



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren
Nebenanlagen bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den
katastertechnischen Bezeichnungen**

„Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstücke 158, 141 und 156“

Voßhöveler Straße 36

46485 Wesel



Der **Verkehrswert/Marktwert** der **wirtschaftlichen und realen Einheit**
wurde zum **Stichtag 13. April 2026** ermittelt mit

rd. 294.000,- €

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

Bewertungsobjekt : die mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Obrighoven, Flur 2,
Flurstücke 158, 141 und 156“**

Postalische Anschrift : Voßhöveler Straße 36
46485 Wesel

Auftraggeber : Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

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

08. Januar 2026

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 260002AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 14 K 34/25

Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 02. Februar 2026
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung, Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich des geltenden Bauplanungsrecht vom 03. Februar 2026
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 03. Februar 2026
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich des Denkmalschutzes vom 03. Februar 2026
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 03. Februar 2026

- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Soziales, Integration und Wohnen“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 03. Februar 2026
- Grundbuchauszug vom 12. Januar 2026 in unbeglaubigter Ablichtung
- Ablichtungen/Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aus dem Jahre 2026
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel (Stand 01. Januar 2025)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. April 2026
- etc.

Besichtigungstermin : 13. April 2026

Wertermittlungsstichtag : **13. April 2026**

Qualitätssichtag : **13. April 2026**

Allgemeine Hinweise:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	8
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	10
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	10
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	10
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	10
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	11
3.1.	Lagebeschreibung	11
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	12
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	13
3.4.	Schulische Versorgung	13
3.5.	Grundstücksform und –größe	13
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	16
3.7.	Besonderheit: Hochspannungsfreileitung	16
3.8.	Topografie.....	18
3.9.	Baugrund	19
3.10.	Immissionen.....	19
3.11.	Erschließung.....	20
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	21
4.1.	Bauplanungsrecht.....	21
4.2.	Bauordnungsrecht	21
4.3.	Baulasten.....	21
4.4.	Altlastenkataster	23
4.5.	Denkmalschutz	23
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	24
6.	Objektbeschreibung	25
6.1.	Allgemein	25
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	27
6.3.	Raumprogramm	28
6.4.	Energetische Qualität	28
6.5.	Baubeschreibung	29
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus	29
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	29
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	30
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbaurzustand	31
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	33
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	33

6.5.2.	PKW-Garage	33
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	33
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	34
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	34
6.5.2.4.	Besondere Einrichtungen	34
6.5.3.	Außenanlagen	34
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	34
7.	Technische Berechnungen.....	37
7.1.	Wohnflächenberechnung.....	37
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	38
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	39
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	39
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)	39
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV).....	39
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	40
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	40
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	41
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	41
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	42
9.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	44
9.1.	Bewertungsteilbereiche	44
9.2.	Bodenrichtwerte	45
9.2.1.	Wohnbaufläche	45
9.2.2.	Hausnahes Gartenland	46
9.2.3.	Private Erholungsfläche.....	46
9.3.	Bodenwertermittlung	47
9.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	47
9.3.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	48
9.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	49
9.3.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	49
9.3.5.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“	50
9.3.6.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	50
10.	Sachwertverfahren	51
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens.....	51
10.2.	Sachwertberechnung	54
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	55
11.	Ertragswertverfahren	61
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	61
11.2.	Ertragswertberechnung	63
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	64
12.	Verkehrswertermittlung	67
13.	Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte	69
14.	Schlussbestimmung.....	70
15.	Verzeichnis der Anlagen	71

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**Verkehrswert**

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren
Nebenanlagen bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den
katastertechnischen Bezeichnungen****„Gemarkung Obrighoven, Flur 2,
Flurstücke 158, 141 und 156“****Voßhöveler Straße 36****46485 Wesel****zum Wertermittlungstichtag****13. April 2026**

Bodenwert (84.000 € + 10.000 € + 9.800) (§ 40 ImmoWertV)	=	103.800 €
--	---	-----------

Bodenwert gemindert aufgrund bestehender Hochspannungsfreileitungen (84.000 € + 10.000 € + 9.800) x 65 % (siehe 3.7. Besonderheit: Hochspannungsfreileitung)	=	67.500 €
---	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV)	=	294.000 €
------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)	=	306.000 €
---------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>294.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

ZWEIHUNDERTVIERUNDNEUNZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : die mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

**„Gemarkung Obrighoven, Flur 2,
Flurstücke 158, 141 und 156“**

Postalische Anschrift : Voßhöveler Straße 36
46485 Wesel

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 12. Januar 2026 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt (wirtschaftliche und reale Einheit) ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch von Obrighoven, Blatt 444**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Obrighoven</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>2</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>158</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Voßhöveler Straße 36</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>1.167 m²</i>
Grundstück lfd. Nr. 2	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Obrighoven</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>2</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>141</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Voßhöveler Straße</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>1.364 m²</i>
Grundstück lfd. Nr. 3	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Obrighoven</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>2</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>156</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Voßhöveler Straße</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>145 m²</i>
anrechenbare Gesamtfläche					2.676 m²

Hinweis : Die Größe der Grundstücke wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen, Unterhalten und Betreiben von Hochspannungsfreileitungen, damit verbunden eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie das Recht zum Betreten des Grundstücks) für die Amprion GmbH in Dortmund. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Dezember 1974 eingetragen am 12. Juni 1975

Folgende Rechte:

lfd. Nr. 4 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**

Die Amprion GmbH in Dortmund ist berechtigt, auf diesem Grundstück Masten zu errichten und eine elektrische Leitung zu verlegen. Innerhalb eines Schutzstreifens von 30 m Breite dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keinerlei Bauten errichtet werden, Bäume und Sträucher, welche die Leitung gefährden können, dürfen vom RWE so niedrig gehalten werden, daß keine Betriebsstörungen eintreten können.

Das RWE erhält ferner das Recht, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungsanlagen jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei auf dem Grundstück verursachten Flurschaden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt, indem man die Mastmittelpunkte der in den Enteignungsplänen rot ausgezogenen Leitungslinie gradlinig verbindet und alsdann zu diesen gedachten Linien beiderseits im Abstand von 15 m gleichlaufende Linien zieht.

Dieses Recht hat Vorrecht vor allen übrigen Rechten und Belastungen an dem Grundstück.

Aufgrund Antrages vom 22. Oktober 1927 eingetragen am 4. Mai 1928.

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2**

Ein Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Betretungsrecht für die Amprion GmbH in Dortmund unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluß vom 16. Juli 1928 und das

Ersuchen des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 18. Oktober 1928 eingetragen am 16. Dezember 1930.

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **2, 3**

Das Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen, verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung und dem Recht zum Betreten der Grundstücke für die Amprion GmbH in Dortmund. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. August 1974 eingetragen am 3. Oktober 1974,

sind mit den belasteten Grundstücken von Obrighoven Blatt 0868 hierher übertragen am 13. Oktober 1977.

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Höchstspannungsleitungsrecht nebst Zubehör und Nebenrechten) für die Amprion GmbH, Dortmund.

Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Bezug: Bewilligung vom 11.07.2015 (UR-Nr. 168/2015, Notar [REDACTED], Wesel).

Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 8.

Eingetragen am 09.10.2015.

lfd. Nr. 8 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Höchstspannungsleitungsrecht nebst Zubehör und Nebenrechten) für die

a) Amprion GmbH, Dortmund,

b) DB Energie GmbH, Frankfurt,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Bezug: Bewilligung vom 11.07.2015 (UR-Nr. 169/2015, Notar [REDACTED], Wesel).

Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 8.

Eingetragen am 09.10.2015.

lfd. Nr. 10 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1, 2, 3**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 34/25).

Eingetragen am 08.12.2025

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Soziales, Integration und Wohnen“ vom 03. Februar 2026 sind für die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	2
Flurstücke	:	158, 141 und 156	Lage	:	Voshöveler Straße 36 46485 Wesel

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Wesel dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Geographisch gesehen befindet sie sich mit einer Fläche von rd. 123 km² links- (24 km²) sowie rechtsrheinisch (99 km²) entlang des genannten Flusslaufes und im Mündungsbereich des Flusses Lippe in den Rhein. Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde sie zur Kreisstadt des gleichnamigen Kreises ernannt sowie die Eingemeindung der Ortschaften Obrighoven-Lackhausen, Flüren, Büderich, Ginderich, Diersfordt und Bislich in die heutige Kommune abgeschlossen. Das Weseler Stadtgebiet grenzt südlich an die Stadt Voerde, nördlich an die Stadt Hamminkeln, östlich an die Gemeinden Schermbeck und Hünxe sowie westlich an die Städte Xanten und Rheinberg und die Gemeinde Alpen an.

Bei rd. 64.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2025) liegt der Anteil nichtdeutscher Mitbürger in Wesel bei rd. 12,9 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 7,3 % (Stand: April 2026) und ist somit unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,4 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 22. Juli 2026).

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Obrighoven“, rd. 5,0 km nordöstlich des Weseler Stadtzentrums.

Mit rd. 11.200 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,8 km² bildet der die drei, von Norden nach Süden gelegenen Wohnplätze „Lackhausen“, „Obrighoven“ und „Wittenberg“ umfassende Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“ den östlichen Stadtrand Wesels zu den Nachbarkommunen Hamminkeln (Stadt) und Hünxe (Gemeinde). Während die Siedlungskerne der drei Wohnplätze jeweils stadtnah (westlich) im Stadtteil orientiert sind, befinden sich nördlich und nordöstlich landwirtschaftlich geprägte Bereiche sowie im südlichen Stadtteilgebiet ausgedehnte Waldgebiete, welche teilweise unter Naturschutz stehen.

Bei dem Wohnplatz/Ortsteil „Obrighoven“ handelt es sich mit 8,76 km² um einen der flächenmäßig größeren Ortsteile des gesamten Weseler Stadtgebietes, welcher sich jedoch sowohl geographisch als auch in seiner km²-Größe im Mittel zwischen den beiden anderen, dem Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“ zugehörigen Wohnplätzen, eingruppiert. In seinem westlichen Teilbereich über einen städtisch geprägten Siedlungskern verfügend, schließen sich in östlicher Himmelsrichtung rund um den Straßenzug „Rudolf-Diesel-Straße“ ein Gewerbegebiet als auch weiter östlich sowie nordöstlich, bis zur Kommunalgrenze zu der Nachbarkommune Hünxe, ländlich geprägte Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gehöften und Flächen an.

Das Bewertungsobjekt grenzt in nordwestlicher Richtung an das öffentliche Straßengelände der „Voßhöveler Straße“ an, über welche die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Die „Voßhöveler Straße“ zweigt von der „Feldstraße“ in nordöstlicher Richtung ab und führt als asphaltierter Wirtschaftsweg auf einer Länge von rund einem Kilometer durch den ländlichen Außenbereich, bevor sie auf die gleichartig ausgebauten Verkehrsflächen „Obrighovener Straße“ und „Pappelallee“ trifft.

Entlang ihres gesamten Verlaufs ist sie mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h ausgewiesen.

Eine überörtliche Anbindung erfolgt über die „Feldstraße“ in Verbindung mit der „Rudolf-Diesel-Straße“ zur rund zwei Kilometer entfernten Bundesstraße 58 („Schermecker Landstraße“) sowie über die „Feldstraße“ zur ebenfalls rund zwei Kilometer entfernten Bundesstraße 70 („Brüner Landstraße“). Während die Bundesstraße 58 von der niederländischen Stadt Venlo über Wesel in Richtung Haltern am See und Ahlen verläuft und dabei den links- mit dem rechtsrheinischen Raum verknüpft, erstreckt sich die Bundesstraße 70 aus dem Münsterland bis nach Wesel, wo sie auf die Bundesstraße 58 trifft.

Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vereinzelt sind landwirtschaftliche Gehöfte sowie weitere Wohnhausbebauungen vorhanden, die den ländlichen Charakter der Umgebung ergänzen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Bewertungsobjektes liegen in nordöstlicher Himmelsrichtung zudem drei weitere bebaute Wohnhausgrundstücke.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in leicht eingeschränktem Umfang im Siedlungskern des Wohnplatzes „Obrighoven“ in rd. 1,5 km, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel, in rd. 5,0 km Entfernung, vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „ländlich geprägte als auch einfache Wohnlage“ mit geringem Verkehrsaufkommen handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Obrighoven-Lackhausen
Wohnplatz	:	Obrighoven
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 63.964 (Stand 31. Dezember 2025)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd. 11.232 (Stand 31. Dezember 2025)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Obrighoven“	:	rd. 4.944 (Stand 31. Dezember 2025)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km ²
Größe des Stadtteils „Obrighoven-Lackhausen“	:	rd. 26,79 km ²
Größe des Wohnplatzes „Obrighoven“	:	rd. 8,76 km ²

(soweit nicht anders benannt gilt folgender Quellenverweis: www.wesel.de, Abrufdatum 22. Juli 2026)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (84, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Wesel, Voßhöveler Straße“, welche sich in einer Entfernung von rd. 950 m befindet, zugänglich.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich in rd. 5,0 km Entfernung vom Bewertungsobjekt im Weseler Innenstadtbereich und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

Weitere Stadtteilbahnhöfe sind darüber hinaus in den Weseler Wohnplätzen „Blumenkamp“ und „Feldmark“ gelegen.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Struktur, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Wesel“ zu Bundesautobahn BAB A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 4,0 km Entfernung, die Autobahnanschlussstelle „Schermbach“ zur BAB A 31 (Emden – Bottrop) ist in ca. 20,0 km Entfernung vorhanden.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Voerde	:	rd.	15 km	Dinslaken	:	rd.	20 km
Xanten	:	rd.	20 km	Bocholt	:	rd.	30 km
Oberhausen	:	rd.	30 km	Moers	:	rd.	40 km
Duisburg	:	rd.	40 km	Krefeld	:	rd.	65 km
Düsseldorf	:	rd.	65 km	Dortmund	:	rd.	80 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette befinden sich im rd. 5,0 km entfernten Zentrum von Wesel mit seinen Passagen, Einkaufs- und Fußgängerzonen als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten.

Discounter, Fachmärkte, etc. verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und sind in ausreichender Anzahl existent.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im näheren Umkreis innerhalb des Weseler Wohnplatzes „Obrighoven“ in leicht eingeschränktem Umfang gegeben.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

In einer Entfernung von rd. 3 – 5 km zu dem Bewertungsobjekt befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen sowie die Gesamtschule „Am Lauerhaas“.

3.5. Grundstücksform und –größe

Der verfahrensgegenständliche Grundbesitz befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Obrighoven“ und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstück 158, 141 und 156“. Die genannten Flurstücke sind unter verschiedenen

laufenden Nummern im Grundbuch verzeichnet und stellen im Sinne des Grundbuches jeweils eigenständige Grundstücke dar. Aufgrund der gemeinsamen Nutzung bilden sie im vorliegenden Fall gleichwohl eine wirtschaftliche und reale Einheit, welche innerhalb dieses Gutachtens als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet wird, weshalb eine Einzelbetrachtung entfällt.

Mit einer Gesamtgröße von 2.676 m² (Flurstück 158 = 1.167 m², Flurstück 141 = 1.364 m², Flurstück 156 = 145 m²) weist das Bewertungsgrundstück in generalisierter Betrachtung einen rechteckigen Grundrisszuschnitt auf, grenzt nordwestlich auf einer Länge von rd. 54,8 m an das öffentliche Straßengelände der „Voßhöveler Straße“ an und ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das Wohngebäude verfügt über einen rechteckigen Grundriss mit einem straßenseitigen Vorsprung und ist im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes angeordnet, wobei der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze an seiner schmalsten Stelle rd. 18,2 m beträgt.

Bei der PKW-Doppelgarage handelt es sich um einen nahezu rechteckigen Baukörper, welcher entlang der nordöstlichen sowie der südöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet wurde. Südlich schließt an die Garage eine teilweise offen belassene Überdachung an, welche innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt bleibt, da sich nach sachverständiger Beurteilung der verbleibende Zeitwert mit dem auf den Wertermittlungsstichtag kapitalisierten Barwert zukünftig entstehender Rückbaukosten wertneutral aufhebt.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück Stallungen in Form mehrerer Hühnerställe, welche in einfacher Holzkonstruktion errichtet wurden. Auch für diese Baukörper hebt sich nach sachverständiger Beurteilung der verbleibende Zeitwert mit dem auf den Wertermittlungsstichtag kapitalisierten Barwert zukünftig entstehender Rückbaukosten wertneutral auf, weshalb sie bei der Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die Stallungen in der vorliegenden Darstellung der Liegenschaftskarte nicht verzeichnet sind. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Konstruktion nicht die Merkmale eines Gebäudes im Sinne des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) erfüllt. Gemäß dieser Vorschrift sind Gebäude dauerhafte, selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, welche geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren, Sachen oder der Produktion von Wirtschaftsgütern zu dienen. Da die Konstruktion diese Anforderungen nicht vollständig erfüllt, unterliegt sie gemäß § 16 Abs. 2 VermKatG NRW in der derzeit gültigen Fassung nicht der Einmessungspflicht.

Weitere bauliche Anlagen befinden sich auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück nicht.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständige wirtschaftliche und reale Einheit

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

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Verfahrensfläche von Hochspannungsfreileitungen überspannt wird, auf welche in Abschnitt „3.7. Besonderheit: Hochspannungsfreileitung“ dieses Verkehrswertgutachtens gesondert eingegangen wird.

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

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

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

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude sind nicht existent.

Ausmaße des Bewertungsgrundstücks

Verfahrensfläche	mittlere Breite	Straßen-grenzlänge	mittlere Tiefe	Größe
Flurstücke 158, 141 und 156	rd. 54,0 m	54,8 m	rd. 50,0 m	2.676 m²

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen ^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemarkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachternerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit

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

Im vorliegenden Fall sind die Flurstücke 158, 141 und 156 in der Gemarkung „Obrighoven, Flur 2“ zu bewerten. Die Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter verschiedenen laufenden Nummern geführt und sind somit im Sinne des Grundbuches als eigenständige Grundstücke zu betrachtenden. Eine Vereinigungsbaulast ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der Gestaltung und Nutzung bilden die vorgenannten insgesamt eine wirtschaftliche Einheit.

Nach sachverständiger Auffassung ist daher von einer wirtschaftlichen und realen Einheit im Sinne des § 1 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Nr. 1.(2).1 ImmoWertA auszugehen. Eine getrennte Verwertung oder Veräußerung der Grundstücke (Flurstücke 158, 141 und 156) wäre weder wirtschaftlich sinnvoll noch marktkonform, da sie den bestehenden Nutzungs- und Funktionszusammenhang aufheben und somit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten am Grundstücksmarkt entsprechen würde.

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

3.7. Besonderheit: Hochspannungsfreileitung

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche Einheit wird von zwei Hochspannungsfreileitungen vollständig überdeckt. Die Leitungen verlaufen in nord-südlicher Richtung und überspannen die Verfahrensfläche in ihrer gesamten Ausdehnung, sodass keine Teilfläche von der Überspannung ausgenommen ist.

Die physische Präsenz von Hochspannungsfreileitungen stellt einen eigenständigen wertbeeinflussenden Umstand im Sinne der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB dar. Im Grundstücksverkehr reagieren Marktteilnehmer auf die sichtbare Überspannung eines Grundstücks erfahrungsgemäß mit einem geminderten Kaufinteresse sowie mit Preisabschlägen im Rahmen ihrer Kaufpreisüberlegungen. Ursächlich hierfür sind zum einen die erhebliche optische und visuelle Beeinträchtigung durch Masten und Leiterseile, zum anderen die im Markt verbreiteten Vorbehalte gegenüber elektromagnetischen Feldern in dem unmittelbaren Einzugsgebiet von Hochspannungsfreileitungen. Für die Verkehrswertermittlung ist dabei nicht entscheidend, ob eine wissenschaftlich belegte Gesundheitsgefährdung nachgewiesen werden kann. Maßgeblich ist allein die tatsächliche Reaktion des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs auf eine solche Lagebeschaffenheit. Gemäß der einschlägigen Fachliteratur ist anerkannt, dass der Grundstücksverkehr die Präsenz einer Hochspannungsfreileitung regelmäßig wertmindernd berücksichtigt, ohne dass hierfür ein messbarer Ertrags- oder Nutzungsausfall erforderlich wäre [3].

Die vollständige Überdeckung des Bewertungsgrundstücks ist als erheblich gewichtigerer Belastungsfall gegenüber einer lediglich randlichen oder teilweisen Betroffenheit zu behandeln. Bei

partieller Inanspruchnahme verbleibt dem Grundstück regelmäßig ein unbeeinträchtigter Kernbereich, welcher die Wahrnehmung im Markt abschwächt. Erstreckt sich die tatsächliche Überspannung hingegen auf die gesamte Fläche, prägt die Belastung das vollständige Erscheinungsbild des Grundstücks und lässt dem potenziellen Erwerber keinen von der Beeinträchtigung freien Bereich. Dieser Umstand verstärkt sowohl die optische Beeinträchtigung als auch den marktpsychologischen Abschlag und ist bei der Bemessung der Wertminderung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Rechtsprechung hat sich in einer Reihe von Entscheidungen mit der aus Hochspannungsfreileitungen resultierenden Wertminderung befasst und dabei regelmäßig Abschläge in einem Bereich zwischen 10 % und 15 % für angemessen erachtet. Die nachfolgend aufgeführten Entscheidungen sind der Fachliteratur entnommen [3]:

Gericht	Entscheidung	Abschlag
OLG Hamm	Urteil v. 28.11.1983 – 22 U 83/83	10 %
OLG Hamm	Urteil v. 11.03.1982 – 22 U 81/81	10 %
BGH	Urteil v. 01.02.1982 – III ZR 100/80	15 %
OLG Celle	Urteil v. 22.07.1966	10 %

Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage ist auf den in Rechtsprechung und Fachliteratur anerkannten Grundsatz hinzuweisen, wonach die Höhe der Wertminderung stets in Abhängigkeit der Eigenart der jeweiligen Belastung zu **schätzen** ist [3]. Eine pauschale, von den Umständen des Einzelfalls losgelöste Anwendung fester Abschlagsätze ist damit methodisch ausgeschlossen.

Für die ausschließlich optische und marktpsychologische Beeinträchtigung infolge direkter Überspannung eines wohnbezogenen Grundstücks benennt die Fachliteratur einen eigenständigen Abschlag in Höhe von 15 % als Ausgangsgröße [3]. Dieser Ansatz bezieht sich auf Fälle mit einer **einzelnen** Hochspannungsfreileitung und bildet lediglich den Zusatzabschlag für Marktakzeptanz und optische Belastung ab, nicht jedoch die gesamte Wertminderung bei voller Betroffenheit eines wohn- oder bauorientierten Grundstücks. Bei vollständiger Überdeckung weist der nächstliegende Vergleichsfall in der Fachliteratur eine Wertminderungsgröße von etwa 30 % bis 35 % des unbelasteten Grundstückswertes aus [3].

Darüber hinaus ist der Fachliteratur zu entnehmen, dass die Wertminderung bei gewerblich genutzten Grundstücken deutlich geringer ausfällt als bei wohnwirtschaftlich nutzbaren Flächen, da Aufenthaltsqualität, Wohnumfeldwahrnehmung und die im Markt verbreiteten Vorbehalte gegenüber elektromagnetischen Feldern bei Wohnnutzungen ein erheblich größeres Gewicht besitzen [3].

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Verfahrensfläche nach ihrer Eigenart einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Die im Grundbuch eingetragenen Verbote und Beschränkungen, insbesondere die Bau- und Aufwuchsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen, bleiben an dieser Stelle ausdrücklich unberücksichtigt und sind gesondert zu würdigen. Gegenstand des nachfolgend ermittelten Abschlages ist ausschließlich die tatsächliche Existenz der Hochspannungsfreileitungen und ihre unmittelbare wertbeeinflussende Wirkung auf den gewöhnlichen Grundstücksverkehr.

Auf die wohnwirtschaftliche Nutzungsart sind die vorgenannten Zusammenhänge anzuwenden, wonach die marktpsychologische Beeinträchtigung bei Wohnnutzungen deutlich stärker wiegt als bei gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung. Der in der Fachliteratur genannte Ausgangswert von 15 % sowie der Vergleichswert von 30 % bis 35 % beziehen sich jeweils auf eine **einzelne** Hochspannungsfreileitung [3].

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die gesamte wirtschaftliche Einheit von **zwei** Hochspannungsfreileitungen vollständig überdeckt. Die Doppelbelastung durch zwei parallel verlaufende Leitungen steigert sowohl die optische Beeinträchtigung als auch die marktpsychologische Wirkung gegenüber dem Einleitungsfall erheblich, da das Erscheinungsbild des Grundstücks in seiner Gesamtheit durch zwei technische Infrastrukturanlagen geprägt wird und dem potenziellen Erwerber keinerlei von der Überspannung freier Bereich verbleibt. Die Wirkungen beider Leitungen überlagern sich

flächendeckend und verstärken den marktpsychologischen Abschlag gegenüber einer Einzelleitungsbelastung erfahrungsgemäß.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rechtsprechung und Fachliteratur [3] sowie der besonderen Umstände des vorliegenden Falles, namentlich der wohnwirtschaftlichen Nutzungsart, der vollständigen Überdeckung durch zwei Hochspannungsfreileitungen ohne verbleibenden unbelasteten Grundstücksbereich und der daraus resultierenden kumulativen optischen und marktpsychologischen Beeinträchtigung, schätzt der Unterzeichnende die Wertminderung auf der Grundlage sachverständiger Beurteilung auf einen Bodenwertabschlag in Höhe von **35 %**. Dieser Abschlag wird als sachgerecht, angemessen sowie lage- und situationsgerecht erachtet. Er bewegt sich am oberen Rand der für eine einzelne Leitung in der Literatur genannten Vergleichsgröße von 30 % bis 35 % und trägt dem Umstand Rechnung, dass im vorliegenden Fall durch die zweite Hochspannungsfreileitung eine qualitativ und quantitativ schwerere Belastungssituation vorliegt, als sie den zitierten Vergleichsfällen zugrunde liegt, sodass die Ausschöpfung des oberen Bandbreitenwertes im vorliegenden Fall gerechtfertigt ist.

Die wertrelevante Berücksichtigung erfolgt aufgrund verfahrensbedingter Erfordernisse im Rahmen der „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“ und somit erst im Rahmen der jeweiligen Ableitung der Verfahrenswerte.

3.8. Topografie

Die Oberfläche des verfahrensgegenständigen Grundstücks ist im Wesentlichen eben ausgebildet und weist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine als ortsüblich und unauffällig zu bezeichnende Höhenlage auf.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine gepflasterte Fläche, welche sowohl als Zufahrt zur Pkw-Doppelgarage als auch als Zuwegung zum Wohnhaus dient. Die Pflasterung setzt sich rückwärtig des Wohnhauses sowie im Bereich der südwestlich an das Wohnhaus angrenzenden Terrasse fort.



Zufahrt/Zuwegung

1.) § 8 (3) ImmoWertV:

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

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

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

Im straßenseitigen Grundstücksbereich sowie nordwestlich des Wohnhauses befinden sich zudem Überreste eines bereits weitgehend zurückgebauten Außenpools. Ferner wird dieser Bereich durch diesbezüglich erfolgte Erdarbeiten geprägt.

Der südliche Teil der wirtschaftlichen und realen Einheit ist eingefriedet und wird zur Hühnerhaltung mit seinen bereits genannten Stallungen genutzt.

Bei dem verbleibenden Teil des Bewertungsgrundstücks handelt es sich weitgehend um eine Rasenfläche mit vereinzelten Sträuchern und Bäumen. Ferner ist eine Lorbeerhecke schwerpunktmäßig entlang der Grundstücksgrenzen vorzufinden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die Außenanlagen in einfacher Ausführung gestaltet sind und keine außergewöhnlichen gärtnerischen Gestaltungselemente aufweisen.

Besondere topografische Gegebenheiten, welche im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

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



ehemaliger Außenpool



südlicher Verfahrensbereich



Bereich zur Hühnerhaltung

3.9. Baugrund

Es liegen keine **zeitnahen Ergebnisse** von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor. Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

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

3.10. Immissionen

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

bei einer derartigen ländlich geprägten Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. April 2026 nicht festgestellt.

Ferner verbleibt festzustellen, dass es sich beim angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Voßhöveler Straße“ um eine mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 Stundenkilometern ausgewiesene und als Wirtschaftsweg im ländlichen Außenbereich des Weseler Stadtgebietes ausgestaltete Verkehrsfläche handelt, welche vorwiegend vom Anliegerverkehr bzw. landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen frequentiert wird.

Auch die ausgewertete „Umgebungslärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt die örtlich festgestellten Verhältnisse und weist keine zusätzlichen oder abweichenden, für die Verkehrswertermittlung relevanten Lärmeinwirkungen aus.

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

3.11. Erschließung

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

Bei dem angrenzenden öffentlichen Straßengelände „Voßhöveler Straße“ handelt es sich um eine als Wirtschaftsweg im landwirtschaftlichen Außenbereich ausgebildete öffentliche Verkehrsfläche, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 Stundenkilometern versehen ist und über einen asphaltierten Fahrbahnbereich verfügt. Straßenbeleuchtungseinrichtungen, Gehwegflächen sowie sonstige infrastrukturelle Ausbaumerkmale sind nicht vorhanden, was dem Charakter einer einfachen Erschließungsanlage im Außenbereich entspricht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling, Team Steuern und Abgaben“ vom 03. Februar 2026 wurde für das zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit folgende Auskunft erteilt:

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

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück im unbeplanten Außenbereich an einer nicht ausgebauten Straße (ein sog. Wirtschaftsweg) liegt und ein Anschluss an das städtische Kanalnetz nicht besteht. Demzufolge ist eine Kleinkläranlage für das häusliche Schmutzwasser vorhanden, welche im Jahre 2021 errichtet wurde. Die diesbezügliche wasserbehördliche Erlaubnis zum Einleiten von gereinigtem häuslichen Abwasser in das Grundwasser des Kreises Wesel, Fachbereich „Anlagenbezogener Gewässerschutz“, vom 22. Oktober 2020 ist bis zum 31. Dezember 2040 befristet.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel sind in den nächsten Jahren keine beitragspflichtigen Straßen- oder Kanalbaumaßnahmen für die „Voßhöveler Straße“ geplant.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Team 15 „Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 03. Februar 2026, befindet sich die hier zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit mit den katas-
tertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	2
Flurstücke	:	158, 141 und 156	Lage	:	Voßhöveler Straße 36 46485 Wesel

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Es liegt auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB vor.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind.

Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 (2) BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

4.2. Bauordnungsrecht

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

4.3. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-
rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben

sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung - Team Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 03. Februar 2026 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung anstehenden wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Obrighoven	Flur	:	2
Flurstücke	:	158, 141 und 156	Lage	:	Voßhöveler Straße 36 46485 Wesel

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. April 2026 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampf-eisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung, Team Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 03. Februar 2026 handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen nicht um Baudenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW). Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass die Verfahrensfläche kein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW darstellt und ferner nicht Bestandteil eines Denkmalbereiches im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG NRW ist.

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

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

Baulastenauskunft

Baulasten zu Lasten der zur Bewertung anstehenden Grundstücke sind nicht existent. Ferner wird diesbezüglich auf „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Überbauten oder Eigenüberbauten

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

Mietverhältnis

Die verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen werden vom Eigentümer selbst genutzt, Mietverhältnisse sind somit nicht existent.

Denkmalschutz

Denkmalrechtlich Belange bestehen nicht. Ferner wird diesbezüglich auf „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Altlasten

Altlasten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt. Ferner wird diesbezüglich auf „4.4. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Objektanschrift

Die postalische Anschrift des Bewertungsobjekts lautet „Voßhöveler Straße 36, 46485 Wesel“. Diese Bezeichnung stimmt mit den Ausweisungen im Liegenschaftskataster überein. Im Bestandsverzeichnis des vorgelegten Grundbuchauszuges (Grundbuch von Obrighoven, Blatt 444) ist die Lagebezeichnung für das Grundstück der lfd. Nr. 1 (Flurstück 158) hingegen mit „Voshöveler Straße 36“ eingetragen, mithin ohne dass im Straßennamen korrekte „ß“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagebezeichnung im Bestandsverzeichnis entsprechend den Ausweisungen im Liegenschaftskataster auf „Voßhöveler Straße 36“ zu berichtigen wäre.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Einfamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
 - 1½-geschossig
 - vollständig unterkellert
 - Satteldachkonstruktion
 - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung: • 165/1958 vom 07. August 1958
- Gebrauchsabnahme: • 31. März 1960
- Baujahr: • 1960

PKW-Doppelgarage:

- Massivbauweise
 - 1-geschossig
 - nicht unterkellert
 - Flachdachkonstruktion
 - Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baugenehmigung: • 235/1961 vom 24. Mai 1961
- Gebrauchsabnahme: • 17. April 1964
- Baujahr: • 1964

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Obrighoven“ und besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstücke 158, 141 und 156“.

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtfläche von 2.676 m² und ist im Wesentlichen mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage bebaut.

Zudem befindet sich auf der Verfahrensfläche eine an die PKW-Doppelgarage angrenzende Überdachung als auch Stallungen in Form mehrerer Hühnerställe.

Die sogenannten Nebenanlagen weisen aufgrund ihres baulichen Erhaltungszustandes keinen relevanten Zeitwert mehr auf und werden in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren nicht gesondert berücksichtigt. Diese Beurteilung gründet insbesondere darauf, dass auch sachkundige Marktteilnehmer baulichen Anlagen in einem derart reduzierten Zustand bei der Kaufpreisbildung keine wertrelevante Bedeutung beimessen. Soweit noch verbleibende Restzeitwerte anzusetzen wären, würden diese durch den auf den Wertermittlungstichtag kapitalisierten Barwert zukünftig entstehender Rückbaukosten wertneutral kompensiert. Auf eine weiterführende detaillierte Beschreibung dieser Baulichkeiten wird daher innerhalb dieses Gutachtens verzichtet.

Das 1½-geschossige Wohngebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen im Jahre 1960 in konventioneller Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert.

Die gesamte Wohnnutzung mit einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 154,56 m² erstreckt sich über das Erd- sowie das Dachgeschoss einschließlich einer Terrasse und wird durch Abstellräume im Kellergeschoss sowie einen ausgebauten Spitzbodenbereich ergänzt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im Bereich des Dachraumes (Spitzbodens) nicht der Wohnfläche zugehörig ist, da es sich bei den Räumlichkeiten nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handelt. Ferner ist weder eine feste Treppe zur

Erschließung im Sinne des § 34 BauO NRW noch ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gemäß § 33 BauO NRW existent, wodurch nach derzeitiger Rechtslage ebenfalls eine Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Dachraum auszuschließen ist.

Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre auch eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen, so dass der bestehende Ausbau im Dachgeschoss lediglich als wertrelevante Nebenfläche zu deklarieren und zu einem entsprechenden Zuschlag innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren führt.

Aufgrund der Tatsache, dass der genannte Ausbau weder bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ableitung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) zu berücksichtigen ist (da keine anrechenbare Wohnfläche), wird diesem Umstand im Rahmen der "besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) ^{1.)}" innerhalb der beiden Wertermittlungsverfahren Rechnung getragen.

Das Raumprogramm mit in seiner Grundrisslösung, den Raumgrößen und den lichten Raumhöhen wird den heutigen Nutzungsanforderungen weitgehend gerecht, so dass sogenannte Durchgangsräume ^{2.)} beziehungsweise gefangene Räume ^{3.)}, welche als solche einer gesonderten Berücksichtigung bedürften, nicht vorhanden sind.

Das gesamte Wohngebäude weist in seinen Hauptgewerken einen bauzeittypisch geprägten Erhaltungszustand auf und wird von Ausbaugewerke geprägt, welche offensichtlich in den vergangenen Jahren modernisiert bzw. saniert worden sind. Folge dessen ist das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet. Bei diesem Modell handelt es sich um eine sogenannte Punktrastermethode, bei welcher den einzelnen Modernisierungselementen - in Abhängigkeit von Art und Umfang der jeweiligen Maßnahme - Punkte zugewiesen werden, deren Summe in Verbindung mit dem Gebäudealter die modifizierte Restnutzungsdauer bestimmt. Da ein Teil der vorliegenden und berücksichtigten Modernisierungsmaßnahmen bereits längere Zeit zurückliegt und nicht mehr in vollem Umfang den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, ist gemäß den Ausführungen der ImmoWertA nicht die jeweils maximal mögliche Punktzahl anzusetzen, sondern ein zeitlich bedingter Abzug vorzunehmen.

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude einer Modernisierungsmaßnahme unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

- | | |
|-----|--|
| 1.) | Siehe Fußnote 1.) auf Seite 18 dieses Verkehrswertgutachtens. |
| 2.) | Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht. |
| 3.) | "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen. |

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden, ein erneuerungsbedürftiges Dachflächenfenster, eine erneuerungsbedürftige Hauseingangstüre, umfangreiche Maler und Anstreicherarbeiten, welche über turnusmäßige Renovierungserfordernisse hinausgehen, Fertigstellung der Terrasse, etc.

Für die Beseitigung der vorhandenen Missstände wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“ in Anrechnung gebracht.

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

Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einerseits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Die zugehörige PKW-Doppelgarage wurde im Jahre 1964 ebenfalls in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist insgesamt einen einfachen Erhaltungszustand auf. Der vorgefundene Ist-Zustand ist durch einen erkennbaren Instandhaltungsstau geprägt, welcher sich in nicht durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen niederschlägt und den baulichen Zustand des Gebäudes nachhaltig beeinflusst. In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird dieser Umstand durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt, sodass gesonderte Abschläge für diese bauliche Anlage nicht erforderlich sind.

Der unbebaute Anteil der Verfahrensfläche ist insgesamt in einem einfachen Ausführungsstandard erstellt und weist keine außergewöhnlichen gärtnerischen Gestaltungselemente auf. Ferner wird diesbezüglich auf „3.8. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

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

Der Zustand des Gebäudes ist, wie vorstehend dargelegt, durch einen erkennbaren Modernisierungsstau sowie durch Mängel und Schäden an einzelnen Haupt- und Ausbaugewerken geprägt. Dem gegenüber stehen in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf die Ausbaugewerke erstrecken und den Gesamtzustand des Gebäudes positiv beeinflussen. Der Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen begründet eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, was in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren durch Ansatz eines fiktiven Baujahres Berücksichtigung findet. Gleichwohl begrenzt der verbleibende Instandhaltungsstau den erzielbaren Interessentenkreis erfahrungsgemäß auf sanierungserfahrene Erwerber mit entsprechendem Investitionshorizont.

Die Liegenschaft befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Weseler Stadtteil Ob-
righoven-Lackhausen, Wohnplatz Ob-
righoven. Einrichtungen der Nahversorgung sowie Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind nur eingeschränkt fußläufig erreichbar. Aufgrund des ländlich-peripheren Charakters der Lage ist die Nachfragebreite am freien Markt als eingeschränkt zu

bewerten, wenngleich die verkehrliche Erreichbarkeit grundsätzlich als gegeben anzusehen ist.

Darüber hinaus ist die Liegenschaft durch Hochspannungsfreileitungen belastet, welche als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind und die Verfahrensfläche vollständig überdecken. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder sowie Geräuschimmissionen werden von einem erheblichen Teil potenzieller Erwerber erfahrungsgemäß als kaufpreismindernd bewertet, was den marktgängigen Interessentenkreis zusätzlich einschränkt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und im Regelfall durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz etc.).

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zur Bewertung anstehenden Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss	Treppenhaus, Kellerflur, Werkstatt 1, Werkstatt 2, Heizungskeller, Hobbykeller, Waschkeller und Abstellkeller
Erdgeschoss	Eingangsdiele (Treppenhaus), Flur, Wohnzimmer, Nebenraum (Hobbyraum), Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Terrasse
Dachgeschoss	Treppenhaus, Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternzimmer, Kinderzimmer 3 und Balkon
Spitzboden	wohnwirtschaftlich ausgebaut (keine anrechenbare Wohnfläche)

6.4. Energetische Qualität

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

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse allenfalls sachverständig auf "F" (160 - 200 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um

die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der vollumfänglichen Ortsbesichtigung vom 13. April 2026 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Wesel) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Einfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Fundament/Gründung | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Stampfbeton/Kiesbeton▪ Streifenfundamente▪ jeweils gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Kelleraußenwände | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Kiesbeton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung |
| Abdichtung gegen Erdfeuchte | : | <p>Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht.</p> <p>Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.</p> |
| Kellerinnenwände | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Außenwände | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung |
| Dämmung der Außenwände | : | <p>Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.</p> |
| Fassade | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Klinkerfassade▪ straßenseitiges Giebeldreieck verschiefert |
| Innenwände | : | <ul style="list-style-type: none">▪ Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung▪ teilweise Leichtbauwände |

- Dachkonstruktion :
 - Satteldach
 - zimmermannsgerechte Holzkonstruktion (Tannenholz)
 - Unterspannbahnen
 - Kaminkopf verschiefert
- Dacheindeckung :
 - Dachziegel
- Dachgauben :
 - nicht existent
- Dämmung der Dachflächen :
 - die Existenz einer Zwischensparrendämmung wird unterstellt
 - innenseitig beplankt und tapeziert, im Spitzboden mit Profilholzbrettern verkleidet
- Dachentwässerung :
 - Kupferrinnen
 - Kupferfallrohre
- Geschossdecken :
 - Stahlbeton oberhalb des Keller- und des Erdgeschosses
 - Holzbalkendecken
- Geschosstreppen : Treppe zum Kellergeschoss:
 - Holzwangentreppe
 - Holzstufen
 - einfacher HolzhandlaufTreppe zum Dachgeschoss:
 - geschlossene Holztreppe
 - Holzstabgeländer mit abschließendem HolzhandlaufTreppe zum Dachraum:
 - zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhandenKelleraußentreppe:
 - Betontreppe
 - Metallhandlauf

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Strom, Telefon, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. Für das häusliche Abwasser besteht eine Kleinkläranlage (siehe hierzu auch „3.11. Erschließung“) und für die Wasserversorgung ist ein Brunnen existent.
- Elektro-Installation :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in teilweise einfacher sowie in teilweise mittlerer Qualität und Ausführung.
 - Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss
- Heizungsanlage :
 - Ölzentralheizung der Firma „Wolf“, Baujahr 2001
 - gemäß Auskunft der Eigentümer ist die Heizungsanlage seit rd. 3 Jahren funktionsunfähig
 - Öltanks bereits demontiert
 - Flächenfußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung :
 - Durchlauferhitzer

- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Schallschutz nicht besteht.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zeitgemäßer Wärmeschutz nicht besteht.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist lediglich mit großem Aufwand möglich.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden bzw. vorgesehen.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Bodenbeläge :
 - Fliesenfußbodenbelag
 - Laminatfußbodenbelag
 - Estrich ohne Oberbodenbelag im Heizungskellerraum
 - etc.
- Wandbeläge :
 - Putz mit Farbanstrich
 - teilweise Holzverkleidungen
 - Raufasertapeten mit deckendem Farbanstrich
 - weitgehend Wandfliesenbeläge im Badezimmer und Gäste-WC
 - Fliesenspiel in der Küche
 - teilweise Wandfliesenbelag im Kellergeschoss
 - etc.

- Deckenbeläge :
 - Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 - Putz mit Farbanstrich
 - Profilholzbretter
 - teilweise Holzkassettendecke im Kellergeschoss
 - teilweise Dekorrasterplatten im Kellergeschoss
 - etc.
- Fenster :
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - Holz- und Kunststoffdachflächenfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - einflügliges Fenstertürelement aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Seitenteil (defekt) zur Terrasse
 - einflügliges Fenstertürelement aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung zur Dachterrasse
 - einfachverglaste Betonwabenfenster oberhalb der Eingangstüre
 - Metallfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
- Rollläden :
 - Rollläden aus Kunststoff mit Handgurt und Gurtwickler bzw. elektrische Gurtwickler
 - teilweise aufgesetzte Rollläden auf den Dachflächenfenstern (mechanischer Betrieb)
- Türen : Hauseingangstüre:
 - Aluminiumrahmentüre mit außenseitig aufgesetztem Edelstahlblech
 - Drückergarnitur defekt
 - Stoßgriff defektKelleraußentüre:
 - Stahlblechtüre mit Stahlzarge
 - KunststoffdrückergarniturKellertüren:
 - Stahlblechtüre mit Stahlzarge
 - Kunststoffdrückergarnitur
 - Aluminiumtüren mit Glasfüllung
 - HolzbrettertürenInnentüren:
 - Röhrenspantüren mit Holzzarge
 - Furnierholztüren mit Holzzarge
 - Vollglastüre im Erdgeschoss zum Treppenhaus
 - Edelstahldrückergarnituren
 - einfache Kunststofffalttüren
- Sanitärinstallation : Kellergeschoss:
 - Anschlussmöglichkeiten für einen WaschvollautomatenBadezimmer:
 - wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
 - zwei Waschtische mit Einhebelmischbatterie
 - Eckbadewanne mit Einhebelmischbatterie
 - bodengleiche Dusche mit DuschpaneelWC:
 - wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
 - Waschtisch mit Einhebelmischbatterie

Anmerkung:

Im Badezimmer befindet sich unmittelbar oberhalb der Badewanne ein Durchlauferhitzer, dessen technischer Zustand sowie dessen Übereinstimmung mit den einschlägigen elektrotechnischen Vorschriften vom Unterzeichnenden nicht abschließend beurteilt werden können. Nach den allgemeinen Anforderungen der DIN VDE 0100-701 wird der Bereich um Bade- und Duschwannen in die Schutzbereiche 0, 1 und 2 unterteilt. In Schutzbereich 0 ist grundsätzlich die Schutzart IPX7 vorgeschrieben, während in den Schutzbereichen 1 und 2 mindestens die Schutzart IPX4 gefordert wird. Fest angeschlossene Durchlauferhitzer sind innerhalb des Schutzbereichs 1 nach den normativen Vorgaben grundsätzlich zulässig, sofern die jeweils erforderliche Schutzart eingehalten wird.

Ob die vorgefundene Installation diesen normativen Anforderungen im Einzelfall entspricht, kann vom Unterzeichnenden mangels elektrotechnischer Fachkunde nicht geprüft werden. Die fachliche Prüfung elektrotechnischer Anlagen und Installationen liegt außerhalb des Sachgebietes des Unterzeichnenden, sodass insoweit keine gutachterliche Bewertung erfolgen kann. Dieser Hinweis dient ausschließlich der vollständigen Dokumentation des angetroffenen Ist-Zustandes und begründet keine eigenständige gutachterliche Feststellung. Eine wertmindernde oder werterhöhende Berücksichtigung dieses Sachverhalts erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht. Der Hinweis verbleibt somit innerhalb dieses Gutachtens wertneutral.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

- besondere Bauteile :
 - straßenseitiger Balkon
 - Eingangsüberdachung
 - Kelleraußentreppe

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

- besondere Einrichtungen :
 - Brunnen sowie Hauswasserwerk nebst Kessel (Hersteller: Heider GmbH, Baujahr: 2016, Fassungsvermögen 300 l)
 - Kleinkläranlage
 - ausgebauter Spitzboden (siehe b. o. G.)

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände :
 - Mauerwerk
- Fassade :
 - Klinkerfassade
 - teilweise Putz mit Farbanstrich
- Innenwände :
 - Mauerwerk

- Dachkonstruktion : ▪ Flachdach aus Stahlbeton
- Dacheindeckung : ▪ Bitumenbahnen

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : ▪ Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen
▪ Feuchtrauminstallation
- Beheizung : ▪ nicht beheizt
- Lüftung : ▪ Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : ▪ keine Oberbodenbelag vorhanden
- Wandbehandlung : ▪ keine Wandbeläge vorhanden
- Deckenbehandlung : ▪ kein Deckenbelag vorhanden
- Fenster : ▪ keine Fenster vorhanden
- Tore : ▪ Stahlschwingtore

6.5.2.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : ▪ nicht existent

6.5.2.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : ▪ Montagegrube

6.5.3. Außenanlagen

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

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

- Bauschäden,
Baumängel,
Zustandsmerkmale : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe
- erneuerungsbedürftige Heizungsanlage
- abschließende Fertigstellung der im Kellergeschoss installierten Flächenfußbodenheizung
- Erneuerung des Handlaufs und des Geländers im Bereich der Kelleraußentreppe
- Erneuerung der Hauseingangstüre
- Erneuerung von zwei Innentüren
- Erneuerung der Glasfüllung vom Seitenteil der Terrassentüre
- Feuchtschäden an den Dachschrägen im Bereich des Kinderzimmers
- Feuchtschäden an der Dachschräge im Bereich des Dachflächenfensters im Elternzimmer
- Erneuerung des Geländers im Bereich des Balkons
- Fehlender Oberbodenbelag im Bereich des Balkons
- Erneuerung eines Holzdachflächenfensters
- abschließender Rückbau des Außenpools nebst Abtransport und Verfüllung
- Einbau eines Terrassenbodens
- umfangreiche Maler und Anstreicherarbeiten
- Kleinreparaturen (defekte Rollladenbänder, fehlende Blendrahmen, defekte Fliesen, etc.)

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

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

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

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Allgemeinbeurteilung : Der Zustand des Wohnhauses ist durch erhebliche Defizite gekennzeichnet, welche auf ein länger zurückliegendes Ausbleiben von Instandhaltungsmaßnahmen schließen lassen. Zum Zeitpunkt der

Ortsbesichtigung war die Heizungsanlage nicht funktionsfähig, während im Kellergeschoss zusätzlich Feuchtigkeitsschäden festgestellt wurden. Trotz bereits erfolgter Modernisierungsmaßnahmen weisen die Ausbaugewerke erhebliche Abnutzungserscheinungen auf, so dass der Alterungsgrad der Bausubstanz zusammen mit den festgestellten Mängeln in ihrer Gesamtheit einen erheblichen Instandsetzungsbedarf begründet.

Die PKW-Doppelgarage befindet sich in einem äußerst einfachen, dem Errichtungszeitpunkt entsprechenden Zustand.

Die vorstehende Beurteilung beruht auf den zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglichen und sichtbaren Bauteilen. Verdeckte Konstruktionen waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

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

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

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN**7.1. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. April 2026 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

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

Erdgeschoss:

1.)	Eingangsdiele:	3,05 m	x	1,47 m	=	4,48 m²	x	1,00	=	4,48 m²
2.)	Flur:	1,16 m	x	4,31 m	=	5,00 m²	x	1,00	=	5,00 m²
3.)	Wohnzimmer:	5,07 m	x	3,49 m						
	+	3,24 m	x	0,80 m	=	20,29 m²	x	1,00	=	20,29 m²
4.)	Nebenraum (Hobbyraum):	2,72 m	x	5,86 m						
	+	0,89 m	x	1,95 m	=	17,67 m²	x	1,00	=	17,67 m²
5.)	Küche:	4,31 m	x	3,46 m	=	14,91 m²	x	1,00	=	14,91 m²
6.)	Gäste-WC:	1,94 m	x	1,05 m	=	2,04 m²	x	1,00	=	2,04 m²
7.)	Badezimmer:	2,88 m	x	4,10 m	=	11,81 m²	x	1,00	=	11,81 m²

Dachgeschoss:

8.) Treppenhaus:	2,63 m	x	1,37 m	=	3,60 m²	x	1,00	=	3,60 m²
9.) Flur:	1,17 m	x	4,30 m	=	5,03 m²	x	1,00	=	5,03 m²
10.) Kinderzimmer 1:	4,47 m	x	3,49 m	=	15,60 m²	x	1,00	=	15,60 m²
11.) Kinderzimmer 2:	2,69 m	x	3,34 m						
	+	2,25 m	x	0,60 m					
	+	1,87 m	x	3,16 m	=	16,24 m²	x	1,00	= 16,24 m²
12.) Elternzimmer:	4,33 m	x	3,19 m	=	13,81 m²	x	1,00	=	13,81 m²
13.) Kinderzimmer 3:	2,62 m	x	4,08 m						
	+	1,37 m	x	2,23 m	=	13,74 m²	x	1,00	= 13,74 m²
14.) Balkon:	0,85 m	x	4,80 m	=	4,08 m²	x	0,25	=	1,02 m²

Wohnfläche ohne Terrasse	= 145,24 m²
---------------------------------	-------------------------------

15.) Terrasse:	5,50 m	x	11,00 m	=	60,50 m ²				
anrechenbarer Anteil:	15%	x	145,24 m ²	=	21,79 m ²	x	0,25	=	5,45 m ²
	60,50 m ²	-	21,79 m ²	=	38,71 m ²	x	0,25		
						x	0,40	=	3,87 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 154,56 m²
-----------------------------	-------------------------------

Hinweis:

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

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte basieren, soweit verfügbar, auf den vorliegenden Bauplänen. Für den Bereich der PKW-Doppelgarage erfolgt die Ermittlung ergänzend über das Internetportal „tim-online“ des Landes Nordrhein-Westfalen, bei welchem es sich um eine Anwendung zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices handelt.

Hinsichtlich der Genauigkeit ist festzustellen, dass die so ermittelten Flächen für den Zweck dieser Wertermittlung ausreichend sind. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens empfiehlt sich demgegenüber ein örtliches Aufmaß.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen von den Vorschriften der DIN 277 (Ausgabe 2005) abweichen und daher ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind. Bei den Abweichungen handelt es sich insbesondere um wertbezogene Modifizierungen.

Einfamilienwohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	10,99 m	x	8,49 m	=	93,31 m ²
2.) Erdgeschoss:	10,99 m	x	8,49 m		
	+ 0,83 m	x	3,85 m	=	96,50 m ²
3.) Dachgeschoss:	10,99 m	x	8,49 m	=	93,29 m ²

BGF "Einfamilienwohnhaus"	= 283,10 m²
----------------------------------	-------------------------------

PKW-Doppelgarage::

1.) Erdgeschoss:	5,96 m	x	10,05 m	=	59,90 m ²
------------------	--------	---	---------	---	----------------------

BGF "Einfamilienwohnhaus"	= 59,90 m²
----------------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)

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

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

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

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

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

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

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

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV).

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

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

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

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

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen** bebaute wirtschaftliche und reale Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „**Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstücke 158, 141 und 156**“.

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

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Sachwert abzuleiten, da im Wesentlichen eine Eigennutzung besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der Ertragswert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

9. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

9.1. Bewertungsteilbereiche

Die zur Bewertung anstehende wirtschaftliche und reale Einheit weist eine Gesamtfläche von 2.676 m² auf und wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Teilbereiche aufgeteilt.

Grundlage dieser Einteilung bildet das Gebot der Modellkonformität, wonach die angewandten Wertermittlungsverfahren auf Daten zu stützen sind, die hinsichtlich Nutzungsart und wertrelevanter Eigenschaften mit dem jeweiligen Grundstücksteil übereinstimmen. Für unterschiedlich genutzte Teilflächen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel unterschiedliche Bodenwerte anzusetzen, und die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf definierte Nutzungsarten. Eine flächendifferenzierte Betrachtung ist daher erforderlich, um eine sachgerechte Bodenwertermittlung gemäß ImmoWertV sicherzustellen.

Die gebildeten Teilbereiche sind weder rechtlich noch tatsächlich voneinander trennbar. Eine selbstständige Verwertung einzelner Teilflächen, etwa durch Veräußerung oder sonstige Verfügung getrennt vom übrigen Teil der wirtschaftlichen und realen Einheit, ist nicht vorgesehen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Team 15 „Bauordnung und Denkmalschutz“, vom 03. Februar 2026, liegt die zu bewertende wirtschaftliche und reale Einheit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liegen für die Fläche vor. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für den betreffenden Bereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat für baulich genutzte Flächen im Außenbereich Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beschlossen. Diese beziehen sich gemäß dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel 2026 auf eine normierte, wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksgröße von bis zu 1.200 m².

Darüberhinausgehende, tatsächlich der Wohnnutzung dienende unbebaute Flächen sind als „hausnahes Gartenland“ zu behandeln, während weitere Teilflächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung sachverständig zu erfassen sind.

Maßgeblich für die Aufteilung sind im vorliegenden Fall die vorhandenen baulichen Anlagen, die örtlichen Gegebenheiten sowie die vorstehend dargestellte Systematik des Gutachterausschusses. Danach gliedert sich die wirtschaftliche und reale Einheit mit einer Gesamtfläche von 2.676 m² in die Bewertungsteilbereiche „Wohnbaufläche“, „hausnahes Gartenland“ und „private Erholungsfläche“.

Dem Teilbereich „Wohnbaufläche“ werden die Flächen zugeordnet, welche durch die Wohnnutzung des Wohnhauses sowie die dieser Nutzung unmittelbar dienenden Nebenanlagen geprägt sind. Hierzu zählt insbesondere die PKW-Doppelgarage nebst der erforderlichen Zufahrtsfläche, da diese Anlage der Wohnnutzung des Hauptgebäudes funktional unmittelbar dient und als dessen typische Nebenanlage anzusehen ist. In Übereinstimmung mit der vom Gutachterausschuss zugrunde gelegten normierten Grundstücksgröße wird dieser Teilbereich mit einer Fläche von 1.200 m² angesetzt.

Dem „hausnahen Gartenland“ wird eine weitere Fläche von 500 m² zugeordnet, welche über die normierte Grundstücksgröße der „Wohnbaufläche“ hinausgeht und als überschüssige, der Wohnnutzung zuzurechnende Fläche einzustufen ist. Diese Teilfläche schließt sich unmittelbar an den Bereich der „Wohnbaufläche“ an und dient der wohnungsnahen Nutzung.

Die verbleibende Restfläche von 976 m² wird dem Teilbereich „private Erholungsfläche“ zugeordnet. Diesem Bereich werden die über den wohnnutzungsbezogenen Bereich sowie das hausnahe Gartenland hinausgehenden Grundstücksflächen zugeordnet, die überwiegend der privaten Freizeitgestaltung dienen und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung sachverständig zu erfassen sind.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bewertungsteilbereiche zusammenfassend dargestellt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Wohnen	1.200 m ²
Hausnahes Gartenland	Garten	500 m ²
private Erholungsfläche	Garten, Freizeitfläche, private Freizeitgestaltung, etc.	976 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.676 m²

9.2. Bodenrichtwerte

9.2.1. Wohnbaufläche

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 6602**) zum Stichtag **01.01.2026** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

90 €/m²

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

Bodenrichtwertdefinition

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

Bodenrichtwertkriterien

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Wesel
Postleitzahl:	46485
Gemarkungsname:	Obrighoven/Lackhausen, Wesel

Bodenrichtwertnummer:	6602
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzung:	bebaute Fläche im Außenbereich
Geschosszahl:	I-II
Fläche:	1.200 m ²
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Sonstiges:	10 €/m ² Abschlag bei fehlendem Kanalanschluss 10 €/m ² Abschlag bei fehlendem Trinkwasseranschluss

Bodenwert

Der zur Bewertung anstehende Bewertungsteilbereich liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 6602** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelte Bodenrichtwert von **90 €/m²** wird vom Sachverständigen aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

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

9.2.2. Hausnahes Gartenland

Nach den vorliegenden Fachinformationen zum maßgeblichen Bodenrichtwert sind über die Richtwertgröße hinausgehende Grundstücksflächen, die als unbebaute Flächen tatsächlich ebenfalls der Wohnnutzung dienen, als sogenanntes „hausnahes Gartenland“ lediglich mit 25 % des zuvor ermittelten Bodenwertes anzusetzen. Im vorliegenden Fall beträgt der für den Teilbereich „Wohnbaufläche“ maßgebliche, um die Abschläge für den fehlenden Kanal- und Trinkwasseranschluss geminderte Bodenwert 70 €/m². Demnach ist für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ ein Bodenwert in Höhe von

$$70 \text{ €/m}^2 \times 25\% = 17,50 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 20,00 \text{ €}$$

zugrunde zu legen.

9.2.3. Private Erholungsfläche

Als Erholungsflächen werden regelmäßig außerhalb der Bauleitpläne liegende Grundstücksflächen bezeichnet, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen

gewissen Bestandsschutz genießen. Ein Zusammenhang mit Wohngrundstücken ist hierfür nicht erforderlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat für derartige Flächen weder Richtwerte abgeleitet noch einen entsprechenden Hinweis in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Gemäß den Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel im Grundstücksmarktbericht des Jahres 2026 wurden für derartige Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile in den vergangenen Jahren überwiegend Preise zwischen 5,00 €/m² und 30,00 €/m² gezahlt. Die zugehörigen Grundstücksgrößen variieren dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität erheblich und reichen von 300 m² bis 6.000 m².

Die bewertungsgegenständliche Fläche befindet sich in einer Außenbereichslage im Sinne des § 35 BauGB. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie eine wohnortnahe Versorgung, eine leistungsfähige Verkehrsanbindung oder öffentliche Einrichtungen, sind in der unmittelbaren Umgebung äußerst eingeschränkt vorhanden. Diese Merkmale begründen insgesamt eine einfache Lage, die sich wertmindernd auf den Bodenwert auswirkt. Vor diesem Hintergrund ist die Bandbreite der vorliegenden Marktdaten nach unten auszuschöpfen. Als sachgerechter Bodenrichtwert für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“ wird daher ein Wert von

10,00 €/m²

angesetzt.

9.3. Bodenwertermittlung

9.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	13.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Fläche für die Landwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
ergänzende Nutzung	=	bebaute Fläche im Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	
Werteinfluss aufgrund des fehlenden Kanalanschlusses	- 10,00 €/m ²	E1
Werteinfluss aufgrund des fehlenden Trinkwasseranschlusses	- 10,00 €/m ²	E1
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	13.04.2026	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Fläche für die Landwirtschaft	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m²	E4
Fläche (m²)	1.200	1.200	× 1,000	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	
Zuschnitt	regelmäßig	generalisiert regelmäßig	× 1,000	
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
ergänzende Nutzung	bebaute Fläche im Außenbereich	bebaute Fläche im Außenbereich	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 70,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 70,00 €/m²	
Fläche		× 1.200 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 84.000,00 € <u>rd. 84.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **13.04.2026** insgesamt

84.000,00 €

9.3.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß den Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel zum Bodenrichtwert ist sowohl aufgrund des fehlenden Kanalanchlusses als auch aufgrund des fehlenden Trinkwasseranschlusses der Bodenrichtwert um jeweils 10,00 €/m², mithin insgesamt um 20,00 €/m², zu mindern.

E2

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

E3

Eine diesbezügliche Anpassung ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da für die Bodenwertermittlung nicht die im Flächennutzungsplan ausgewiesene, sondern die tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks maßgeblich ist. Die Abweichung zwischen planungsrechtlicher Ausweisung und tatsächlicher Nutzung bleibt daher ohne Auswirkung auf den anzusetzenden Bodenwert.

E4

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

E5

Die Größe des Bewertungsteilbereiches „Wohnbaufläche“ entspricht dem Merkmal des Bodenrichtwertes, sodass diesbezüglich an dieser Stelle keine weitere Anpassung vorzunehmen ist.

Anmerkungen

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

9.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	20,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 20,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 500,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 10.000,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 10.000,00 € <u>rd. 10.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **12.02.2026** insgesamt

10.000,00 €

9.3.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**Anmerkungen**

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

9.3.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	10,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 10,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 976,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 9.760,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 9.760,00 € <u>rd. 9.800,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **12.02.2026** insgesamt

9.800,00 €

9.3.6. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**Anmerkungen**

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

10.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	PKW-Doppelgarage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	875,00 €/m² BGF	317,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	283,10 m²	59,10 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	17.105,00 €	1.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	264.817,50 €	19.734,70 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 13.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	512.157,04 €	38.166,91 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	512.157,04 €	38.166,91 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		39 Jahre	18 Jahre
• prozentual		51,25 %	77,50 %
• Faktor	x	0,4875	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	249.676,56 €	8.587,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **258.264,11 €**

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

+ **12.913,21 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

= **271.177,32 €**

beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich
„Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **84.000,00 €**

vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

= **355.177,32 €**

Sachwertfaktor ^{9.)}

× **1,09**

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

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

= **387.143,28 €**

Übertrag = **387.143,28 €**

Übertrag	=	387.143,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)}	–	113.310,50 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.000,00 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.800,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2026	=	293.632,78 €
	rd.	294.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

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

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

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

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ straßenseitiger Balkon (rd. 4,1 m ² x 450 €/m ²)	1.845,00 €
Übertrag	1.845,00 €

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Übertrag	1.845,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Eingangsüberdachung (Pauschalansatz)	2.000,00 €
▪ Kelleraußentreppe (8 Stufen x 220 €/Stufe)	1.760,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Brunnen, Hauswasserwerk und Kessel (Pauschalansatz)	5.000,00 €
▪ Kleinkläranlage (Pauschalansatz)	6.500,00 €
▪ ausgebauter Spitzboden (siehe b. o. G.)	0,00 €
Summe	17.105,00 €

Gebäude: PKW-Doppelgarage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Montagegrube (Pauschalansatz)	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		8,0	2,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: PKW-Doppelgarage

Das ca. 1964 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 - 1964 = 62 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 64 Jahre =) 18 Jahren

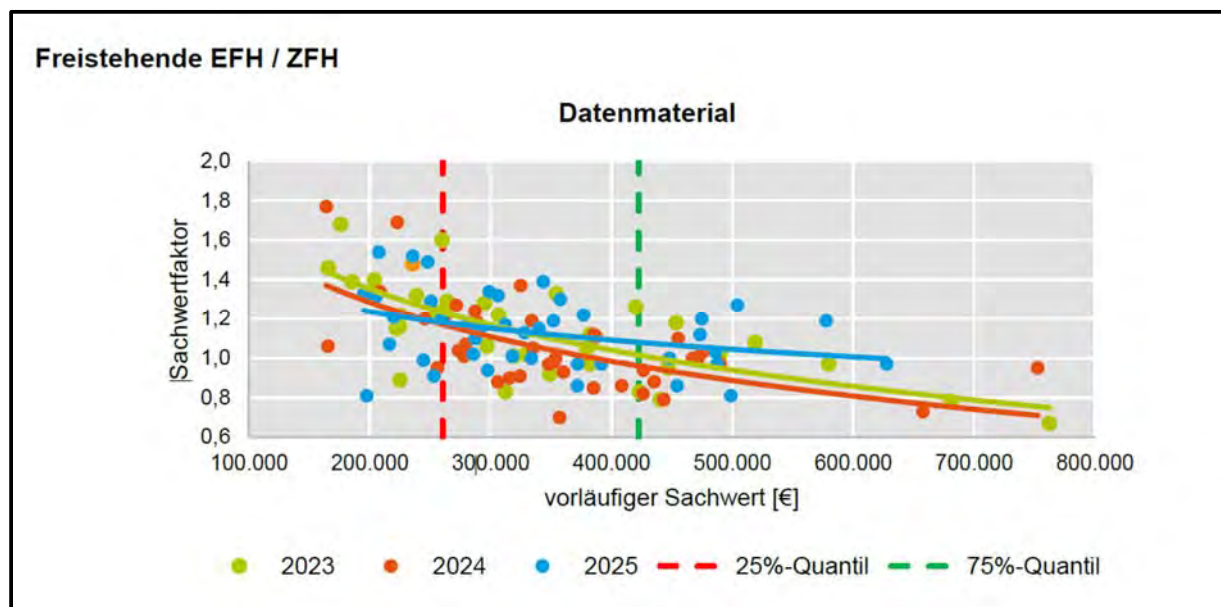
Da das Gebäude gemäß den Vorgaben der Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen ist, ergibt sich weder eine Verlängerung noch eine Anpassung der Restnutzungsdauer. Die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer von 18 Jahren bleibt daher unverändert und entspricht einem fiktiven bzw. tatsächlichen Baujahr 1964.

9.) Sachwertfaktor

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert zur Anpassung an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mit einem Sachwertfaktor zu multiplizieren. Nach § 193 BauGB sind hierfür vorrangig die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Marktdaten heranzuziehen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat im Grundstücksmarktbericht 2026 (Seite 50 f.) auf Basis von 118 Kauffällen freistehender Einfamilien- und Zweifamilienhäuser mit Stichtag 01.01.2026 folgende Regressionsfunktion zur Ableitung marktgerechter Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt:

$$\text{SWF} = 5,921 - 0,378 \times \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

Die Funktion weist einen multiplen Korrelationskoeffizienten von R gleich 0,58, ein Bestimmtheitsmaß von R^2 gleich 0,34, ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,32 sowie einen Standardfehler von 0,18 auf. Damit besitzt das Modell eine mäßige, aber angesichts der naturgemäß hohen Streubreite individueller Kaufpreise im örtlichen Marktgeschehen plausible Erklärungskraft, was bei der Interpretation des rechnerischen Ergebnisses als Bandbreite und nicht als punktgenauer Wert zu berücksichtigen ist.



Darstellung der Trendlinien der Jahrgänge 2023, 2024 und 2025 sowie den eingezeichneten Trendlinien und den Quantilslinien, entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

© Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Für den vorliegenden vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes von 355.177,32 € ergibt sich aus der Regressionsfunktion rechnerisch ein Sachwertfaktor von rund 1,09. Zur Absicherung wurde das Ergebnis zusätzlich anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Stützstellentabelle überprüft, wonach für einen vorläufigen Sachwert von 350.000 € ein Sachwertfaktor von 1,10 und für 375.000 € ein Sachwertfaktor von 1,07 ausgewiesen wird. Die lineare Interpolation zwischen diesen Stützstellen ergibt für 355.177,32 € einen Wert von rund 1,09 und bestätigt damit das Ergebnis der Regressionsfunktion.

Die Grafik zeigt für jedes Erhebungsjahr eine eigene Trendlinie, die allesamt einen fallenden Verlauf aufweisen, was den Markttrend sinkender Sachwertfaktoren bei steigendem vorläufigem Sachwert bestätigt. Die rot gestrichelte Linie markiert das 25%-Quantil bei rund 260.219 €, die grün gestrichelte Linie das 75%-Quantil bei rund 422.429 €. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes liegt innerhalb dieses dicht besetzten Interquartilsbereichs und nahe am Mittelwert der Stichprobe von 347.554 € sowie dem Median von 326.547 €, sodass die Regressionsschätzung an dieser Stelle der Wertekurve besonders belastbar ist.

Im Rahmen der am 13. April 2026 durchgeführten Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahr, Ausstattungsstandard und äußerem Erhaltungszustand keine wesentlichen Abweichungen zu den in die Regression eingeflossenen Vergleichsobjekten aufweist, sodass der abgeleitete Sachwertfaktor auf das Bewertungsobjekt übertragbar ist. Etwaige besondere objektspezifische wertbeeinflussende Merkmale werden unabhängig von der Ermittlung des Sachwertfaktors in einem gesonderten Bewertungsschritt berücksichtigt. Der rechnerisch ermittelte und durch die Stützstellentabelle bestätigte Sachwertfaktor von 1,09 wird daher als marktgerecht und methodisch nachvollziehbar der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (Basisjahr 2010)	
▪ Feuchtschäden an den erdreichberührenden Keller- außenwänden (rd. 10 m² x 500 €/m²)	-5.000,00 €
▪ Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe (Pauschalansatz)	-1.500,00 €
▪ erneuerungsbedürftige Heizungsanlage (einschl. Demontage, Entsorgung und Neuinstallation) (Pauschalansatz)	-17.500,00 €
▪ abschließende Fertigstellung der im Kellergeschoss installierten Flächenfußbodenheizung (Pauschalansatz)	-1.000,00 €
Übertrag	-25.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (Basisjahr 2010)	
Übertrag -25.000,00 €	
▪ Erneuerung des Handlaufs und des Geländers im Bereich der Kelleraußentreppe (Pauschalansatz) -500,00 € ▪ Erneuerung der Hauseingangstüre (Pauschalansatz) -2.500,00 € ▪ Erneuerung von zwei Innentüren (2 Stck. x 300 €/Stck.) -600,00 € ▪ Erneuerung der Glasfüllung vom Seitenteil der Terrassentüre (Pauschalansatz) -350,00 € ▪ Feuchtschäden an den Dachschrägen im Bereich des Kinderzimmers (rd. 2 m² x 500 €/m²) -1.000,00 € ▪ Feuchtschäden an der Dachschräge im Bereich des Dachflächenfenster im Elternzimmer (rd. 2 m² x 500 €/m²) -1.000,00 € ▪ Erneuerung des Geländers im Bereich des Balkons (Pauschalansatz) -500,00 € ▪ Fehlender Oberbodenbelag im Bereich des Balkons (4,1 m² x 100 €/m²) -400,00 € ▪ Erneuerung eines Holzdachflächenfensters (Pauschalansatz) -400,00 € ▪ abschließender Rückbau des Außenpools nebst Abtransport und Verfüllung (Pauschalansatz) -2.000,00 € ▪ Einbau eines Terrassenbodens (rd. 60,5 m² x 75 €/m²) -4.500,00 € ▪ umfangreiche Maler und Anstreicherarbeiten (Pauschalansatz) -4.500,00 € ▪ Kleinreparaturen (Pauschalansatz) -2.500,00 €	
Summe -45.750,00 €	
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) x 193,4/100,0	
Summe	-88.480,50 €
Weitere Besonderheiten	
▪ ausgebauter Spitzboden (Pauschalansatz) 11.500,00 € ▪ Hochspannungsfreileitung, siehe hierzu 3.7. dieses Verkehrswertgutachtens (-35,0 % x (84.000 € + 10.000 € + 9.800 €)) -36.330,00 €	
Summe -24.830,00 €	
Summe	-24.830,00 €
Summe insgesamt	-113.310,50 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

11.2. Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Einfamilien- wohnhaus EG+DG	154,56		7,50	1.159,20	13.910,40
PKW-Doppelgarage	2	Garagen		2,00	55,00	110,00	1.320,00
Summe			154,56	2,00		1.269,20	15.230,40

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

15.230,40 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig

= - €

Betriebskosten insgesamt:

- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben):

pauschal

= 367,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben):

2,00 Stck. x

48,00 €/Stck.

= 96,00 €

Verwaltungskosten insgesamt:

463,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben):

154,56 m² x

14,40 €/m²

= 2.225,66 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben):

2,00 Stck. x

108,00 €/Stck.

= 216,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt:

2.441,66 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben):

2,00% x

13.910,40 €

= 278,21 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben):

2,00% x

1.320,00 €

= 26,40 €

Mietausfallwagnis insgesamt:

304,61 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

-

3.209,27 €

jährlicher Reinertrag

=

12.021,13 €

Reinertragsanteil des Bodens für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

1,50 % von 84.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

-

1.260,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

=

10.761,13 €

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

bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **39** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

×

29,365

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

=

316.000,58 €

Übertrag

=

316.000,58 €

Übertrag	=	316.000,58 €
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	84.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	400.000,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	=	400.000,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	113.310,50 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.000,00 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „private Erholungsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.800,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2026	=	306.490,08 €
	rd.	306.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 21,1 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel weist für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser einen Normwert des Liegenschaftszinssatzes von 1,75 % zum Stichtag 01.01.2026 aus, bezogen auf eine Normwohnfläche von 150 m² und eine Normrestnutzungsdauer von 45 Jahren. Grundlage dieses Normwerts ist eine Stichprobe von 112 Kauffällen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 142 m² (± 35 m²), einem durchschnittlichen bereinigten Kaufpreis von 2.653 €/m²-WF (± 678 €/m²-WF), einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,12 €/m²-WF (± 1,89 €/m²-WF), einem durchschnittlichen Bewirtschaftungskostenanteil von 23 % (± 4 %) sowie einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Diese Kennzahlen zeigen ein in sich stimmiges, für freistehende Wohnhäuser typisches Rendite- und Kostengefüge und bilden damit eine solide Datengrundlage für den ausgewiesenen Normwert.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die statistische Auswertung Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von der Wohnfläche und der Restnutzungsdauer ergeben hat, die sachverständig im Einzelfall anzupassen sind. Für die Wohnfläche wurde ein linearer Zusammenhang festgestellt, für die Restnutzungsdauer ein logarithmischer Zusammenhang.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes beträgt 154,56 m² und liegt damit oberhalb der Normwohnfläche von 150 m², woraus sich ein Zuschlag von rund 0,09 Prozentpunkten ergibt. Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt 39 Jahre und liegt damit unterhalb der Normrestnutzungsdauer von 45 Jahren, woraus sich ein Abschlag von rund 0,48 Prozentpunkten ergibt.

Der rechnerische Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes ergibt sich damit aus der Gesamtfunktion

$$\text{LZS(WF, RND)} = 1,75 + \Delta\text{LZS_WF(WF)} + \Delta\text{LZS_RND(RND)} = 1,75 + 0,09 - 0,48 = 1,36 \%$$

Dieser rechnerisch ermittelte Wert beruht jedoch auf zwei separat kalibrierten Anpassungsfunktionen, die jeweils mit einer eigenen Standardabweichung von ± 0,22 Prozentpunkten behaftet sind und vom Gutachterausschuss ausdrücklich nur getrennt für die Merkmale Wohnfläche und Restnutzungsdauer, nicht jedoch in ihrer gleichzeitigen Kombination validiert wurden. Werden beide Unsicherheiten rechnerisch zusammengeführt, ergibt sich eine kombinierte Schwankungsbreite von rund ± 0,31 Prozentpunkten um den errechneten Wert, sodass sich eine plausible Bandbreite von etwa 1,05 % bis 1,67 % ergibt. Zudem lag der Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum aktuellen Stichtag 01.01.2026 mit 1,75 % weiterhin auf einem gegenüber den Vorjahren erhöhten Niveau, sodass ein zu deutliches Unterschreiten des Normwerts dem aktuellen Marktumfeld nicht angemessen Rechnung tragen würde. Vor diesem Hintergrund wird ein Liegenschaftszinssatz von **1,50 %** gewählt, der innerhalb der rechnerisch ermittelten Bandbreite liegt, die

wohnflächen- und restnutzungsdauerbedingten Anpassungen in ihrer Richtung zutreffend abbildet, zugleich aber der Modellunsicherheit der kombinierten Anpassung sowie dem weiterhin erhöhten aktuellen Marktniveau durch einen maßvollen Sicherheitsaufschlag Rechnung trägt. Dieser Wert wird daher als sachgerecht, marktgerecht und methodisch nachvollziehbar der weiteren Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen. Anzumerken verbleibt abschließend, dass im Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes maßgebend ist.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Weseler Stadtteil „Obrighoven-Lackhausen“, Wohnplatz „Obrighoven“ im landwirtschaftlichen Außenbereich, besteht aus der wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstück 158, 141 und 156“ und weist eine Größe von insgesamt 2.676 m² auf. Sie ist durch den Wirtschaftsweg „Voßhöveler Straße“ erschlossen und im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das im Jahre 1960 in konventioneller Massivbauweise errichtete Wohnhaus wurde bereits modernisiert, sodass die tatsächliche verbleibende Restnutzungsdauer nicht mehr maßgebend war und somit in erforderlichem Umfang verlängert worden ist. Dennoch wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung umfangreiche Mängel und Schäden festgestellt, welche innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren entsprechend berücksichtigt worden sind.

Die PKW-Garage präsentiert sich in einem bauzeittypischen Zustand und weist keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das gesamte Grundstück durch zwei Hochspannungsfreileitungen überspannt ist, deren Existenz ebenfalls wertmindernd berücksichtigt wurde.

Ferner wird an dieser Stelle bezüglich des Zustandes der baulichen Anlage als auch anderweitigen Besonderheiten auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 13. April 2026 ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	294.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	306.000 €

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

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

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen die Zugrundelegung des Sachwertes für die Ableitung des Verkehrswertes. **Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. 4 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.**

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert der mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Doppelgarage und weiteren Nebenanlagen bebauten wirtschaftlichen und realen Einheit mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Ob-righoven, Flur 2, Flurstücke 158, 141 und 156“ und der postalischen Anschrift „Voßhöveler Straße 36 in 46485 Wesel“ zum Wertermittlungstichtag 13. April 2026 auf:

294.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTVIERUNDNEUNZIGTAUSEND EURO)

13. AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTES IN EINZELWERTE

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft „Voßhöveler Straße 36 in 46485 Wesel“ handelt es sich insgesamt um drei Grundstücke, welche gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bilden. Das Versteigerungsgericht ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG grundsätzlich angehalten, den Verkehrswert bezüglich eines jeden rechtlich selbständig dargestellten Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteils auch gesondert festzustellen, und zwar ohne Rücksicht auf eine eventuell gegebene wirtschaftliche Einheit. Eine Aufteilung des ermittelten Verkehrswertes, unter Berücksichtigung der Einzelbodenwertermittlung und der vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen), ergibt näherungsweise folgende Verkehrswerte der Einzelgrundstücke:

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstück 158

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. April 2026 auf:

279.600 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTNEUNUNDSIEBZIGTAUSENDSECHSHUNDERT EURO)

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstück 141

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. April 2026 auf:

11.400 €

(in Worten: ELFTAUSENDVIERHUNDERT EURO)

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastermäßigen Bezeichnung

Gemarkung Obrighoven, Flur 2, Flurstück 156

ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 13. April 2026 auf:

3.000 €

(in Worten: DREITAUSEND EURO)

14. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 17. August 2026



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

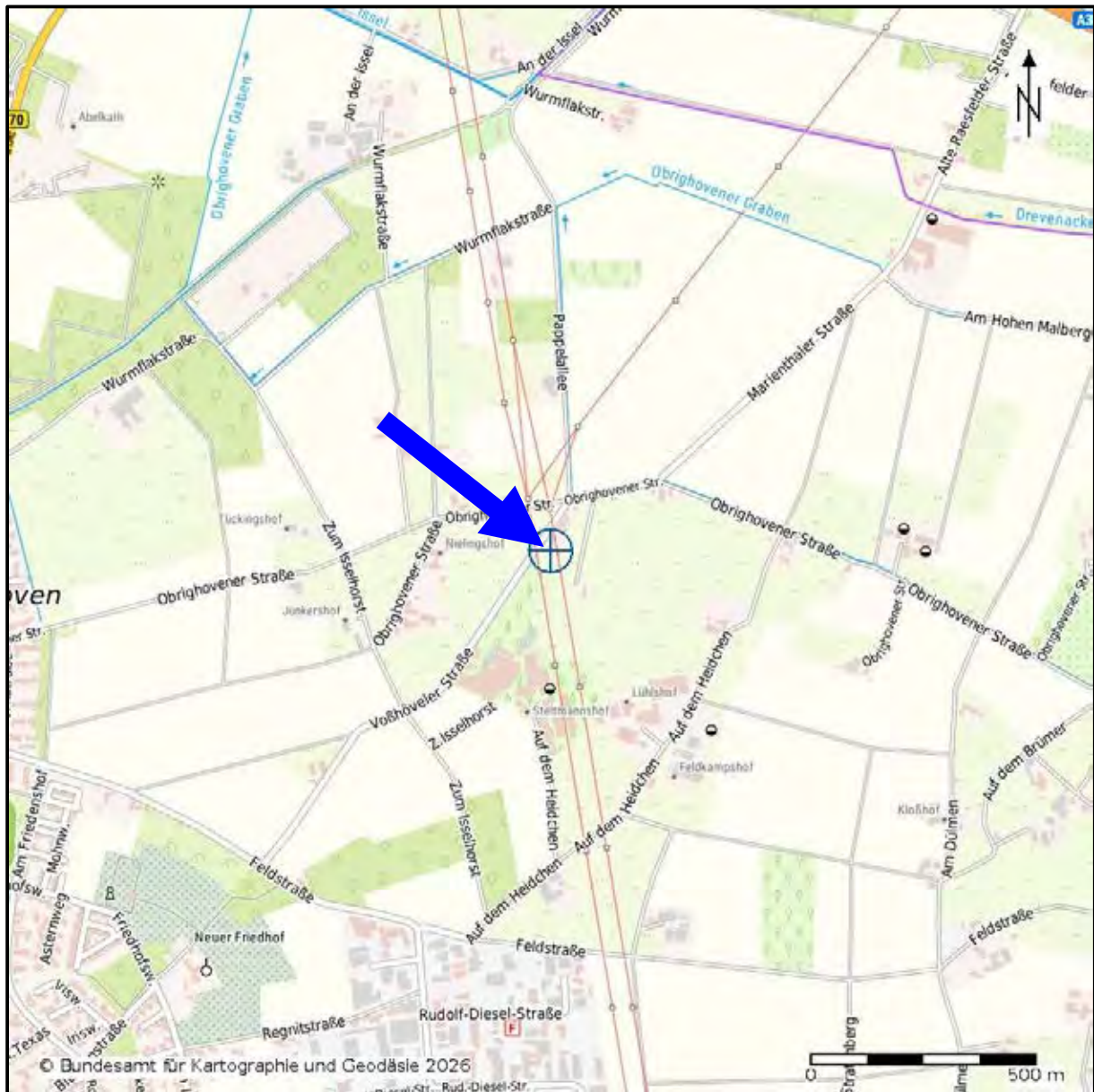
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	72
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	74
Anlage 3: Bauzeichnungen	75
Anlage 4: Fotonachweis	78
Anlage 5: Literaturverzeichnis	87

Anlage 1: Übersichtskarten



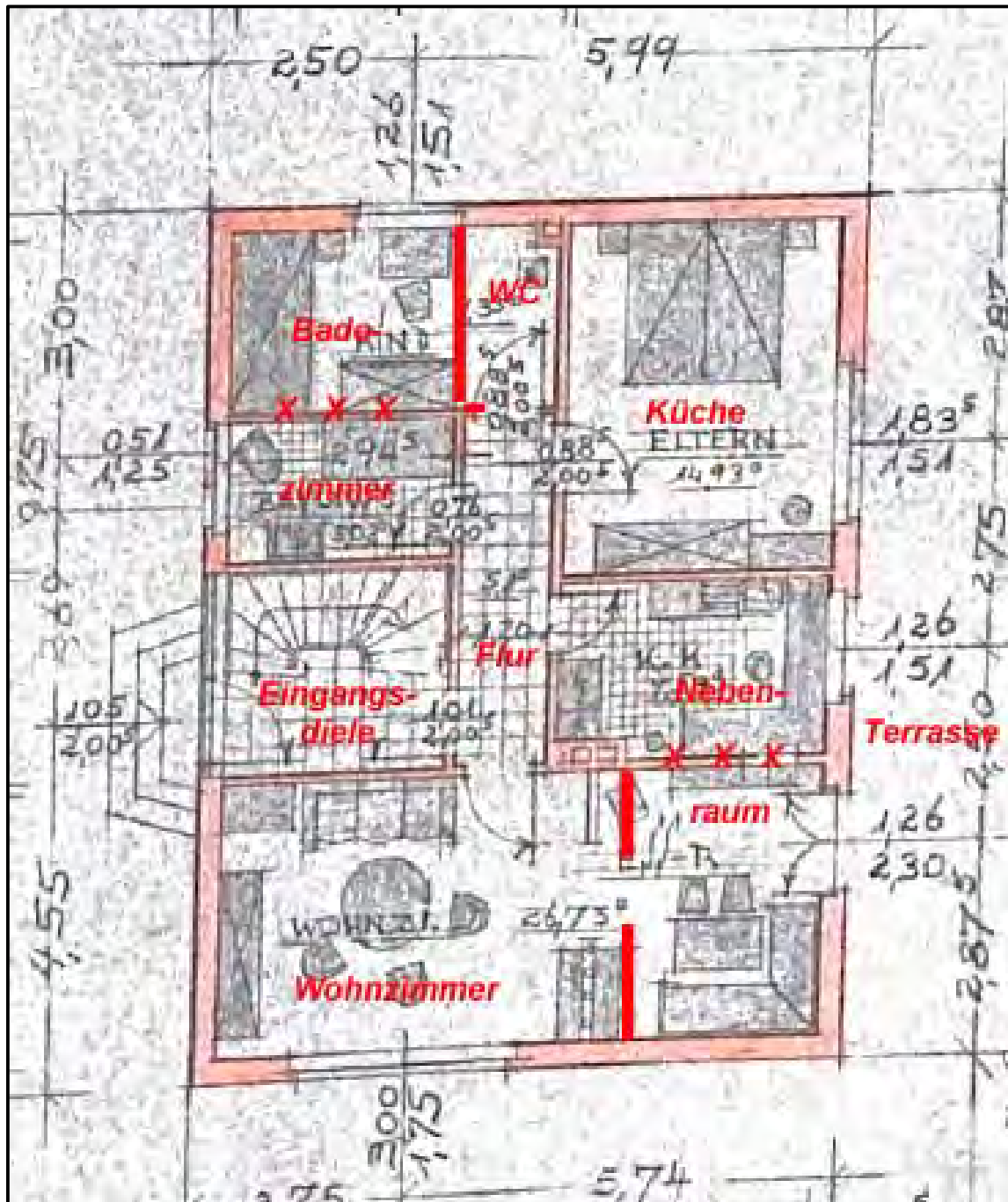


Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

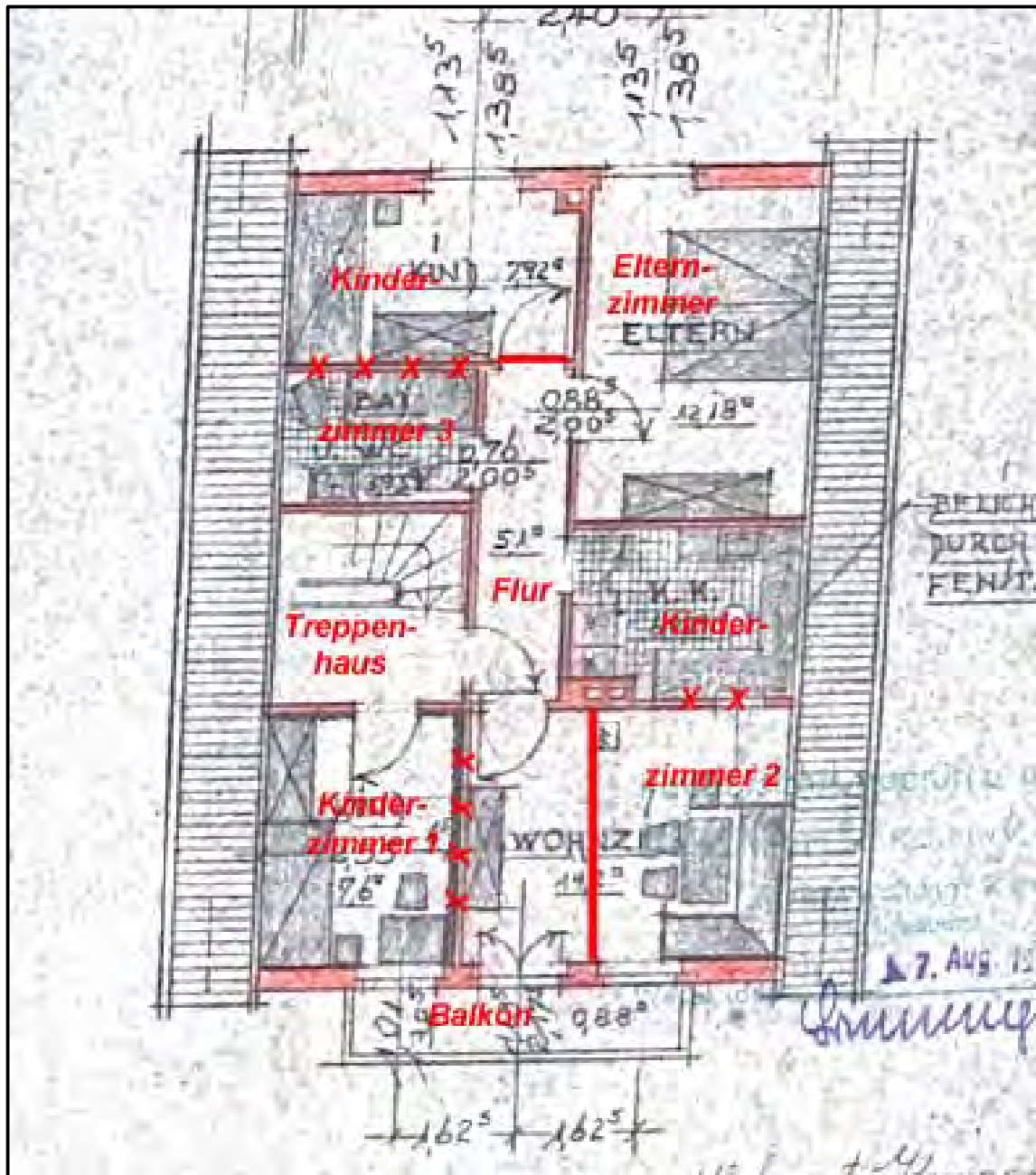
**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

[illegible]

Objekt: Voßhöveler Straße 36
46485 Wesel



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Nord-Ansicht



West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



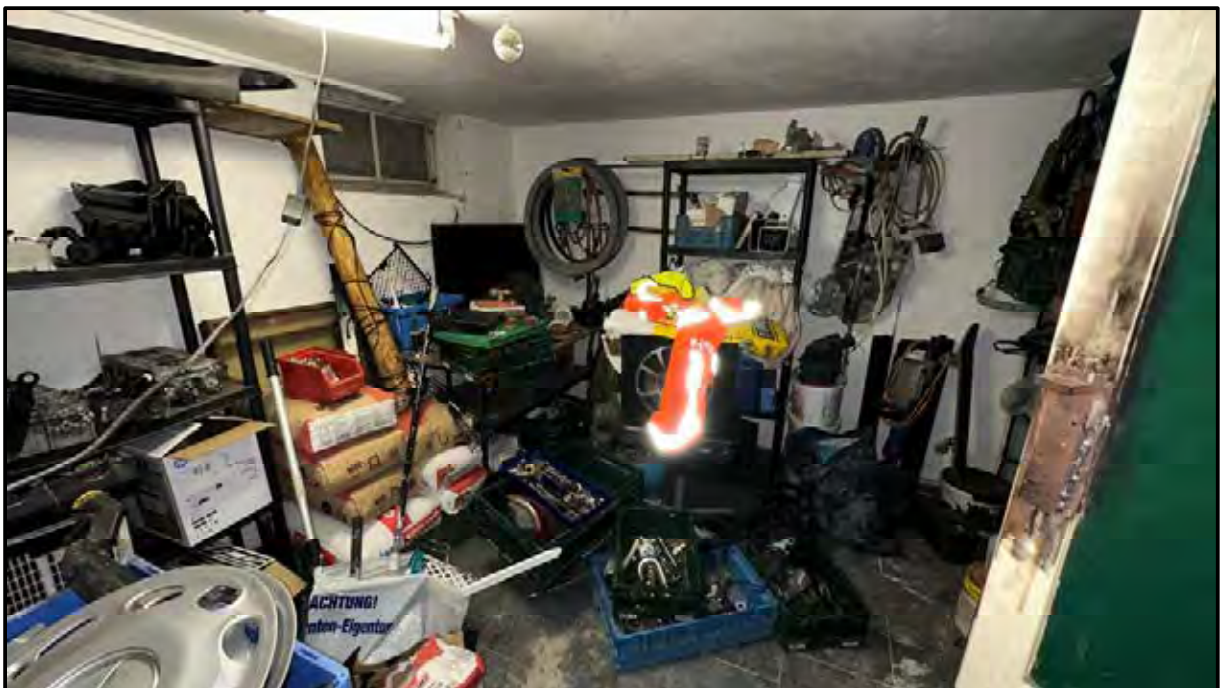
Kellergeschoss: Treppenhaus



Kellergeschoss: Heizungskellerraum



Kellergeschoss: Hobbykeller



Kellergeschoss: Werkstatt 1



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Badezimmer



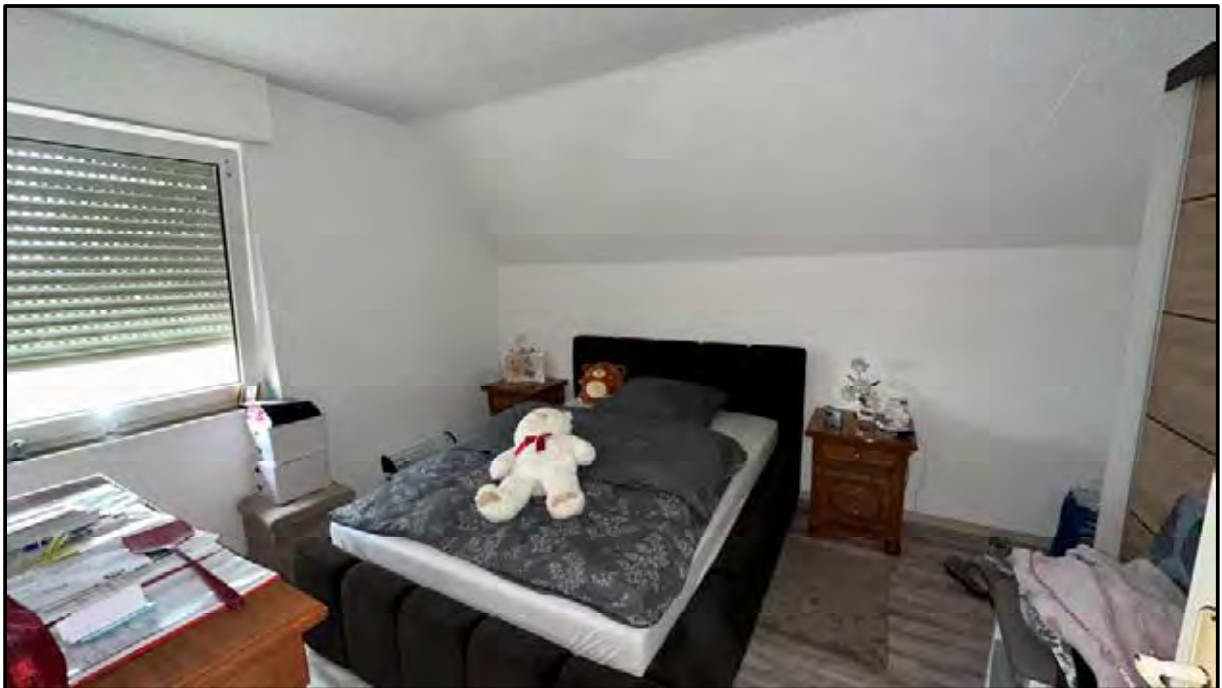
Erdgeschoss: Badezimmer



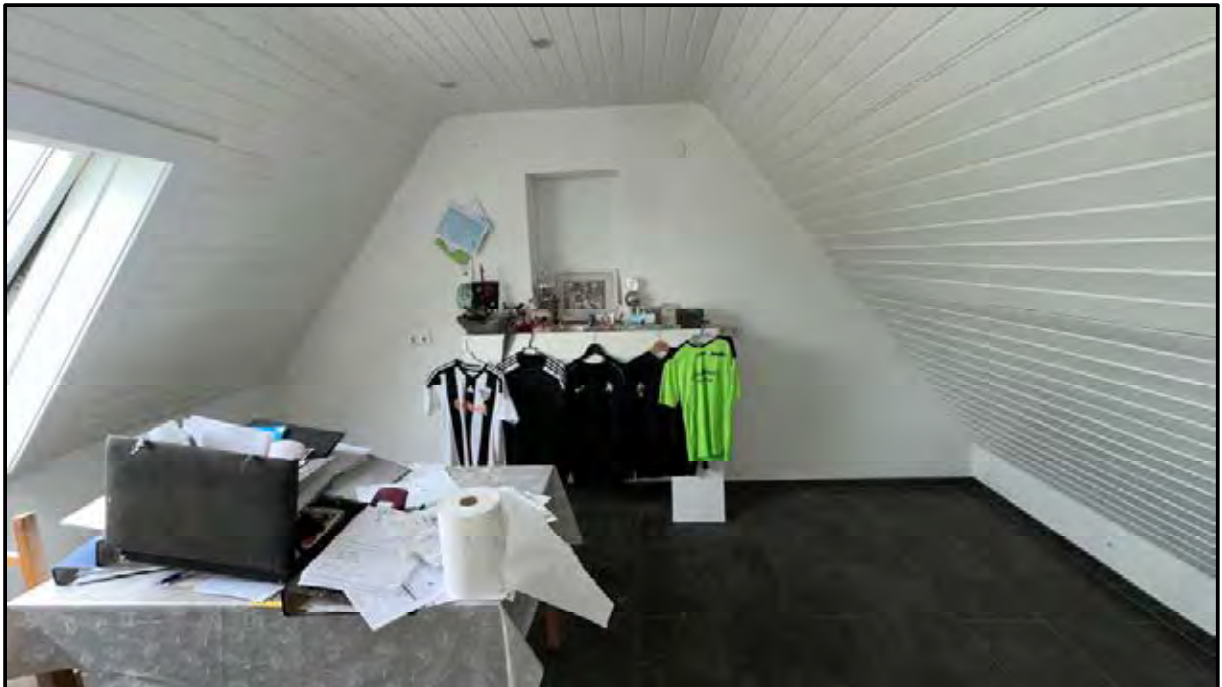
Erdgeschoss: Wohnzimmer



Dachgeschoss: Kinderzimmer 3



Dachgeschoss: Elternzimmer



Spitzboden: wohnwirtschaftlicher Ausbau



Spitzboden: wohnwirtschaftlicher Ausbau



PKW-Doppelgarage



teilweise offen belassene Überdachung südlich der PKW-Doppelgarage

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

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