

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 23/24

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

Telefon: +49 (0) 2861 / 92 01 35

www.swo-wertermittlung.de

Bearbeiter: Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Datum: 04.02.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus nebst mehreren Gewächshäusern

bebaute Grundstück

in 46487 Wesel, Gester Weg 4

Gemarkung Büderich, Flur 2, Flurstück 652 (Gester Weg 4)

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche

Gemarkung Büderich, Flur 44, Flurstück 101 (In der Krumpen Laer)

Landwirtschaftsfläche



Der **Verkehrswert des Flurstücks 652, Flur 2, Gemarkung Büderich**

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 mit

rd. 254.000 € geschätzt.

Der **Verkehrswert des Flurstücks 101, Flur 44, Gemarkung Büderich**

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 mit

rd. 29.000 € geschätzt.

Ausfertigung Internetversion

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Teile dieser Internetversion anonymisiert sind. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Das Originalgutachten liegt beim Amtsgericht Wesel vor.

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Angaben zu den Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus (Flurstück 652).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des Wertermittlungsobjekts.....	16
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	16
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.4.3	Sachwertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.5	Verkehrswertableitung aus dem Verfahrensergebnis	29

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	29
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses	29
4.5.3	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen und Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Literatur	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	u.a. Einfamilienhaus, mehrere Gewächshäuser, landwirtschaftliche Fläche
Objektadresse:	u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Büderich, Blatt [REDACTED]
Katasterangaben:	Gemarkung Büderich, Flur 2, Flurstück 652 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Gemarkung Büderich, Flur 44, Flurstück 101 landwirtschaftliche Fläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wesel Herzogenring 33 46483 Wesel
Eigentümer:	[REDACTED] geb. am [REDACTED]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung Verfahren (Az.): 014 K 23/24
Wertermittlungstichtag:	19.12.2024
Qualitätstichtag:	19.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	19.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr [REDACTED] der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen:	vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 13.11.2024 vom Sachverständigen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug vom 26.11.2024• Bodenrichtwerte• Übersichtskarten (OpenStreetMap)• Grundstücksmarktbericht 2024, Stadt Wesel• Bauaktenauskunft durch die Stadt Wesel vom 12.12.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.11.2024• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.11.2024• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 03.12.2024

- Auskunft Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträgen vom 27.11.2024
- Flächennutzungsplan der Stadt Wesel

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 11.11.2024 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die in diesem Gutachten nicht mit geschätzt sind.
- b) Einholung aller zur Gutachtenerstellung erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Stellen.
- c) Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern sowie die dazugehörigen Mietverträge.
- d) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- e) Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.
- f) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen.

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 03.12.2024 fristgerecht über den Ortstermin informiert. Am Ortstermin nahm von den eingeladenen Beteiligten lediglich der Eigentümer teil.

1.5 Angaben zu den Besonderheiten des Auftrags

- Zu a) Die Gewächshäuser wurden zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags teils als Lagerfläche genutzt. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Wesel wurden lediglich die Gewächshäuser und die nördliche Lagerhalle bewertet ohne Aufnahme des darin befindlichen Lagerbestands. Die Photovoltaikanlage auf dem Einfamilienhaus gehört laut Eigentümer der im Grundbuch berechtigten Frau [REDACTED]. Die Photovoltaikanlage auf der nördlichen Lagerhalle gehört laut Eigentümer nicht mehr ihm. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Wesel werden die Photovoltaikanlagen auftragsgemäß nicht mitbewertet. Dem Sachverständigen liegen keine Unterlagen zum Ausstattungsstandard dieser Photovoltaikanlagen vor.
- Zu b) Es wurden alle erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Stellen erfragt.
- Zu c) Es wurden dem Sachverständigen keine Miet- bzw. Pachtverträge durch den Eigentümer vorgelegt.
- Zu d) Laut Eigentümer wurde der landwirtschaftliche Betrieb abgemeldet. Hierzu liegen dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vor.
- Zu e) Laut vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Wesel am Rhein vom 26.11.2024 sind zu Lasten des Grundstückes derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.
- Zu f) Laut vorliegender Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Aufgrund der speziellen Nutzung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Wesel, 39.176 Einwohner (Stand 31.12.2023) Büderich, 5.801 Einwohner (Stand 31.12.2023)

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Wesel trägt den Status einer Großen kreisangehörigen Stadt und liegt an den Flüssen Rhein und Lippe. Büderich ist ein Stadtteil von Wesel und liegt südwestlich auf der gegenüberliegenden Rheinseite von Wesel.

Überörtliche Anbindung:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Dinslaken (ca. 18 km bis zum Zentrum) Bocholt (ca. 30 km bis zum Zentrum) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 62 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A3, A57 <u>Bundesstraßen:</u> B8, B58 <u>Bahnhof:</u> in Wesel (ca. 5 km) <u>Flughäfen:</u> Weeze (ca. 40 km) Düsseldorf (ca. 62 km) Dortmund (ca. 87 km)
-------------------------	---

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Außenbereich des Stadtteils Büderich. Die Entfernung zum nächstgelegenen Innenbereich beträgt jedoch lediglich ca. 100 m. In Büderich sind Geschäfte des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser; tlw. in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb; tlw. Ackerflächen
topographische Grundstückslage:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gemarkung Büderich Flur 2 Flurstück 652 (Gester Weg 4): <u>Straßenfront zur Straße „Gester Weg“:</u> ca. 64 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 155 m <u>Flurstücksgröße:</u> 10.150 m ²
	Gemarkung Büderich Flur 44 Flurstück 101 (In der Krumpfen Laer): <u>Straßenfront zur südlichen Straße:</u> ca. 23 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 180 m <u>Flurstücksgröße:</u> 4.151 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	asphaltierte Anliegerstraße
Straßenausbau:	Gemäß Beitragsbescheinigung vom 26.11.2024 für das Grundstück „Gester Weg 4, 46487 Wesel“ ist der Gester Weg noch nicht erstmalig im Sinne der §§ 127 ff. BauGB ausgebaut worden. Ein späterer, derzeit noch nicht terminierter Ausbau würde die Verpflichtung zur Zahlung eines Erschließungsbeitrages in momentan noch nicht berechenbarer Höhe zur Folge haben. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW stehen derzeit nicht zur Abrechnung und die bisher festgesetzten Beträge wurden entrichtet. Gemäß Beitragsbescheinigung vom 26.11.2024 für das Grundstück „In der Krumpfen Laer FS 101, 46487 Wesel“ liegt dieses Grundstück im unbeplanten Außenbereich an einer noch nicht ausgebauten Straße. Ein Anschluss an das städtische Kanalnetz besteht ebenfalls nicht.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Laut Bauakten und Aussagen des Eigentümers vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrere Gewächshäuser in Grenznähe
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 26.11.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der speziellen Nutzung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen.
Bergschadensgefährdung:	Zur Bergschadensgefährdung gibt die Bezirksregierung Arnsberg folgende Stellungnahme vom 03.12.2024 ab (in Auszügen):

„(...) der oben angegebene Auskunfts Bereich liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Wallach 6“. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die Cavity GmbH, Hans-Böckler-Allee 20 in 30173 Hannover. (...) Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen in der nördlichen Hälfte des Flurstückes 101 Unstetigkeiten dokumentiert sind. Bei so genannten Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können. (...)“

Die vollständige Auskunft wird dem Amtsgericht Wesel übermittelt. Weitere Untersuchungen erfolgten diesbezüglich nicht.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.11.2024 vom Amtsgericht Wesel vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Buderich Blatt ■ folgende Eintragungen:

Beide Flurstücke betreffend:

- Altenteil für die Eheleute ■, geb. am ■, und ■, geb. ■, geb. am ■, in Gütergemeinschaft des BGB
- Eigentumsvormerkung lebenslänglich für die Eheleute ■, geb. am ■, und ■, geb. ■, geb. am ■, in Gütergemeinschaft des BGB mit der Maßgabe, dass die Vormerkung dem längstlebenden Berechtigten allein zusteht.
- Verfügungsbeschränkung des ■, geb. am ■
- Zwangsversteigerungsvermerk: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (...) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (...)“

Ausschließlich Flurstück 101 betreffend:

- Wiederkaufsrecht für die Deutsche Bauernsiedlung Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht mit Nebenrechten) für die Stadtwerke Wesel Strom-Netzgesellschaft mbH & Co. KG
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Anlagen und Zubehör verbunden mit Nebenrechten und einer Bau-

und Aufwuchsbeschränkung) für [REDACTED]
geb. [REDACTED], geb. am [REDACTED]

Anmerkungen:

Die Eintragungen in Abteilung II werden als nicht wertbeeinflussend angesehen. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 26.11.2024 sind zu Lasten für die oben genannten Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Geoportal Niederrhein ist kein Denkmal auf den Flurstücken eingezeichnet.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß der Stadt Wesel ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die zu bewertende Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach § 35 BauGB zulässig sind. Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. An dem Einfamilienhaus ist ein Wintergarten errichtet worden. Hierzu liegen dem Sachverständigen keine baulichen Unterlagen oder Genehmigungen vor. Bauten, die nicht genehmigt worden sind, unterliegen dem Risiko des Rückbaus. Der Wintergarten wird als wertneutral angesehen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flächen für die Landwirtschaft, tlw. bebaute Grundstücksteilfläche im Außenbereich

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angesehen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 652 ist u. a. mit einem Einfamilienhaus nebst mehreren Gewächshäusern sowie einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und dient laut Eigentümer ausschließlich der Eigennutzung. Das Flurstück 101 ist unbebaut. Es wurden dem Sachverständigen keine Miet- oder Pachtverträge im Rahmen des Ortstermins vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Miet- oder Pachtverträge vorliegen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und –schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus (Flurstück 652)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus in Verbindung mit einer Garage
Baujahr:	1962 (lt. Bauakte und Eigentümer)
Außenansicht:	Mauerwerk
Wohnfläche:	ca. 112 m ² (lt. vorliegender Wohnflächenberechnung)
Modernisierungen:	lt. Teilnehmer am Ortstermin: 1980: Anbau eines Wintergartens vermutlich um 2000 & 2013: Austausch der Fenster, kleinere Instandhaltungsmaßnahmen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile erhebliche Kosten z.B. bezüglich der Wärmedämmung, etc. anfallen können. Hierzu wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Für

die Benennung der Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen des zuständigen Fachpersonals erforderlich.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Vorratsräume, Flur
Erdgeschoss:	Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Waschraum, Büro, WC
Dachgeschoss:	Elternzimmer + Balkon, Flur, Bad, 2 Kinderzimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Außenwände:	HBL 25 (17,5 cm stark) + Verblender (11,5 cm stark)
Innenwände:	Kalksandstein, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecke:	Stahlbeton
Treppen:	zum Keller: einfache Holztreppe mit einseitigem Holzhandlauf zum Dachgeschoss: Holztreppe mit einseitigem Holzhandlauf
Hauseingang:	Metalltüren mit Glasausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach (Kehlbalkendach) <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	vorhanden
Abwasserinstallation:	vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Heizung:	außerhalb des Wohnhauses vorhanden versorgt ebenfalls die Gewächshäuser (am Betrieb angeschlossen) im EG: über Heizkörper im OG: über Heizkörper

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Kellergeschoss:

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidung:	tlw. Kalksandstein mit Anstrich

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

Deckenbekleidung: Beton
Fenster: einfach
Türen: schwere Holztüren

Erdgeschoss:

Bodenbeläge:
Diele, Küche: gefliest
Wohnzimmer, Esszimmer: Mosaikparkett

Wandbekleidung:
Küche: tapeziert, tlw. gefliest
restl. Räume: tapeziert

Deckenbekleidung:
Küche: Holzverkleidung
restl. Räume: tlw. Anstrich, tlw. tapeziert

Fenster: Kunststofffenster, 2-fach verglast
Türen: Holztüren mit Metallgriff und Holzrahmen
Sanitäre Installation: Gäste-WC (defekt)
Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Obergeschoss:

Bodenbeläge:
Bad: gefliest
Schlafzimmer: Teppich
restl. Räume: PVC-Boden

Wandbekleidung:
Bad: gefliest
restl. Räume: tapeziert

Deckenbekleidung:
Bad: Holzverkleidung
restl. Räume: tlw. Anstrich, tlw. tapeziert

Fenster: Kunststofffenster, 2-fach verglast
Türen: Holztüren mit Metallgriff und Holzrahmen
Sanitäre Installation: Bad: raumhoch gefliest, Duschwanne, Hänge-WC, ein Handwaschbecken

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

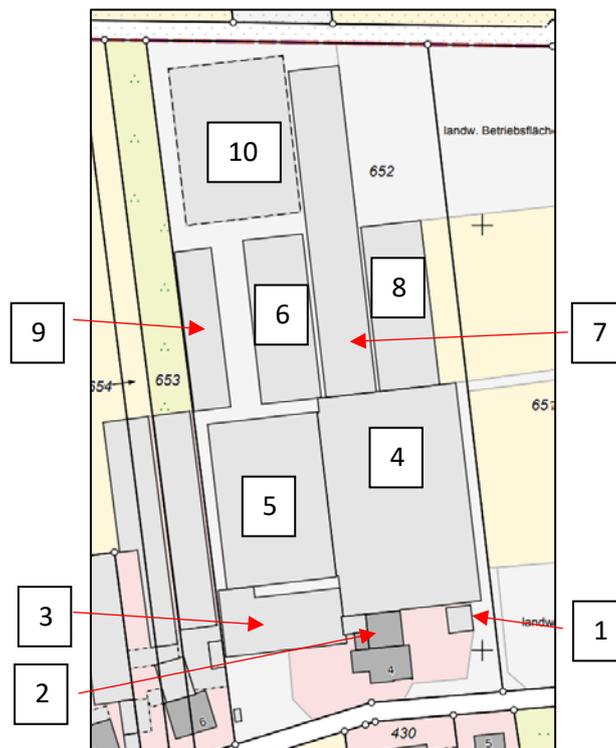
Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Dachgaube, Balkon
Besondere Einrichtungen: keine
Besonnung und Belichtung: durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden: - Feuchtigkeitsschäden im Keller
- Abwasserleitung im Gäste-WC defekt

- Löcher in der Außenfassade (aufgrund von Bohrungen bezüglich der Abwasserleitung)
- Schäden am Dach (Folge: Regenwasser könnte eindringen)
- Schäden an der Dachgaube
- Setzungsrisse im hinteren Gebäudetrakt

Allgemeinbeurteilung:

Das Einfamilienhaus weist erhebliche Baumängel und Bauschäden auf. Es befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es ist ein erhöhter Investitionsaufwand notwendig.

3.3 Nebengebäude



Gebäudebezeichnung 1

Doppel-Garage:

Baujahr: ca. 1980

Stellplatz für jeweils ein Auto

Dach: Flachdach

Technische Ausstattung: keine

Die Doppelgarage weist erhebliche Bauschäden auf.

Gebäudebezeichnung 2

Garage am Einfamilienhaus:

Unmittelbar an das Einfamilienhaus angrenzend befindet sich eine Garage. Ein Durchgang zwischen Einfamilienhaus und Garage ermöglicht den unmittelbaren Zutritt (vgl. Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte).

Gebäudebezeichnung 3

Gewächshaus:

Baujahr: um 2000 (lt. Eigentümer)

Gebäudebezeichnung 4

Gewächshaus:

Baujahr: um 2000 (lt. Eigentümer)

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

Gebäudebezeichnung 5

Gewächshaus: Baujahr: um 1970 (lt. Eigentümer)

Gebäudebezeichnungen 6,7,8

Gewächshäuser: Baujahre: um 1965 (lt. Eigentümer)

Gebäudebezeichnung 9

Folienhaus: Baujahr: um 2000 (lt. Eigentümer)

Gebäudebezeichnung 10

Landwirtschaftliche Halle: Baujahr: um 2009 (lt. Eigentümer)

Die Gebäude 1,5,6,7,8 und 9 werden in der Wertermittlung aufgrund der erhöhten Standdauer und der teils vorhandenen Bauschäden als wirtschaftlich verbraucht angesehen. Hierfür werden pauschale Kosten für die Beseitigung angesetzt, die je nach Umfang deutlich abweichen können.

3.4 Außenanlagen

Terrasse: überdacht und als Wintergarten genutzt.

Gartenanlage: Rasenfläche mit Hecke umschlossen

Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen: vorhanden

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die oben genannten Flurstücke in 46487 Wesel, u.a. Gester Weg 4 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Büderich	■	■	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
Büderich	2	652	10.150 m ²
Büderich	44	101	4.151 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (...) zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst treffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts

zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27-34 ImmoWertV ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist (Substanzwert).

Das herangezogene Verfahren

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein **Sachwertobjekt** (u.a. Einfamilienhaus im Außenbereich), insofern wird das **Sachwertverfahren** als Verfahren angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Besonderheiten zu:

Gemarkung Büderich, Flur 2, Flurstück 652

Das Flurstück 652 ist im Liegenschaftskataster in 4 Teilflächen unterteilt:

Teilfläche 1: 8.262 m² Industrie- und Gewerbefläche / Gärtnerei

Teilfläche 2: 895 m² Fläche gemischter Nutzung / Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Teilfläche 3: 745 m² Wohnbaufläche

Teilfläche 4: 248 m² Landwirtschaft / Ackerland

Gesamt: 10.150 m²

Gemarkung Büderich, Flur 44, Flurstück 101

Das Flurstück 101 ist im Liegenschaftskataster in 2 Teilflächen unterteilt:

Teilfläche 1: 3.032 m² Landwirtschaft / Gartenbauland

Teilfläche 2: 1.119 m² Fläche gemischter Nutzung / Landwirtschaftliche Betriebsfläche

Gesamt: 4.151 m²

Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB im Außenbereich.

Für bebaute bzw. bebaubare Flächen im Außenbereich hat der zuständige Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beschlossen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich laut zuständigem Gutachterausschuss auf normierte Grundstücke mit wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung. Der Bodenrichtwert für die Außenbereichslage gilt ab 500 m Entfernung zu ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen.

Ortsnahe Außenbereichslagen (Entfernung unter 500 m) werden mit einem Abschlag von 20% der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen angesetzt. Da die zu bewertende Wohnbaufläche unter 500 m Entfernung zu der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone liegt, wird dieser Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des 20-prozentigen Abschlags hinzugezogen.

Bodenwertermittlung Gemarkung Büderich, Flur 2, Flurstück 652

Teilfläche 1: Der relative Bodenwert für die Gärtnerei wird sachverständig mit 15 €/m² angesetzt. Dies entspricht knapp 19% des Bodenrichtwertes für Wohnbaufläche im Außenbereich. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung einer Fläche von 8.262 m² ein anteiliger Bodenwert von 123.930 €.

Teilfläche 2: Der relative Bodenwert für den landwirtschaftlichen Betrieb wird ebenfalls mit 15 €/m² angesetzt. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung einer Fläche von 895 m² ein anteiliger Bodenwert von 13.425 €.

Teilfläche 3: Nachfolgend wird der anteilige Bodenwert für den Bereich der Wohnbaufläche ermittelt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der um 20% geminderte nächstgelegene **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **116 €/m² (145 €/m² abzüglich 20%)** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

Geschossflächenzahl (GFZ) = keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse = I-II
Bauweise = offen
Grundstücksfläche = keine Angabe
Grundstückstiefe = 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks (Anteil Wohnbaufläche)

Wertermittlungstichtag = 19.12.2024
Entwicklungszustand = Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung = Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand = beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse = I-II
Bauweise = offen
Wohnbaufläche = 745 m²
Betreffende Tiefe = 20 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Berechnung für bebautes Grundstück					
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts					
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)					145,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2024	x 1,00		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	----	Außenbereich	x	0,80	E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag					= 116,00 €/m ²
GFZ	----	----	x	1,00	E2
Fläche [m ²]	----	745	x	1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00	E2
Vollgeschosse	I-II	I-II	x	1,00	E2
Bauweise	offen	offen	x	1,00	E2
Tiefe [m]	35	20	x	1,00	E2
Zuschnitt	----	----	x	1,00	E2
Sonstiges	----	----	x	1,00	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert					= 116,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben					-
abgabenfreier relativer Bodenwert					= 116,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	116,00	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche	x	745	m ²
Bodenwert Teilfläche 3	=	86.420,00	€
abgabefreier relativer Bodenwert	=	15,00	€/m ²
Fläche Gärtnerei	x	8.262	m ²
Bodenwert Teilfläche 1	=	123.930,00	€
abgabefreier relativer Bodenwert	=	15,00	€/m ²
Fläche landwirtschaftlicher Betrieb	x	895	m ²
Bodenwert Teilfläche 2	=	13.425,00	€
abgabefreier relativer Bodenwert	=	7,00	€/m ²
Fläche Ackerland	x	248	m ²
Bodenwert Teilfläche 4	=	1.736,00	€
Gesamtbodenwert	=	225.511,00	€
	rd	226.000,00	€

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ortsnahe Außenbereichslagen (Entfernungen unter 500 m) werden laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel mit einem Abschlag von 20% der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen berücksichtigt.

E2

Alle weiteren wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Teilfläche 4: Der relative Bodenwert für die im Liegenschaftskataster angegebene Ackerfläche wird mit 7 €/m² angesetzt. Dies entspricht dem vorliegenden Bodenrichtwert für Ackerfläche. Daraus ergibt sich für die Teilfläche 4 unter Berücksichtigung der betroffenen Fläche von 248 m² ein anteiliger Bodenwert von 1.736 €.

Der Gesamtbodenwert des Flurstücks 652 wird zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 mit rd. 226.000 € geschätzt.

Bodenwertermittlung Gemarkung Büderich, Flur 44, Flurstück 101

Die Fläche des Flurstücks ist im Liegenschaftskataster in 3.032 m² Gartenbauland und 1.119 m² landwirtschaftliche Betriebsfläche unterteilt. Die umliegenden Flurstücke dienen als Ackerfläche. Ein üblich handelnder Marktteilnehmer würde diese Nutzung ebenfalls in Betracht ziehen. Daher wird in der Wertermittlung der Bodenrichtwert für Ackerland herangezogen.

Ermittlung des Bodenwerts			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	7,00	€/m ²
Ackerfläche	x	4.151	m ²
Bodenwert Ackerfläche	=	29.057,00	€
	rd	29.000,00	€

Der Bodenwert des Flurstücks 101 wird zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 mit rd. 29.000 € geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

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 Vergleichswertverfahren 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 abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ggf. ein Zu- oder Abschlag des vorläufigen Sachwerts vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Dieses ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Im Umkehrschluss muss dadurch auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts angewendet werden.

Erst anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).

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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtung

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche u.a. als Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen definiert sind.
Die hier angesetzten Herstellungskosten beinhalten die Baunebenkosten bereits.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der **Restnutzungsdauer** (RND) und der **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die tatsächlich 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich bzw. 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Für das Flurstück 101, Flur 44, Gemarkung Büberich wird aufgrund seiner unabhängigen Verwendbarkeit ein eigenständiger Verkehrswert geschätzt.

Für die Sachwertberechnung werden der Sachwert des Gebäudes und der Sachwert der baulichen Anlage separat berechnet.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	233 m ²
Baupreisindex (BPI) 19.12.2024 (2010=100)	183,8%
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	710,70 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.306,27 €/m ² BGF
• Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten	
• Normgebäude	304.360,91 €
• Zu-/Abschläge	----
• besondere Bauteile	----
• besondere Einrichtungen	----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	304.360,91 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• Prozentual	77,50%
• Betrag	235.879,71 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	68.481,20 €
• besondere Bauteile	2.000,00 €
• besondere Einrichtungen	----
• Garage	17.000,00 €
• Gewächshäuser/Lagerhalle	135.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	217.481,20 €

Gebäudesachwerte insgesamt		217.481,20 €
Sachwert der Außenanlagen	+	8.699,25 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	226.180,45 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	226.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	452.180,45 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	384.353,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	130.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	254.353,38 €
	rd.	254.000,00 €

Sachwertverfahren für die Garage

Sachwertverfahren für die Garage		
BGF	65	[m ²]
Kostenkennwert	485	[€/m ²]
vorl. Herstellungskosten Gebäude (inkl. BNK)	31.525,00	[€]
davon Baunebenkosten	3.783,00	[€]
Baupreisindex	1,838	
angepasste Herstellungskosten	57.942,95	[€]
Zu-/Abschläge, Bauteile etc.		[€]
vorl. Herstellungskosten/Neubauwert am WES	57.942,95	[€]
Alterswertminderung	70	[%]
GND	60	[Jahre]
modifizierte RND	18	[Jahre]
(fiktives) Alter	62	[Jahre]
Herstellungskosten Gebäude	17.382,89	[€]
	rd.	17.000,00 [€]

Kostenkennwert

Die Normalherstellungskosten 2010 sehen für Garagen eigene Kostenkennwerte vor. Da es sich beim vorliegenden Objekt um eine Garage mit 1 Stellplätzen handelt, die in Massivbauweise errichtet wurde, wird für den Typ 14.1 (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010) ein Kostenkennwert von 485 €/m² festgelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind bereits in den Kostenkennwerten mit einer Höhe von 12% enthalten (vgl. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010). Sie berechnen sich aus:

Vorläufige Herstellungskosten der Garage (31.525,00€) x 12% = **3.783,00 €**.

Aufgrund der baulichen Zugehörigkeit zum Einfamilienhaus wird davon ausgegangen, dass die Restnutzungsdauer dieser Garage und des Verbindungsstückes zwischen Garage und Einfamilienhaus in Verbindung zur Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses steht. Somit wird für diesen Gebäudetrakt die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses angenommen.

Weitere Nebengebäude werden pauschal unter Berücksichtigung des Alters werterhöhend angesetzt:

Gebäude 3-4 (Gewächshäuser): 70.000 €

Gebäude 10 (Landwirtschaftliche Halle): 60.000 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche für das Gebäude von 233 m² und für die Garage von 65 m² wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt und bei der Ortsbesichtigung auf Aktualität überprüft. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes. Hierbei wird aufgrund der Übersichtlichkeit und des Verständnisses der Durchschnitt der berechneten Ausstattungsstufen aufgeführt. Zudem wird die Ausstattung des zu bewertenden Objektes näher beschrieben. Im Anhang befindet sich die exakte Bestimmung der Ausstattungsstandardstufen, wobei eine Kombination aus den Anteilen mehrerer Standardstufen stattfinden kann.

Gebäudeteil	Ausstattungsstandardstufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe
Außenwände / Fassade	1,5	Mauerwerk
Dach	1,5	Satteldach, Dachziegel
Fenster und Außentüren	2	Kunststofffenster, 2-fach verglast
Innenwände und Türen	2	tapeziert, Holztüren, Metallgriff, Metallrahmen
Deckenkonstruktion und Treppen	2	Beton-, Holzbalkendecke, tlw. Holzverkleidung, Holzterrasse
Fußböden	2,2	Fliesen, PVC-Boden, Teppich
Sanitäreinrichtungen	2	defektes Gäste-WC, Bad im DG
Heizung	2	außerhalb des Wohnhauses, zusätzlich für den ehemaligen Betrieb
sonstige technische Ausstattung	1,5	baujahrestypisch
Gesamt	1,8	

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2021) (=100). Da es sich bei den NHK und dem Baupreisindex um zwei unterschiedliche Basisjahre handelt, muss der Baupreisindex des Wertermittlungstichtags und der durchschnittliche Baupreisindex für 2010 ins Verhältnis gesetzt werden. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Er ist mit 1,0 im Grundstücksmarktbericht auf Seite 83 veröffentlicht worden.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	500,00 €
Dachgaube	1.500,00 €
Balkon	wertneutral
Summe	2.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert sachverständig geschätzt. Bei dem Einfamilienhaus liegen keine besonderen Einrichtungen vor.

Außenanlagen

Außenanlagen gewöhnlicher Herstellungsart werden häufig pauschal bewertet. Für die Außenanlagen sind 4% des Bauwerts am Wertermittlungsstichtag angesetzt worden.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser beläuft sich auf 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausstattungsmerkmale sowie des Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren als marktgerecht angesehen. Dies entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt linear.

Marktanpassungsfaktor

Der objektspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird aus der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel bestimmten Marktanpassungsfunktion abgeleitet. Er beschreibt das Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert.

Da das Objekt nicht dem typischen Einfamilienhausgrundstück entspricht, dient die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel veröffentlichte Funktion lediglich als Orientierung. Aufgrund der Lage und der individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes und der damit einhergehenden eingeschränkten Marktgängigkeit wird ein Sachwertfaktor sachverständig mit 0,85 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für die Beseitigung etwaiger diverser Bauschäden am Einfamilienhaus und der vermutlich entstehenden Kosten für die Beseitigung einzelner Gewächshäuser und der Doppelgarage wurde ein pauschaler wertbeeinflussender Investitionsaufwand von 130.000 € angesetzt. Diese Maßnahmen können je nach Umfang der anzustellenden Tätigkeiten deutlich abweichen.

4.5 Verkehrswertableitung aus dem Verfahrensergebnis

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

4.5.3 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das mit u.a. einem Einfamilienhaus, mehreren Garagengebäuden sowie mehreren Gewächshäusern bebaute Grundstück in 46487 Wesel, Gester Weg 4

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Büderich	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Büderich	2	652

wird zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 mit rd.

254.000,00 €

in Worten: Zweihundertvierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

Der Verkehrswert für das Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 44, Flurstück 101 in 46487 Wesel, In der Krumpfen Laer

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Büderich	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Büderich	44	101

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 mit rd.

29.000,00 €

in Worten: Neunundzwanzigtausend Euro

geschätzt

Borken, den 04. Februar 2025

-im Originalgutachten unterschrieben-

Peter Mensing, B. Eng.

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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 Schadensersatzansprüche 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 1.500.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen und Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (obwohl im Jahr 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

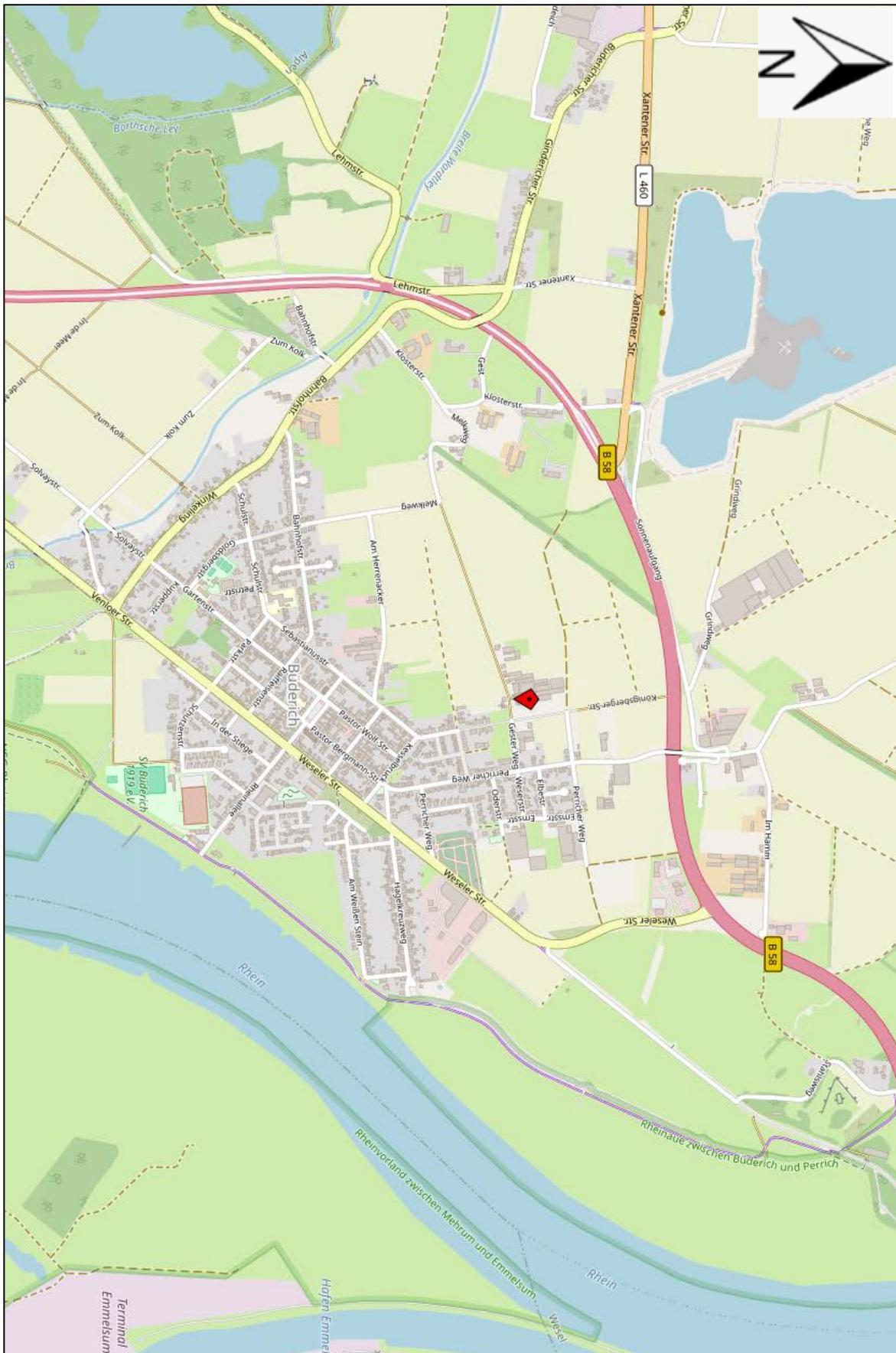
5.2 Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [4] Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [5] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- [6] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, 07/2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)
- [7] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, 06/2016 mit redaktioneller Anpassung (Juli 2019)
- [8] Grundstücksmarktbericht 2024, Stadt Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Wesel

6 Verzeichnis der Anlagen

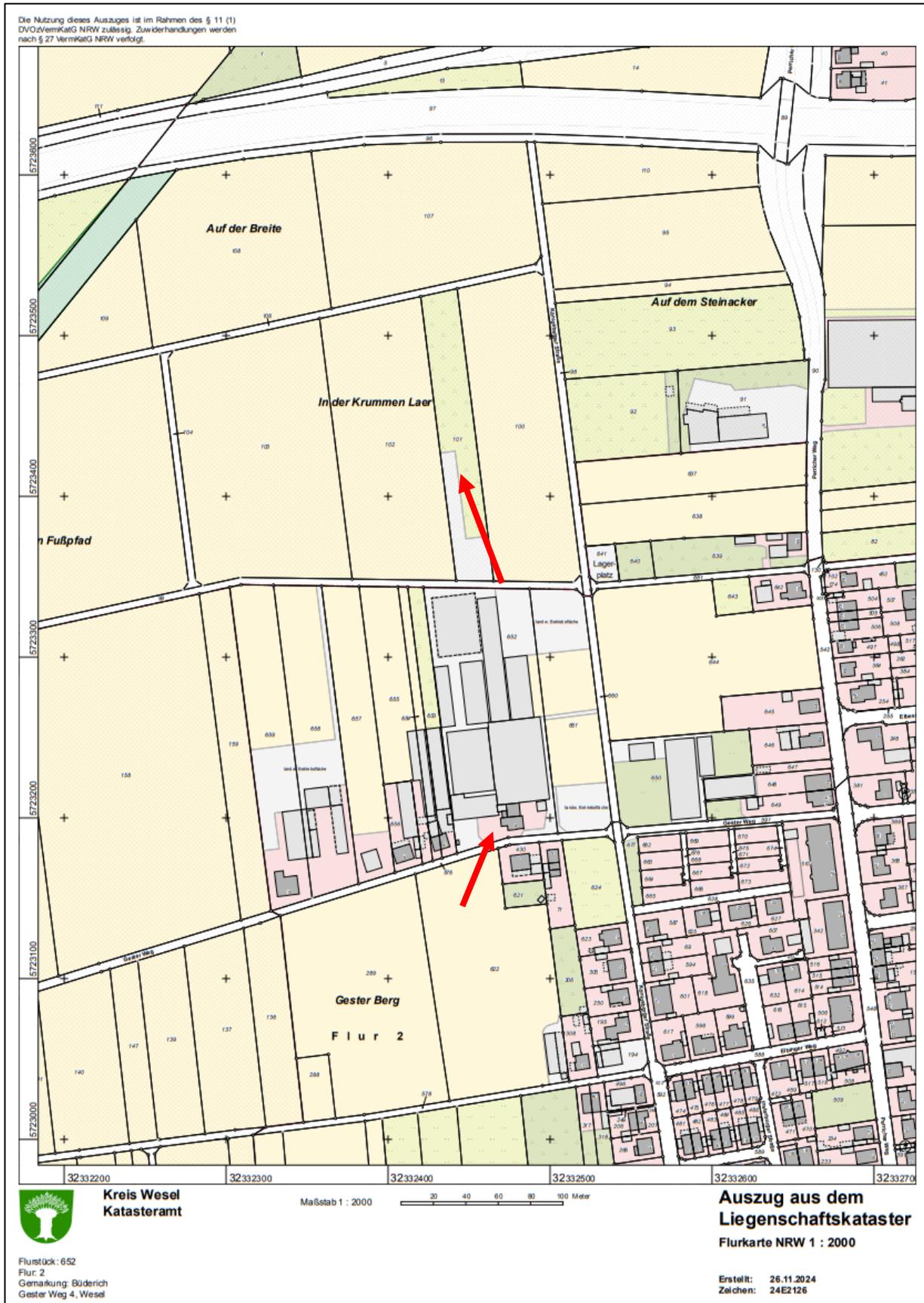
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Ausstattungsstandardstufen
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotoübersichtsplan
- Anlage 8: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte

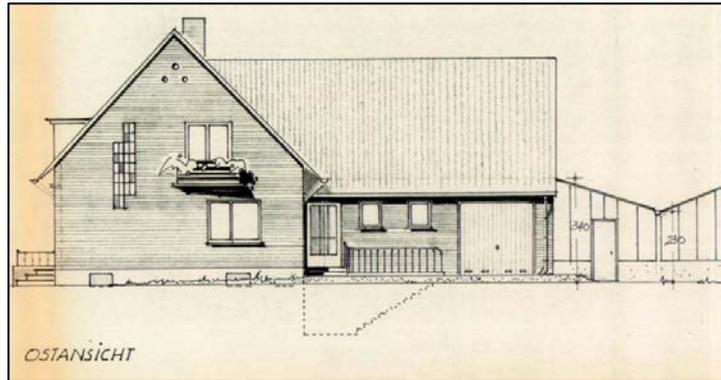


Nicht maßstabsgetreu!

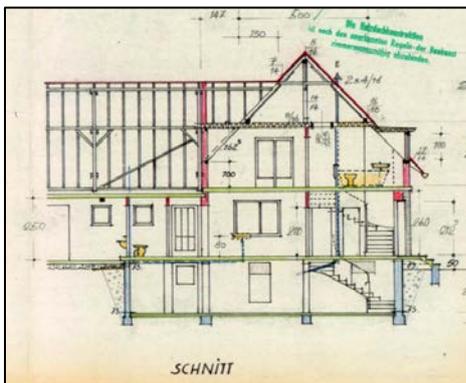
Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



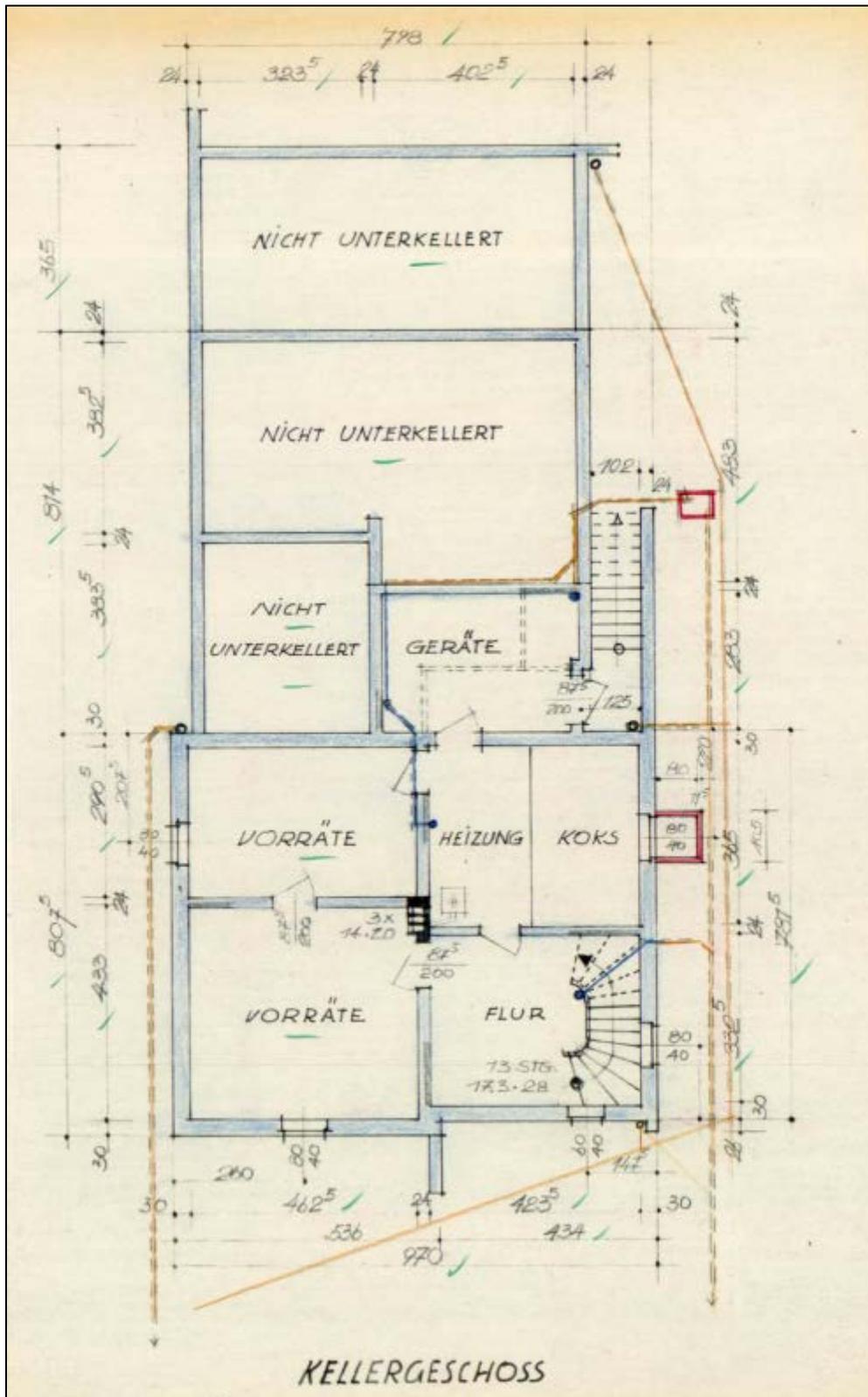
Straßenansicht



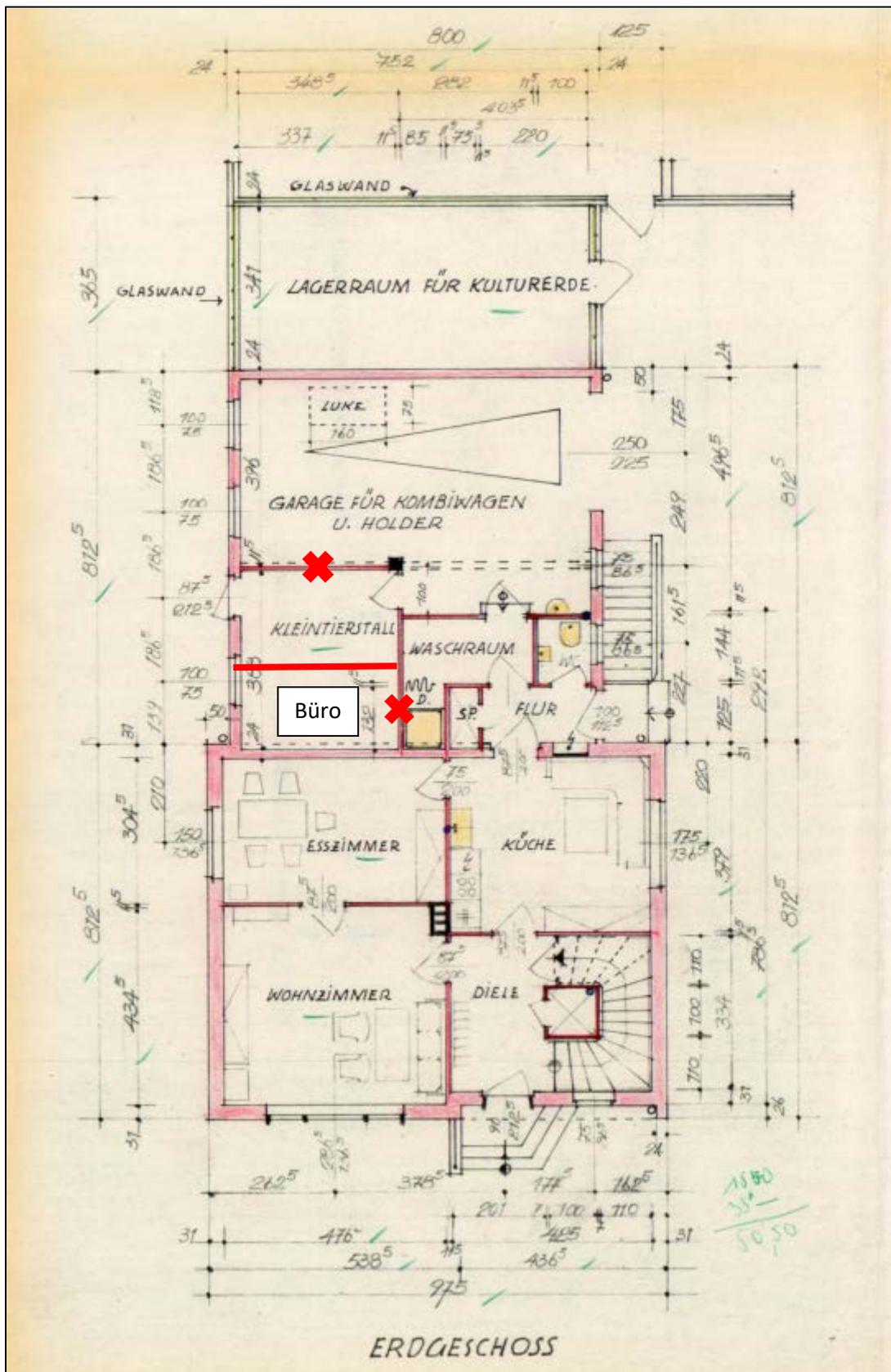
Ostansicht



Schnitt



Im Ortstermin hat sich herausgestellt, dass der Geräteraum nicht gebaut wurde. Die Kelleraußentreppe schließt direkt am Raum „Heizung/Koks“ an.



Erdgeschoss

Der Durchgang zwischen Ess- und Wohnzimmer wurde vergrößert. An dem Esszimmer angrenzend wurde ein Wintergarten errichtet. Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Bauunterlagen vor. Der Lagerraum für Kulturerde wurde nicht errichtet.

Anlage 5: Ausstattungsstandardstufen

Anwendung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände / Fassade	0,5	0,5				23%
Dach	0,5	0,5				15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und Türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%
Fußböden		0,8	0,2			5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	Zweifamilienhaus nein 1,05

Außenwände / Fassade	158,70	0,35			
Dach	103,50	0,23			
Fenster und Außentüren	79,75	0,22			
Innenwände und Türen	79,75	0,22			
Deckenkonstruktion und Treppen	79,75	0,22			
Fußböden	37,35	0,11			
Sanitäreinrichtungen	65,25	0,18			
Heizung	65,25	0,18			
sonstige technische Ausstattung	41,40	0,09			
Ermittelter Kostenkennwert	710,70	1,8			
Regionalfaktor	1	vorhanden?	ja		
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts	710,7				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts	1,8				

Fehlender Dremmel?	
nein	0,95

Anlage 6: Wohnflächenberechnung

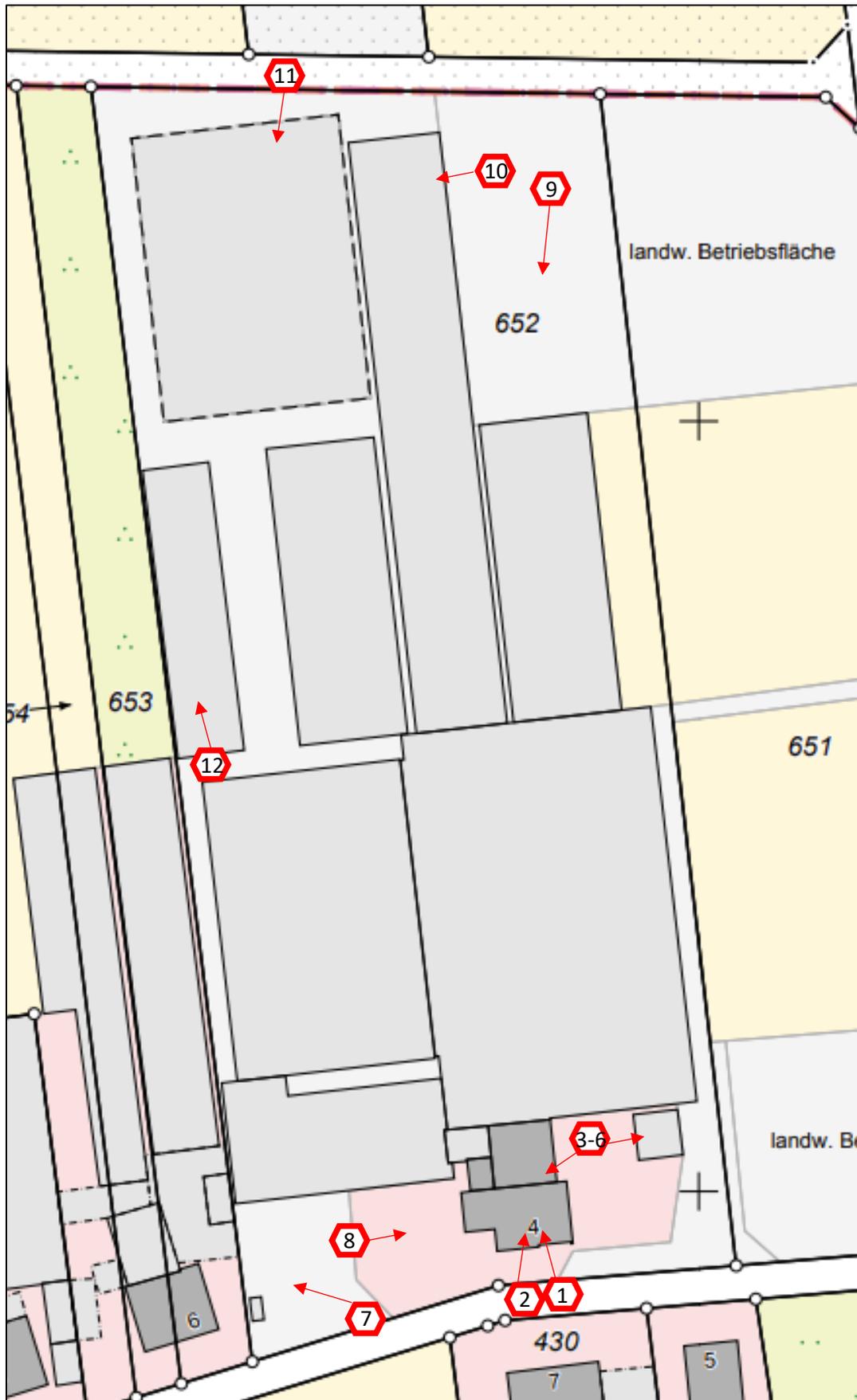
<u>Berechnung der Wohnfläche nach DIN 263</u>		-/. 3%
	qm	qm
Wohnzimmer:		
$4,765 \cdot 4,345 - 0,315 \cdot 0,765$	20,46	19,85
Esszimmer:		
$4,765 \cdot 3,045$	14,51	14,07
Küche:		
$4,25 \cdot 3,79$	16,11	15,63
Diele:		
$2,01 \cdot 3,34 + 2 \cdot 0,20 \cdot 1,10$	7,15	6,94
Abstellraum:		
$1,00 \cdot 1,00$	1,00	0,97
Elternzimmer:		57,41
$4,25 \cdot 3,39 + 1,335 \cdot 0,40$	14,94	14,49
Balkon:		
$\frac{1}{4} \cdot \left\{ (1,75 \cdot 0,25) \cdot 0,5 + \right.$ $\left. (1,10 \cdot 0,25) \cdot 0,5 + 0,85 \cdot 1,75 \right\}$	0,46	0,46
Kinderzimmer:		
$4,765 \cdot 3,39 + 3,05 \cdot 0,40 - 0,315 \cdot 0,765$	17,13	16,62
Kinderzimmer:		
$4,765 \cdot 3,20$	15,25	14,79
Bad und WC:		
$2,26 \cdot 2,03 + 1,15 \cdot 0,40 + 0,75 \cdot 1,00$	5,80	5,63
Flur:		
$2,35 \cdot 1,10$	2,59	2,50
Wohnfläche :		111,95 qm
		=====
		57,41
		54,49

Büderich, den 20. Februar 1962

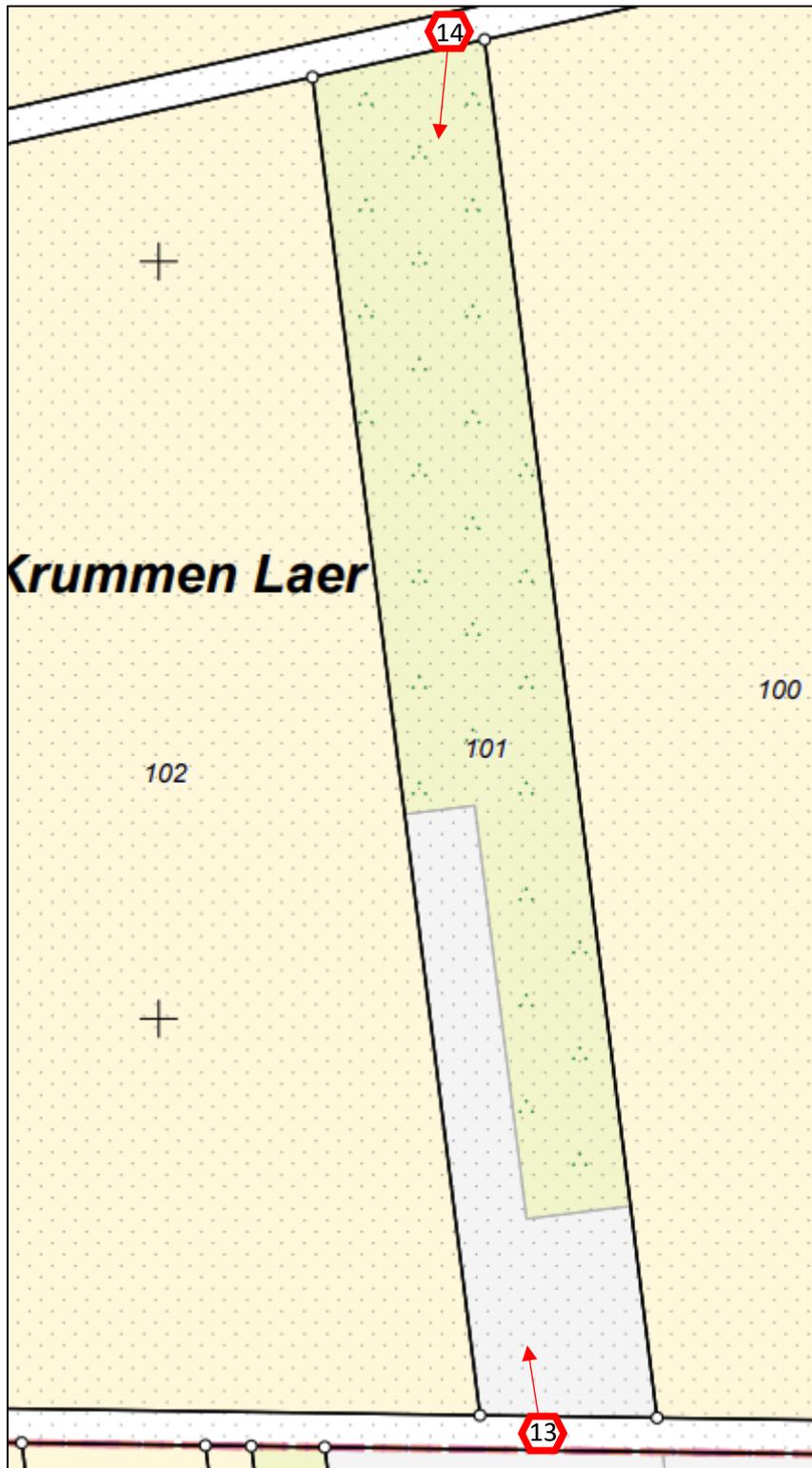
Der Architekt:

Mans Günter Loskamp
 Bauingenieur
 Büderich b/Wesel
 Blücherstraße 21, Tel. 349

Anlage 7: Fotoübersichtsplan



 Standort der Fotoaufnahme mit Blickrichtung und Fotonummer



 Standort der Fotoaufnahme mit Blickrichtung und Fotonummer

Anlage 8: Fotos

Der Eigentümer hat die Veröffentlichung von Innenbereichsfotos im Gutachten untersagt. Die Veröffentlichung von Außenbereichsfotos auf dem Grundstück wurde seitens des Eigentümers im Originalgutachten erlaubt. Die Zustimmung der Außenbereichsfotos in der Internetversion wurden dagegen untersagt. Aufgrund der Panoramafreiheit sind Fotos aus dem Straßenbereich bzw. von einem allgemein zugänglichen Ort grundsätzlich erlaubt. Die Fotodokumentation ist in der Internetversion unvollständig.



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Mängel an der Dachgaube



Foto 7: Blick auf Trafostation

Verkehrswertgutachten Az.: 240129-021
u.a. Gester Weg 4, 46487 Wesel

Flurstück 101 (Landwirtschaftliche Fläche)



Foto 13: Landwirtschaftliche Fläche



Foto 14: Landwirtschaftliche Fläche (im Hintergrund: Lagerhalle des Flurstücks 652)