert** abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine **marktkonforme Ertragswertermittlung** (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) **erforderlichen Daten** zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

Vor dem Hintergrund, dass mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter **Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit** abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die **Aussagefähigkeit** (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** bestehenden **Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. **Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. 5 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.**

**Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Reihenmittelwohnhaus bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 14, Flurstück 578“ und der postalischen Anschrift „Ackerstraße 102 in 46483 Wesel“ zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 auf:**

**179.000 €**

(in Worten: EINHUNDERTNEUNUNDSIEBZIGTAUSEND EURO)

## 13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 04. Juni 2025



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

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

**14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 61**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 63**

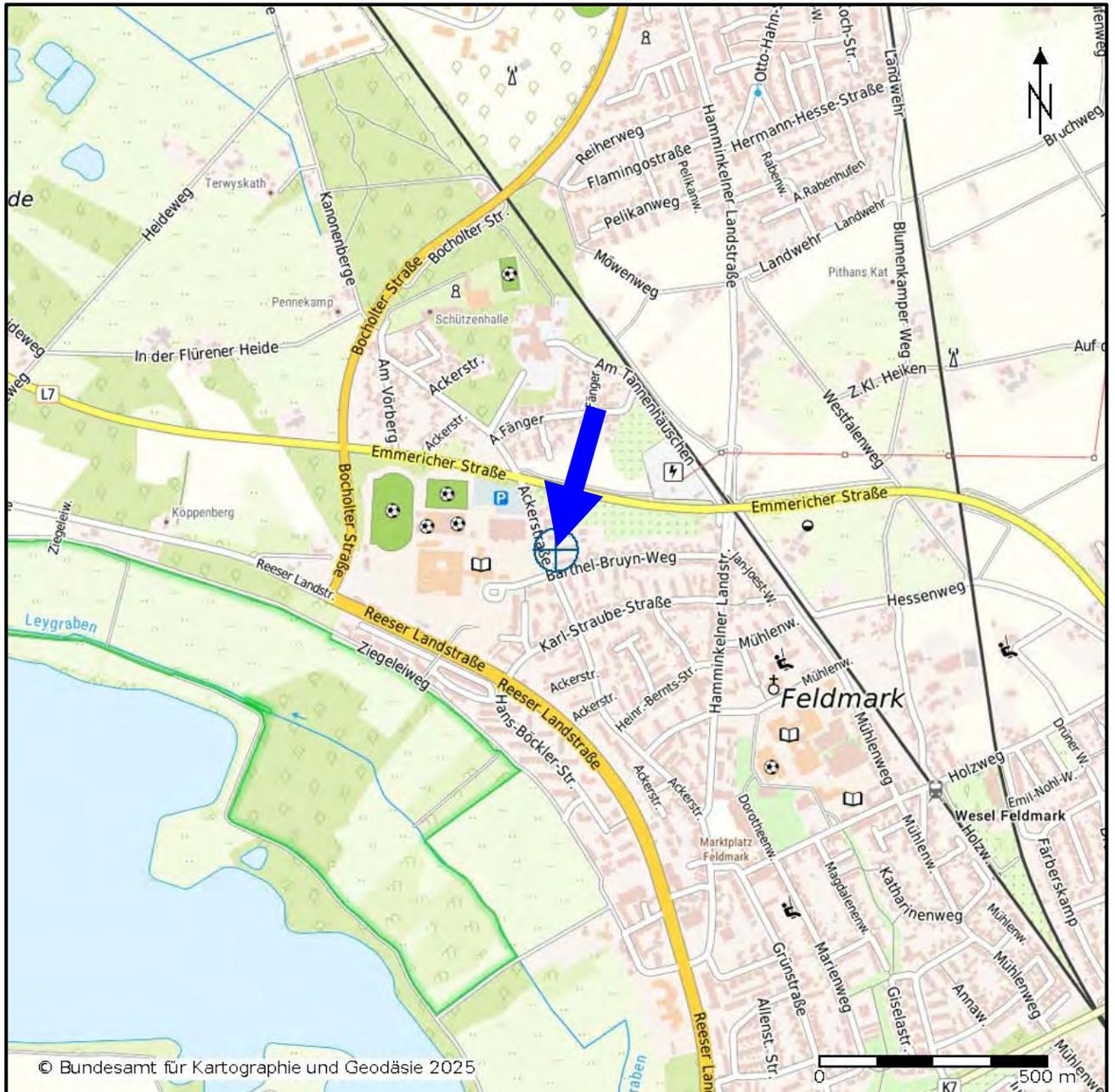
**Anlage 3: Bauzeichnungen ..... 64**

**Anlage 4: Fotonachweis ..... 67**

**Anlage 5: Literaturverzeichnis ..... 75**

## Anlage 1: Übersichtskarten

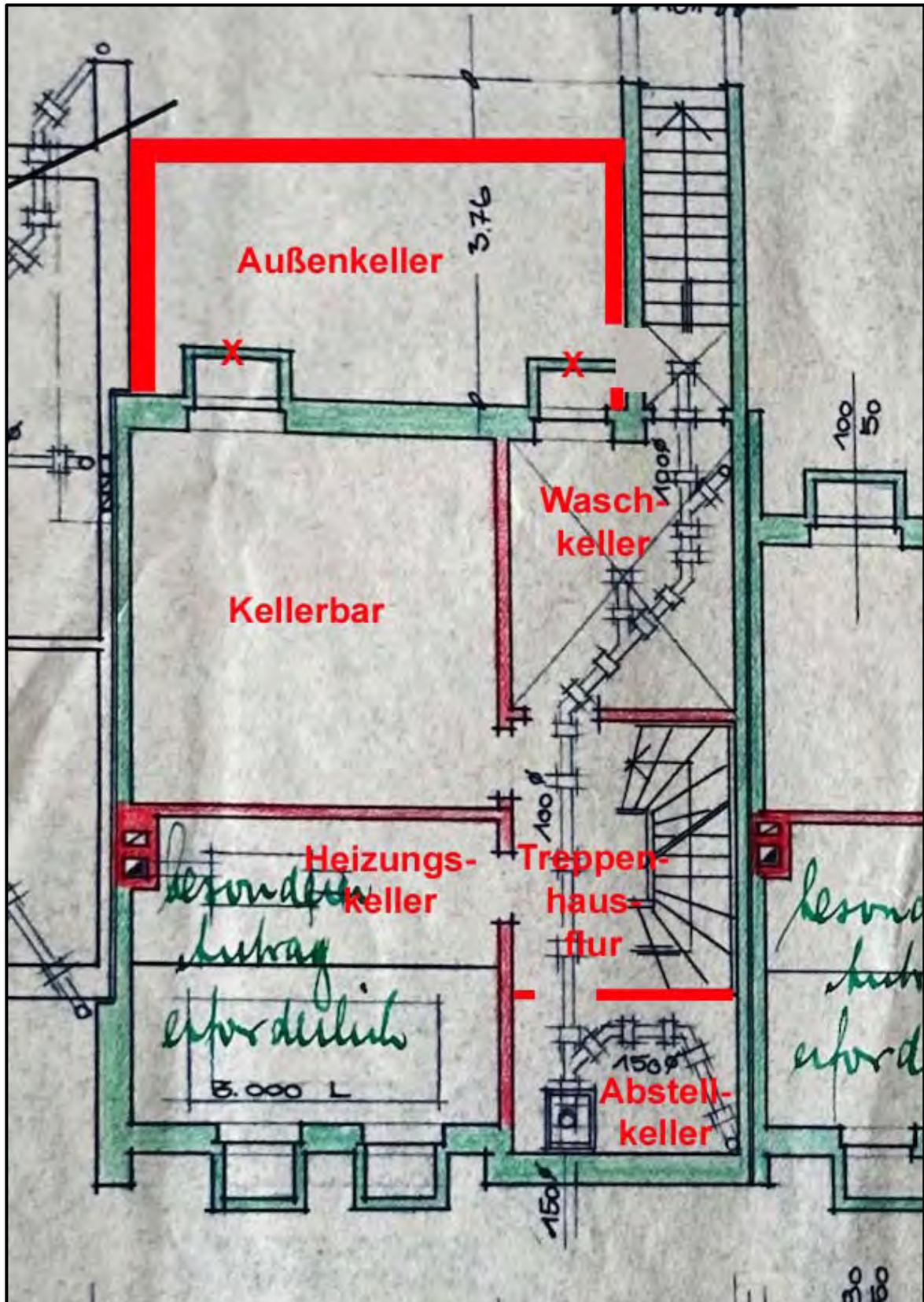




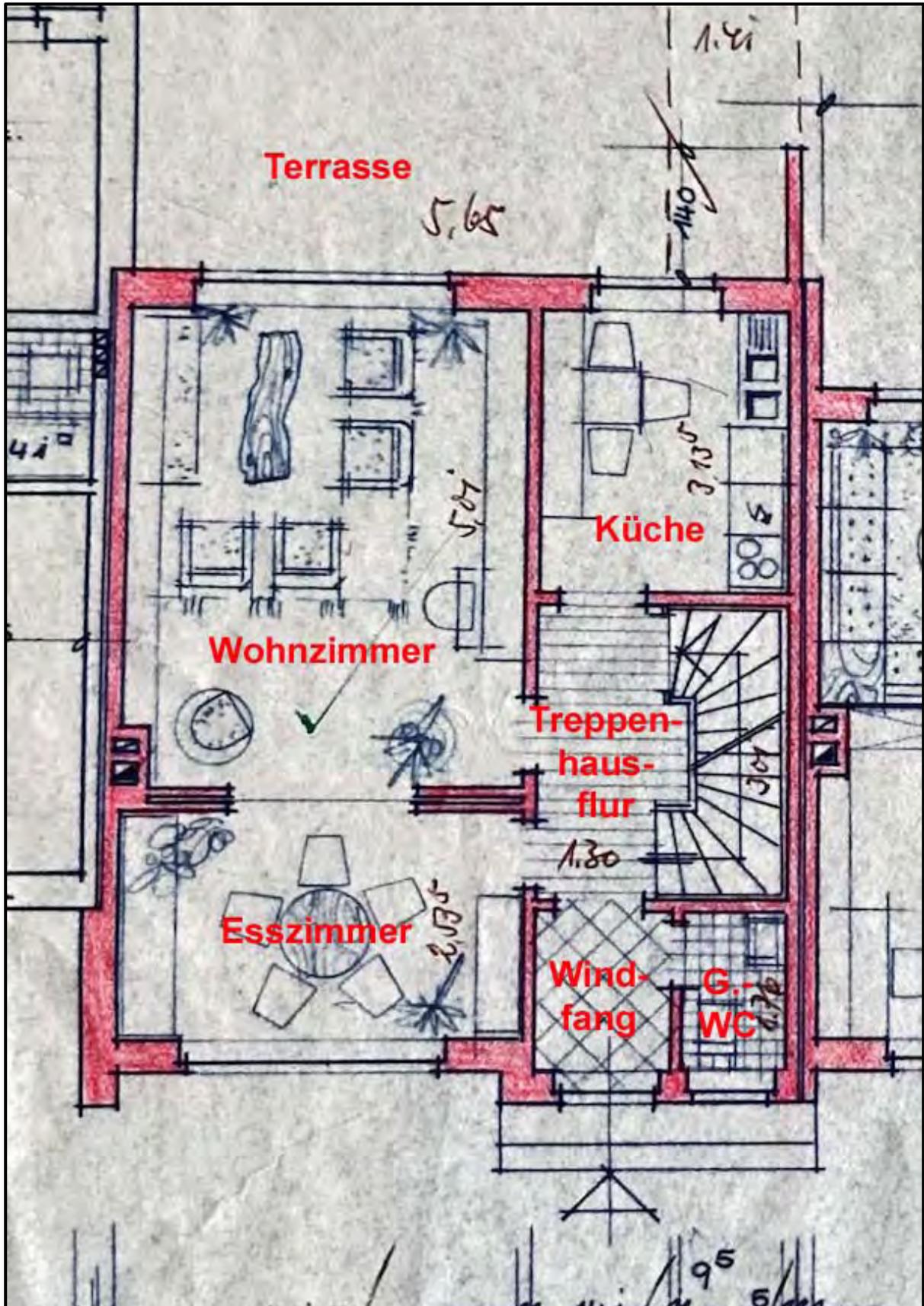
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

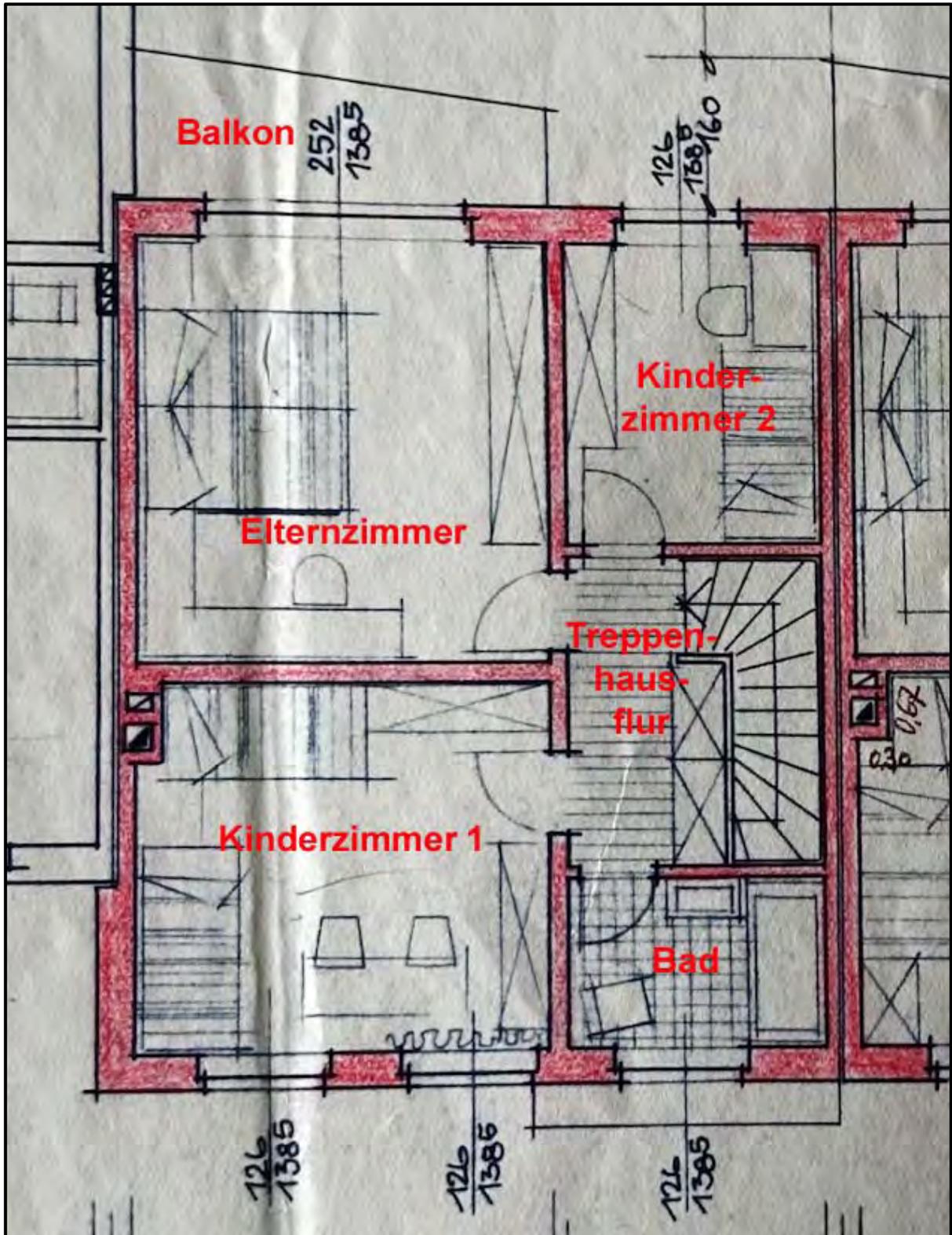
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Obergeschoss-

**Anlage 4: Fotonachweis**



Nord-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Treppenhausflur im Kellergeschoss



Heizungskellerraum



Waschkellerraum



Treppenhausflur im Erdgeschoss



Gäste-WC



Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



Badezimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Dachraum



Außenkeller/Abstellkeller (Kelleranbau)

## 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 2021 – 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 2025) erstellt.