



Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 20.03.2025
Az.: THI-280824

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als **Gartenland** genutzte Grundstück in **46485 Wesel, Feldstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Obrighoven</i>	2061	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Obrighoven</i>	14	593
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 27/23 <i>Amtsgericht Wesel</i>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 geschätzt mit

rd. **10.000,- €**

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 17 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Gartenland
Objektadresse:	Feldstraße, 46485 Wesel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Obrighoven, Blatt 2061, lfd. Nr. 2
Bestandsverzeichnis:	4/zu 2: Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Obrighoven, Flur 14, Flurstück 594, eingetragen in Obrighoven Blatt 2063 (VGL. 3.4)
Katasterangaben:	Gemarkung Obrighoven, Flur 14, Flurstück 593, zu bewertende Fläche 305 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag:	29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	29.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.01.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks konnte nicht erfolgen, da es nicht zugänglich und auch nicht einsehbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug 1:1000 vom 07.10.2024• Auszug aus dem Stadtplan• Auszug aus der Straßenkarte• Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel• Bodenrichtwerte• Auskunft B-Plan/ F-Plan über Internet „Geoportal NRW“ und telefonisch• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.10.2024• Auskunft Altlastenkataster vom 22.10.2024• Auskunft Erschließungsbeiträge vom 21.10.2024• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 07.11.2024• Erhebungen im Ortstermin• Allgemeine Marktanalysen <p>Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- f) Beginn der Mietverträge,
- g) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
- h) ob Denkmalschutz besteht,
- i) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
- j) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
- k) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- l) Lichtbilder,
- m) ob die Objektangaben mit den Grundbuchangaben übereinstimmen

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich hinter dem Grundstück „Feldstr. 10 a“ (Blatt 2063). Der Zugang erfolgt lt. Grundbuch (Herrschaftsvermerk) über das eingetragene Wegerecht an der Parzelle 594. Die Parzelle 594 ist bebaut mit einem Wohnhaus und einer Bauwischgarage. Ausweislich des Grundbuchs Blatt 2063 (Abt. II) existiert das vorgenannte Wegerecht nicht mehr. **(VGL. Pkt. 4.1.2)**

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Gartenlandgrundstück**in **Wesel, Feldstraße**Flur **14**Flurstücksnummer **593**Wertermittlungstichtag: **29.01.2025**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	41,00	305,00	12.505,00
			Summen:	41,00	305,00	12.505,00
Wesentliche Daten						
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
	Gesamtfläche	----	----	----	----	
Ergebnisse						
Vergleichswert:				10.000,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):				10.000,00 €		
Wertermittlungstichtag				29.01.2025		
Bemerkungen						
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.						

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Wesel (ca. 63.986 Einwohner); Stadtteil Obrighoven (ca. 11.311 Einwohner) (Stand: 31.12.2024)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Obrighoven ist ein Ortsteil der Hansestadt Wesel am Niederrhein. Er liegt am östlichen Stadtrand. Obrighoven liegt einige Kilometer nordöstlich der Weseler Innenstadt und gehört zum Stadtteil Obrighoven-Lackhausen. Der Ortsteil umfasst in seinem westlichen Teil einen städtisch geprägten Siedlungsraum, Richtung Osten ist das zum Ortsteil gehörende Gebiet jedoch ländlich geprägt. Rund um die Rudolf-Diesel-Straße liegt ein Gewerbegebiet. Die im Süden gelegene Bundesstraße 58 bildet die Grenze zum Ortsteil Wittenberg und für einen kurzen Abschnitt zum stadtnahen Fusternberg. Im Westen grenzt Obrighoven entlang der von der B 58 abzweigenden Bundesstraße 70 an Schepersfeld, das direkt vor der Innenstadt liegt. Im Nordwesten befindet sich die Grenze zu Lackhausen und im Osten grenzt der Ortsteil an die Gemeinde Hünxe mit deren Ortsteil Drevenack. Durch Obrighoven verlaufen mehrere Buslinien (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Das Grundstück ist unbebaut (Gartenland)
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Lage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: keine; mittlere Tiefe: ca. 37 m; Grundstücksgröße: insgesamt 305,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine (wird vorausgesetzt)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 11" und "Wesel I" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 36" und "Bruckhausen XI" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen "Wesel 11" und "Wesel I" ist die Thyssen Vermögensverwaltung GmbH in Duisburg zu 62,5% Anteilen sowie die Familienstiftung Kaszony in Vaduz/Liechtenstein, vertreten durch die SEDES Treuhand Anstalt in Vaduz/Liechtenstein zu 4,6875% Anteilen und CIT Batthyány Verwaltungs GmbH in Hamburg zu 4,6875 % Anteilen sowie TBG Bergwerkeigentum UG, c/o Gilz Reisen & Partner Steuerberater Wirtschaftsprüfer in Düsseldorf zu 28,125% Anteilen. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen "Bruckhausen 36" und "Bruckhausen XI" ist die Thyssen Vermögens-

verwaltung GmbH in Duisburg und die TBG Bergwerkseigentum UG, c/o Gilz Reisen & Partner Steuerberater Wirtschaftsprüfer in Düsseldorf zu 28,125% Anteilen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" diese im Hinblick auf ihr eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.**

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

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Obrighoven, Blatt 2061, neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 26.07.2024 (Ifd. Nr. 5) folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 2: Auf die Lebenszeit befristete Rückauflassungsvormerkung für eine Miteigentümerin

Ifd. Nr. 3: Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Miteigentümers

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Obrighoven, Flur 14, Flurstück 594, eingetragen in Obrighoven Blatt 2063. Ausweislich des Grundbuchs Blatt 2063 ist das vorgenannte Wegerecht gelöscht worden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es wird ohne Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gem. „Geoportal NRW“ sind bezüglich des Flächennutzungsplan keine Auskünfte vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist lt. „Geoportal NRW“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sofern Bebauungspläne nach § 30 BBauG bestehen, werden diese Gebiete von der Satzung nicht erfasst. Gem. telefonischer Mitteilung der zuständigen Stelle ist das zu bewertende Flurstück 593 nicht mit einem Wohnhaus bebaubar.

Bodenordnungsverfahren:

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut (Gartenland). Es ist nicht zugänglich. Augenscheinlich befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Gartenhaus o.ä.

3.8 Gartenland

wirtschaftliche Wertminderungen:

Das Grundstück ist nicht erschlossen. (**VGL Pkt. 4.1.2 Bodenwertermittlung**)

3.9 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache

ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich bewegliches Zubehör auf dem Versteigerungsobjekt befindet, konnte nicht festgestellt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

4.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Bodenrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein nicht bebaubares und nicht erschlossenes Grundstück. Ein bislang bestehendes Wegerecht wurde gelöscht. Somit handelt es sich um ein sogenanntes „Inselgrundstück“. Ob ein Notwegerecht zu erwirken ist, kann der Sachverständige rechtlich nicht beurteilen, zumal das vorliegende Grundstück zu jeder Seite grenzständig mit einem Gebäude bebaut ist. Für Dritte ist das Grundstück nicht ohne weiters nutzbar und nicht zugänglich. Für den Verkauf des Grundstückes besteht nur ein sehr begrenzter Käuferkreis bzw. es besteht kein freier Markt. Daher wird das Grundstück mit dem Wert für Gartenland mit 20 % des Bodenrichtwertes pauschal bewertet. Zudem wird ein pauschaler Abschlag für Kosten zur Erwirkung eines Wegerechtes bzw. einer Erschließung in Ansatz gebracht.

4.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **205,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	baureifes Land
Beitragszustand	=	beitragsfrei
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl	=	I-II
Tiefe	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2025
Art der baulichen Nutzung	=	Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	305 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert pauschal geschätzt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	205,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	29.01.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Gartenland	20 %		× 0,2	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	41,00 €/m ²	
Fläche		×	305 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	12.505,00 €	
Nachteil des „Inselgrundstückes“ pauschal -20%		=	- 2.501,00 €	VGL. Pkt. 4.1.2
		=	10.004,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 rd. **10.000,00 €**.

4.3 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

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

in 46485 Wesel, Feldstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Obrighoven</i>	<i>2061</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Obrighoven</i>	<i>14</i>	<i>593</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 geschätzt mit rd.

10.000,00 €

in Worten: Zehntausend Euro

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

Duisburg, den 20.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

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

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

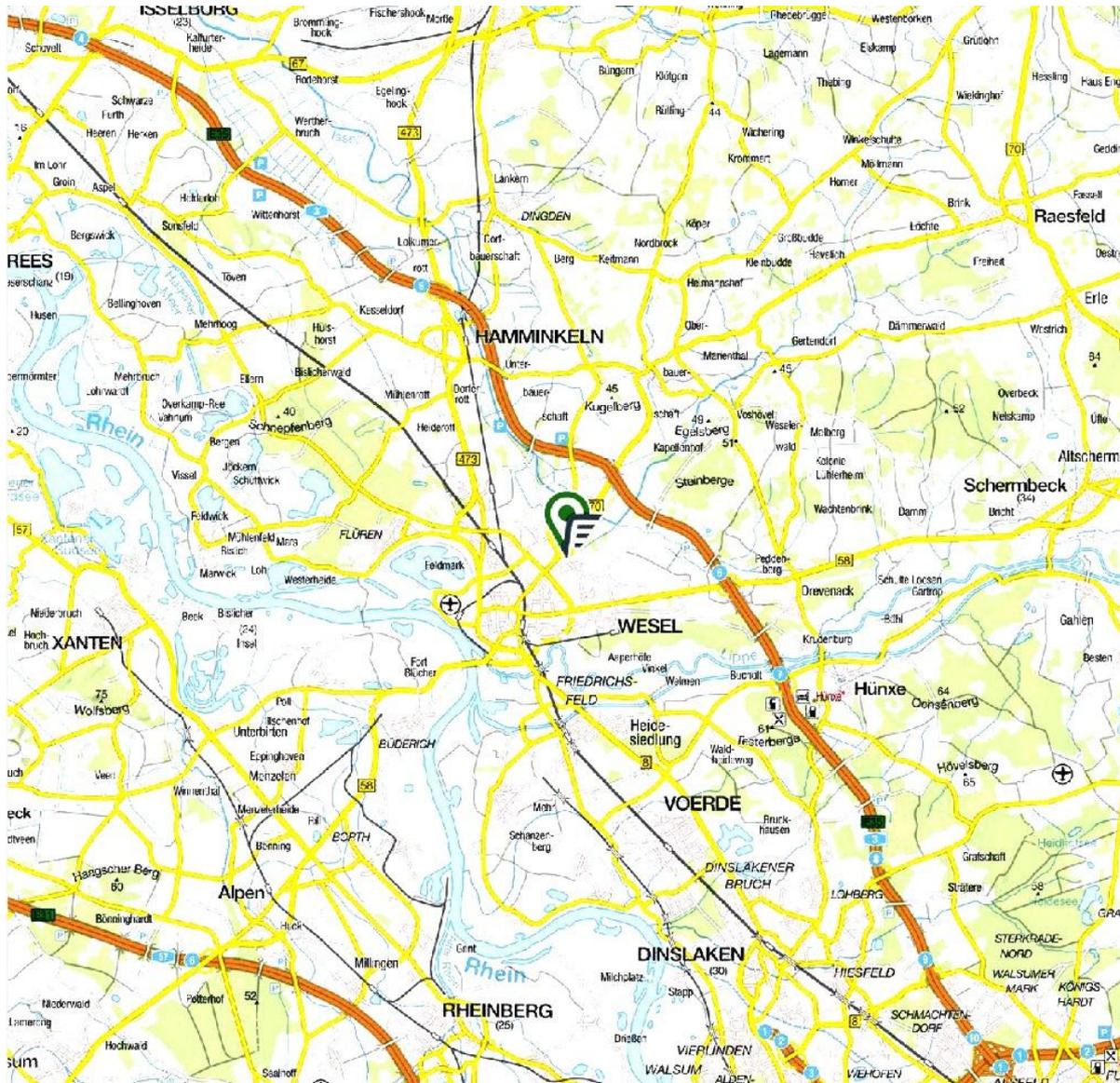
Anlage 7: Anliegerbescheinigung

Anlage 8: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 9: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2

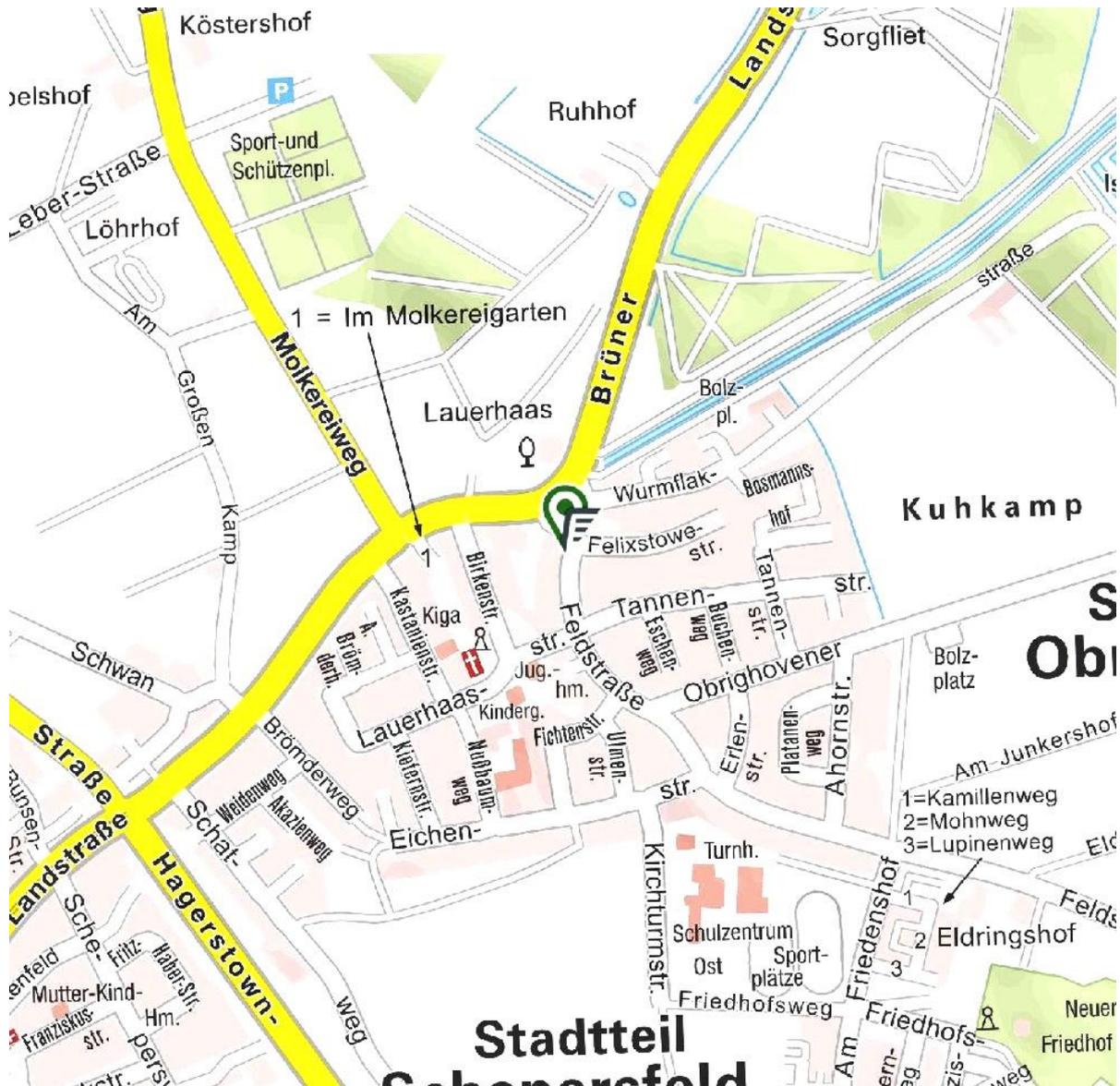


Datenquellen:

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Zu bewertendes Grundstück (hinter dem Zaun)



Blick auf teilw. Rückansicht „Feldstr. 10 a“ (Flurstück 594)