



D I P L . - I N G . K E R S T I N S C H I C K

Sachverständige für Immobilienbewertung



KSN Ingenieurgesellschaft Unternehmergegesellschaft (haftungsbeschränkt) Schloßstr. 44 47627 Kevelaer T +49 2825 93 96 476

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
46483 Wesel

Datum: 06.12.2025  
Gutachten Nr. 464852536  
Gericht AZ: 014 K 26/25

## Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohnhaus  
bebaute Grundstück, **Emmericher Str. 99, 46485 Wesel Flur 18, Flurstücke 79 und 80**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **27.11.2025** ermittelt mit



**228.700 €**

(in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind.  
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wesel einsehen

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 33 Seiten Schriftteil und 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten und 63 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Emmericher Str. 99, 46485 Wesel  
Gutachten Nr. 464852536

## Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt .....	- 6 -
1.4 Eigentümer .....	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter .....	- 7 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 7 -
1.7 Ortsbesichtigung .....	- 7 -
2 Grundlagen der Wertermittlung .....	- 8 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	- 8 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 9 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 9 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 9 -
3 Beschreibungen.....	- 10 -
3.1.Grundstücksmerkmale .....	- 10 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 10 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 12 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	- 13 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 14 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 15 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 15 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus und Scheune .....	- 15 -
3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 16 -
3.4 Allgemeinbeurteilung .....	- 16 -
3.5 Zubehör .....	- 17 -
3.6 Rechte und Belastungen.....	- 17 -
3.7 Mietverhältnis .....	- 17 -
4 Wertermittlung .....	- 18 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 18 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	- 18 -

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	20 -
4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV.....	21 -
4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren .....	22 -
4.4.2 Sachwertberechnung.....	29 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag .....	31 -
6 Anlagenverzeichnis.....	33 -
6.1 Flurkarte .....	34 -
6.2 Grundrisse .....	35 -
6.3 Fotos.....	38 -
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster .....	46 -
6.5 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis.....	47 -
6.6 Anliegerbescheinigung .....	50 -
6.7 Auskunft über Sozialbindungen .....	51 -
6.8 Auskunft aus dem Planungsrecht.....	52 -

## 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	<b>014 K 26/25</b>
	Bewertungsobjekt	Wohnhaus unterkellert bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoß nebst 2 Garagen
	Adresse	Emmericher Str. 99, 46485 Wesel
	Besonderheit	Objekt bereits komplett entkernt
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	02.10.2025
	Ortstermin	27.11.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	27.11.2025

Gebäude	Baujahr	1964, 1967 und 1982
	Wohnfläche/Nutzfläche	rd. 147 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	Flurstück rd. 701 m <sup>2</sup> Flurstück 80 rd. 10 m <sup>2</sup>

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Baurecht	Beurteilung nach § 34 BauGB
	Baulast	Eintragung vorhanden – nicht wertrelevant
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwert	126.180 €
	Restnutzungsdauer	28 Jahre
	Vorläufiger Sachwert	rd. 226.900 €
	BoG	1.800 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>228.700 €</b>

## 1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer mittelbar gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grunds und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grunds und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit 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 nicht. 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten 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.

### 1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Wesel am 02.10.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 16.10.2025).

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft und Einholung der erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung.

Der Wert ist für jedes Grundstück getrennt zu ermitteln. Falls dieses nicht möglich ist (wirtschaftliche Einheit), wird um Angabe gebeten, wie zumindest annähernd eine Wertaufteilung erfolgen kann.

Sofern sich auf dem Versteigerungsobjekt bewegliches Zubehör befindet, ist auch dieses zu bewerten und anzugeben, welchem Grundstück dieses zuzuordnen ist.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters des Versteigerungsobjektes (Name, Vorname, ggf. ladungsfähige Anschrift)

### 1.3 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss welches 1964 auf einem rd. 710 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise erstellt wurde.

Mit Bauschein Nr. 419/62 vom 19.10.2025 erfolgte die Genehmigung zum Neubau eines Wohnhauses. Die Rohbauabnahme datiert auf den 25.07.1963, die Schlußabnahme datiert auf den 27.05.1964.

Mit Baugenehmigung 129/66 vom 22.04.1966 erfolgte die Genehmigung zum Neubau einer Garage. Die Schlußabnahme datiert auf den 19.04.1967.

Eine weitere Fertigteilgarage wurde mit Baugenehmigung 270/79 vom 29.07.1979 errichtet. Die Schlußabnahme datiert auf den 19.01.1982.

Die Immobilie ist im Laufe des Jahres 2024/2025 komplett entkernt worden. Grundrissänderungen sind ebenfalls vorgenommen worden (siehe Roteintragungen Grundrisspläne). Der nicht ausgebauten Speicher bietet weitere Ausbaukapazität, sofern bauordnungsrechtlich keine Bedenken bestehen würden.

Es handelt sich vom Grundsatz her um ein entkerntes Bestandsgebäude. Alle technischen Gebäudeausrüstungen und Sanitäranlagen wurden zurückgebaut. Die Dachdämmung entfernt, Fußbodenbeläge und Estrich abgebrochen, Türen und Fenster entfernt. Neue 3-fach Verglasung ist bereits eingebaut worden. Lediglich die Haustüre und die beiden Schrägfenster im Dachgeschoss sind noch aus dem ursprünglichen Baujahr. Mit der Erneuerung der Elektroinstallation ist begonnen worden.

Der ehemalige Gasanschluss ist ebenfalls gekappt worden, da eine Wärmepumpe mittels Fußbodenheizung geplant war.

Die beiden Garagen sind aus dem Herstellungsjahr.

#### 1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

#### 1.5 Mieter bzw. Pächter

Derzeit Leerstand aufgrund bisher getätigter Enterkungsmaßnahmen.

#### 1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 2 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **27.11.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

#### 1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem angesetzten Ortstermin am 27.11.2025 wurden die Prozessparteien mit Schreiben vom 21.10.2025 fristgerecht geladen.

**Umfang der Besichtigung:** Das Bewertungsobjekt konnte in Gänze besichtigt werden. Der Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde durch beide anwesenden Eigentümer zugestimmt.

**Teilnehmer am Ortstermin** Die Sachverständige, Ihr Mitarbeiter, beide Teileigentümer.

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

### 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGB I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBI.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909 ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBI. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)



II.BV Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBI I S. 2346)

## 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

## 2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 27.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Wesel und des Kreises Wesel
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.09.2025
- Liegenschaftskarte vom 16.10.2025

## 2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel , Grundbuch von Wesel

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
4	3	18	79	Gebäude und Freifläche, Emmericher Str. 99	701
	2	18	80	Gebäude und Freifläche Emmericher Str.	10

### Bestandsverzeichnis

(unbeglaubigter Auszug vom 02.09.2025)

Nutzung: Gebäude und Freifläche

**Abteilung 1** Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

## Abteilung II

Ifd. Nummer der Eintragung 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 26/25). Eingetragen am 02.09.2025

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. hier verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind nicht bewertungsrelevant.

## 3 Beschreibungen

### 3.1 Grundstücksmerkmale

#### 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

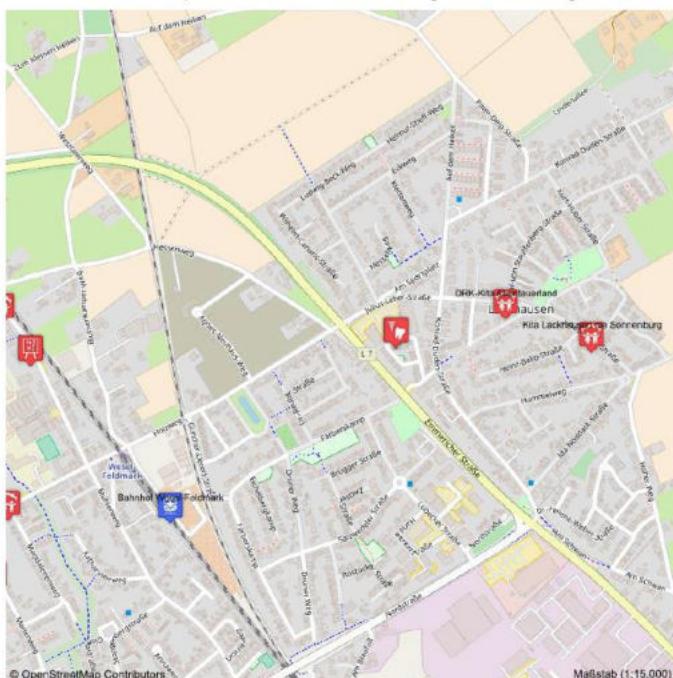
Bundesland:	Nordrhein Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt/Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Feldmark
Ort und Einwohner	<p>Die Hansestadt <b>Wesel</b> liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes NRW und hat bei rund 60.000 Einwohnern den Status einer großen kreisangehörigen Stadt. Wesel liegt an den Flüssen Rhein und Lippe und hat mehrere Großstädte in der weiteren Umgebung</p>
Makrolage	<p>Räumlich gliedert sich die Stadt in fünf folgende Stadtteile, die wiederum aus weiteren Ortsteilen bestehen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bislich: Bergerfurth, Bislich und Diersfordt</li><li>- Büderich: Büderich, Ginderich und Werrick/Perrick</li><li>- Flüren: Flüren</li><li>- Obrighoven-Lackhausen: Lackhausen, Obrighoven und Wittenberg</li><li>- Wesel: Altstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld</li></ul>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Weseler Lackhausen</p> <p>Die Mikrolage wird als mittel eingestuft.</p> <p>Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkries, in dem die Adresse liegt. Die</p>

on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet..

## Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemeiner Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(2,7 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(2,3 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(2,3 km)
Hauptschule	(2,2 km)
Gesamtschule	(2,0 km)
Gymnasium	(1,5 km)
Hochschule	(18,0 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(33,9 km)
DB Bahnhof ICE	(14,0 km)

## Verkehr

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wesel (6,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wesel-Feldmark (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Münster (14 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (45,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hüser (0,2 km)

\* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2025

### 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische  
Grundstückslage

Das Grundstück Flurstück 79 hat einen trapezförmigen Zuschnitt  
Mittlere Breite rd. 22 m  
Mittlere Tiefe rd. 32 m

Das Grundstück Flurstück 80 hat einen dreiecksförmigen Zuschnitt

Art der Bebauung und  
Nutzung der Straße

Bei der Emmericher Straße handelt es sich um eine öffentliche  
zweispurige Straße, asphaltiert. Die Zuwegung zum Objekt erfolgt  
über eine geteerte Stichstraße.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine außergewöhnlichen  
und untypischen Immissionen festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der vielbefahrenen Emmericher  
Straße, so dass mit Immissionen durch den Straßenverkehr zu  
rechnen ist. Gartenseitig ist der Verkehr nicht zu hören.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 16.10.2025 wird  
bescheinigt, dass für das Flurstück weder Erschließungsbeiträge  
nach §§ 127 ff. BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW  
und Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zur  
Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge entrichtet  
worden sind.

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelte Grenzverhältnisse vor, nicht festgestellte  
Grenzen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse<sup>1</sup>

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen.  
Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem,  
tragfähigem Boden ausgegangen.

---

<sup>1</sup> Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Altbebauung wird ferner von normalen Grundstücksverhältnissen ausgegangen. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

### 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Amtsgericht Wesel vor. (siehe Punkt 2.4)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 17.10.2025 ist das Bewertungsgrundstück zurzeit <u>nicht</u> im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 20.10.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück Nr. 79 eine Baulasteintragung vor:  Anmerkung: Die Baulast stellt ein eigenständiges öffentlich rechtliches Instrument dar, das der Bauaufsichtsbehörde die Durchsetzung des materiellen Baurechts sichern soll. Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht eine öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulistenverzeichnis geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht gelöscht wird und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.  Eine Wertbeeinflussung besteht durch die Übernahme der Bauwiche nicht.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 20.10.2025 wird bestätigt, dass das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt wird.

**Wohnungsbindung** Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 16.10.2025 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

**Umlegungs-, Flurbereinigungs Sanierungsverfahren** Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

**Bau und planungsrechtliche Gegebenheiten** Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 27.10.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bauliche Vorgaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan rechtswirksam seit 06.12.1991 weist diese Grundstücke als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche aus.

**Bauordnungsrecht** Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**Entwicklungsstufe** Bauland

### 3.1.4 Vorhandene Bebauung

**Derzeitige Nutzung** entkerntes Bestandsgebäude als Wohnhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss

**Abmessungen Wohnhaus** ca. 9,90 m x 10,38 m Grundfläche ca. 103 m<sup>2</sup>

Energetische  
Eigenschaften

es hat kein Energieausweis vorgelegen

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswchsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

### 3.2 Gebäude und Außenanlagen

#### 3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakte.

#### 3.2.2 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnhaus und Scheune

Art des Gebäudes	Wohnhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss und 2 PKW Garagen.
Baujahr	1964, 1967 und 1982

### **3.2.2.1 Ausstattung und Ausführung**

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Hohlblockstein mit Verblender Betonwände im Keller
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verblendung
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Wärmedämmung
Dacheindeckung	Ziegeleideckung
Treppen	Holzkastentreppe als Geschosstreppe
Fußbodenbelag	Rohfußboden
Fenster	Kunststofffenster 3-fach Verglasung BJ 2024/2025
Eingangstür	Holzeingangstür mit Oberlicht
Innentüren	entfernt
Innenansichten	Rohmauerwerk
Sanitär	entfernt

### **3.2.2.2 Gebäudetechnik**

Heizungsanlage	entfernt
Warmwasserversorgung	entfernt
Strom	mit der Elektroinstallation wurde in 2024/2025 begonnen
Kanal	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

### **3.2.2.3 Sonstiges**

Außenanlagen	Vorgartenbereich, mit 2 Garagen, eingefriedeter Gartenbereich
Belichtung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption geht aus den anliegenden Grundrissplänen hervor.
Besondere Bauteile	Terrasse, Balkon

## **3.3 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden**

Es handelt sich vom Grundsatz her um ein entkerntes Bestandgebäude. Außenwände, Decken, Böden, Dachstuhl sind aus dem Herstellungsjahr 1967. Ausbau- Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden bis auf den Einbau von neuen Fenstern und dem Beginn der Elektroinstallation nicht weiter ausgeführt, so dass sich die einzelnen Gebäudeteile in einem „rohbauähnlichen“ Zustand befinden.

## **3.4 Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Weseler Stadtteil Feldmark.

Im jetzigen entkernten Zustand wird die Vermarktungsfähigkeit als durchschnittlich bis gut eingestuft.

### 3.5 Zubehör

§ 74 a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;  
Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,  
Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie  
Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

### 3.6 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4)

lfd. Nummer der Eintragung 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 26/25). Eingetragen am 02.09.2025

Der lfd. Nummer der Eintragung 5 „Zwangsversteigerung“ wird **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

### 3.7 Mietverhältnis

Leerstand

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 Abs. 2 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Deshalb haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§35-39 ImmoWertV) ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

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 (§24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

#### 4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen ) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wesel vom 28.11.2025 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Wesel
Bodenrichtwertnummer	3106
Der Bodenrichtwert <sup>2</sup> beträgt	180,00 €/m <sup>2</sup> Stand 01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m

<sup>2</sup> Quellenachweis GMB Wesel 2025 und Boris.nrw vom 28.11.2025

Bemerkung

Feldmark

Bewertungsstichtag: 27.11.2025

	<b>Bodenrichtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	I	I 1/2
Tiefe	35 m	32 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überwiegend überein, so dass keine Anpassungen notwendig werden.

Bodenwert Flurstück 79	$701 \text{ m}^2 * 180/\text{m}^2$	=	126.180 €
------------------------	------------------------------------	---	-----------

Bodenwert Flurstück 80	$10 \text{ m}^2 * 180/\text{m}^2$	=	1.800 €
------------------------	-----------------------------------	---	---------

#### 4.4 Sachwertermittlung gem. §§ 35-39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt: die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kleve leitet schon seit Jahren das Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch

ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanzugsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein-, und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren an.

Nunmehr wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein-, und Zweifamilienhäusern der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) ermittelt werden.

#### 4.4.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren

##### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten von Gebäuden werden durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup>) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen (BE) und Baunebenkosten hinzuzurechnen. Da in diesem Fall die NHK 2010 zur Anwendung kommen, müssen die Baunebenkosten nicht gesondert erfasst werden, da sie bereits in den Werten der NHK 2010 enthalten sind.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. zum ausgebautem Kellergeschoss – oder Dachgeschoss)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

##### Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes (BPI) am Wertermittlungsstichtag zu dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Da die beiden Basisjahre voneinander abweichen, muss der Baupreisindex an das Jahr 2010 angepasst werden. Als Baupreisindex (2010=100) zum Wertermittlungsstichtag ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes oder der Landesämter zu Grunde zu legen.

### Normalherstellungskosten (NHK) § 36 ImmoWertV

Verwendung finden die NHK 2010 der SW-RL

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. 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 Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto—Grundfläche“, in ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Hierbei erfolgt die Alterswertminderung linear.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation)

Objekt : Emmericher Str. 99 46485 Wesel

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1967

Restnutzungsdauer: 22 Jahre

Modernisierungspunkte: 3 Punkte

lineare Alterswertminderung: 68 %

Modernisierungsgrad: kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

keine werthaltigen Bauteile vorhanden

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden	1,0					5
Sanitäreinrichtungen	1,0					9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,49

Außenwände	1 x 23% x 761	175 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 761	114 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1055	116 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 877	96 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877	96 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 688	34 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 688	62 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 688	62 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1055	63 €/m² BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>818 €/m² BGF</b>

Bei einem Ansatz von 45/55% für Rohbaukosten zu Ausbaukosten gilt folgendes:

818 €/m² abzgl. (114 €/m² \* 55% + 96 €/m² \* 55% + 96 €/m² \* 55% + 34 €/m² \* 55% + 62 €/m² + 62 €/m² + 63 €/m² \* 80% ) für bereits erfolgte Entkernung bzw. fehlende Fertigstellung der technischen Ausstattung = 457 €/m²

#### Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelfläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das

Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders zu berücksichtigen

### Besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (in der Regel) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind.

### Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) beinhalten die Kosten für die Planung, die Durchführung der Baudurchführung und sämtliche behördlichen Prüfungen und Genehmigungen. Ihre Höhe hängt somit vom jeweiligen Objekttyp ab. Die Baunebenkosten können ebenfalls durch Erfahrungs- und Durchschnittswerte ermittelt werden. In der Regel beziehen sich die Baunebenkosten dann auf einen bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten des Gebäudes.

In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten bereits in den NHK 2010 enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

### Gesamtnutzungsdauer (GND) § 4 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung und nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer nach Modellkonformität des Gutachterausschusses 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt vorrangig von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ab.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

**Ermittlung der Modernisierungspunktzahl für Wohngebäude**

Objekt	Emmericher Str. 99 46485 Wesel	max. Punkte	tats. Punkte
<b>Modernisierungselemente</b>			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	
Summe	20	4	

Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0	-	1
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5
mittlerer Modernisierungsgrad	6	-	10
überwiegend modernisiert	11	-	17
umfassend modernisiert	18	-	20

**Ermittlung der Restnutzungsdauer und ggf. des rechnerischen Baujahres**

Stichtag	nur das Jahr!	2025
Baujahr		1967
tatsächliches Alter		58 Jahre
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer ohne Modernisierungen (0 Punkte)		22 Jahre

**Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Kernsanierungen / Modernisierungen**

Jahr der Kernsanierung	
% der GND	
<b>modifizierte Restnutzungsda (4 Modernisierungspunkte)</b>	<b>28 Jahre</b>
Rechnerisches (fiktives) Baujahr	1973
fiktives Alter	52 Jahre
<b>lineare Alterswertminderung</b>	<b>65 %</b>

### Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsbüchlichen Miete) Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### Außenanlagen § 37 Abs. 3 ImmoWertV

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bei den sonstigen Anlagen handelt es sich um nicht bauliche Anlagen, die nicht schon im Bodenwert mit erfasst werden. Dies sind vor allem parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, die sich werterhöhend auswirken. Das normale Schutz- und Gestaltungsgrün, wie zum Beispiel Hecken, Sträucher und übliche Zier- und Nutzgärten ist dagegen im Allgemeinen im Bodenwert mit abgegolten und wirkt nicht gesondert wertbeeinflussend.

Der Ansatz der wertrelevanten Außenanlagen erfolgt nach pauschalen Erfahrungssätzen (i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes).

### Marktanpassungsfaktor §21 und § 39 ImmoWertV

Sofern in der Wertermittlungspraxis die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nach dem Sachwertverfahren bestimmt werden, ist dieses Verfahren nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es üblicherweise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem



D I P L . - I N G . K E R S T I N S C H I C K

Sachverständige für Immobilienbewertung



Sachwert besteht, so dass der gesuchte Wert (hier der wahrscheinlichste Kaufpreis) aus der Kenntnis des berechneten Sachwerts mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Für derartige Objekte liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

**Wohnhaus**

<b>Wertermittlungsstichtag (WEST):</b>	<b>27. November 2025</b>
Baupreisindex zum WEST: (2010 = 100)	189,6 VIII 2025
Faktor zur Anpassung des BPI an das Basisjahr 2010	100
angepasster Baupreisindex zum WEST (2010=100):	189,6
Baujahr:	1967
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Typ Zweifamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Kosten je Bruttogrundfläche in €/m <sup>2</sup> :	457 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010 für Standardstufe mittel	457 €/m <sup>2</sup> BGF

**Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

KG	9,800	x	10,280	100,74 m <sup>2</sup>
EG	9,900	x	10,380	102,76 m <sup>2</sup>
DG	9,900	x	10,380	102,76 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche</b>				306,27 m <sup>2</sup>

**Berechnungsbasis**

Brutto Grundfläche (BGF)	306,27 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	189,6

**Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten (BNK)**

NHK 2010 für das Baujahr	1967	457	€/m <sup>2</sup> BGF
NHK <sub>mod.</sub> Modifizierter NHK-Wert (Korrekturfaktoren)			
- Korrekturfaktor Bundesland	1,00		
- Korrekturfaktor Gemeindegröße	1,00		
(BPI x Korrekturfaktoren)		457	€/m <sup>2</sup> BGF
<b>NHK<sub>ind.</sub> Indexierte NHK's am Wertermittlungssichttag</b>			
(NHK <sub>mod.</sub> x angepasster BPI / 100)		866	€/m <sup>2</sup> BGF

**Alterswertminderung**

RND zur GND in Prozent	65,00%	(linear)	-172.399,38 €
<b>Gebäudewert Wohnhaus zum WEST</b>			<b>92.830,44 €</b>

**Zeitwert besonderer Bauteile + Nebengebäude nach Pauschalansätze aus Bauteiltabelle**

Garagen	5.000,00 €
	0,00 €
	0,00 €
Summe der Zeitwerte besonderer Bauteile	5.000,00 €

**Zeitwert der besonderen Einrichtungen**

Summe der Zeitwerte besondere Einrichtungen	0,00 €

Summe aller Gebäudezeitwerte zum WEST	97.830,44 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen 3 %	2.934,91 €
Bodenwert	126.180,00 €
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>226.945,35 €</b>

**Marktanpassung**

Sachwertfaktor	1	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		226.945,35 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Flurstück 80	1.800 €

**Sachwert des Grundstücks** 228.745,35 €
**Sachwert des Grundstücks gerundet** 228.700,00 €

## 5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus handelt lege ich das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde.

Der Verkehrswert für die mit Wohnhaus bebauten Grundstücke, **Emmericher Straße 99, 46485 Wesel, Flur 18, Flurstücke 79 und 80** werden unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

**228.700 €**

(in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausendsiebenhundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken **Emmericher Straße 99, 46485 Wesel Flur 18 Flurstücke 79 und 80** um **eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsvorsteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	266	Wesel	18	79	226.900 €
Wesel	266	Wesel	18	80	1.800 €
<b>Summe</b>					<b>228.700 €</b>

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

Kevelaer, 06.12.2025

Kerstin Schick  
Dipl. Bauingenieurin

## 6 Anlagenverzeichnis

Seite

6.1 Flurkarte	34
6.2 Grundrisse	35
6.3 Fotos	38

**Die Anlagen 6.5 bis 6.8 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten**

6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	46
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	47
6.6 Anliegerbescheinigung	50
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	51
6.8 Auskunft Planungsrecht	52

## 6.1 Flurkarte



Kreis Wesel  
Katasteramt

Flurstück: 79  
Flur: 18  
Gemarkung: Wesel  
Emmericher Straße 99, Wesel

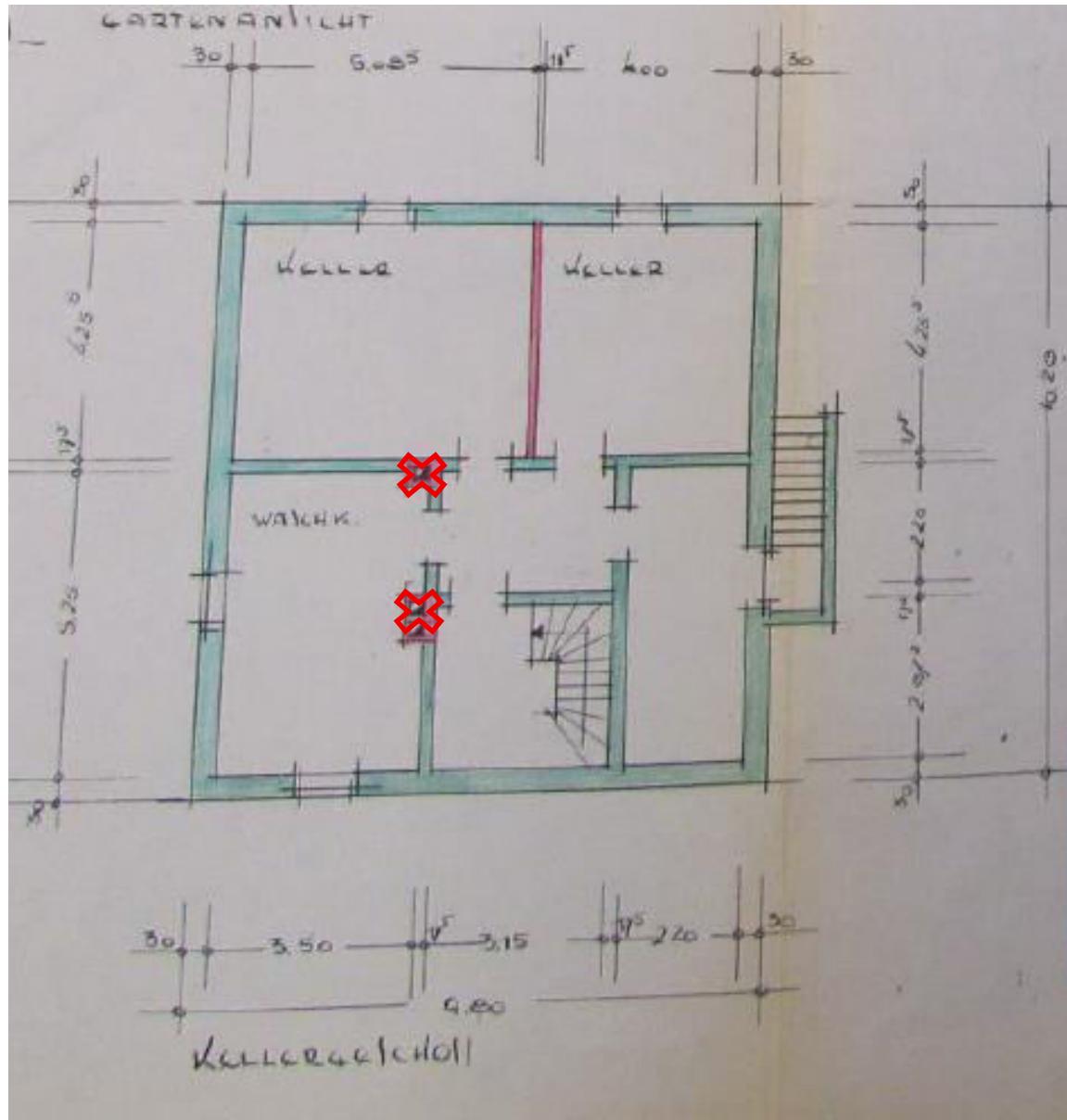
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

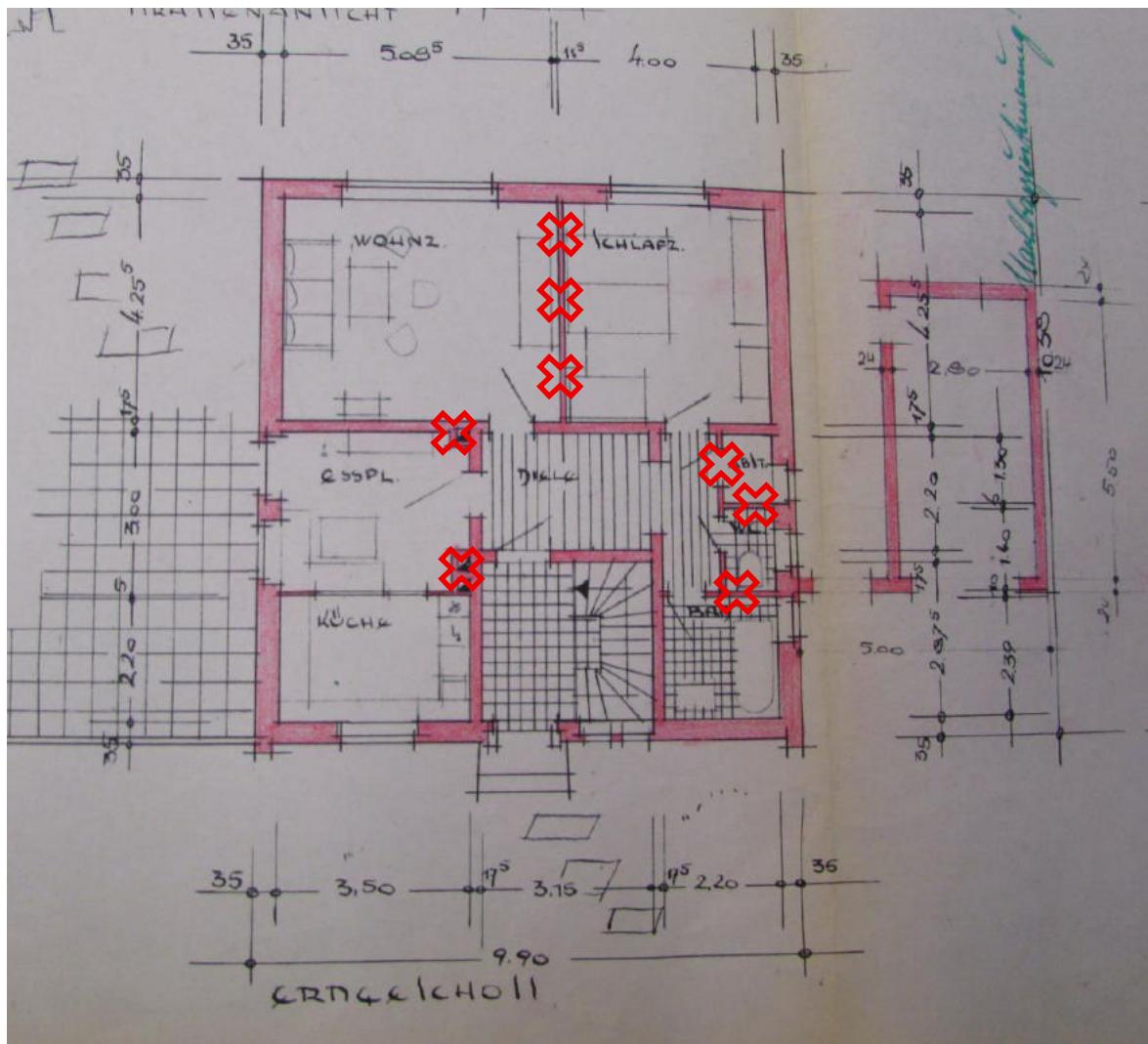
Flurkarte NRW 1 : 1000

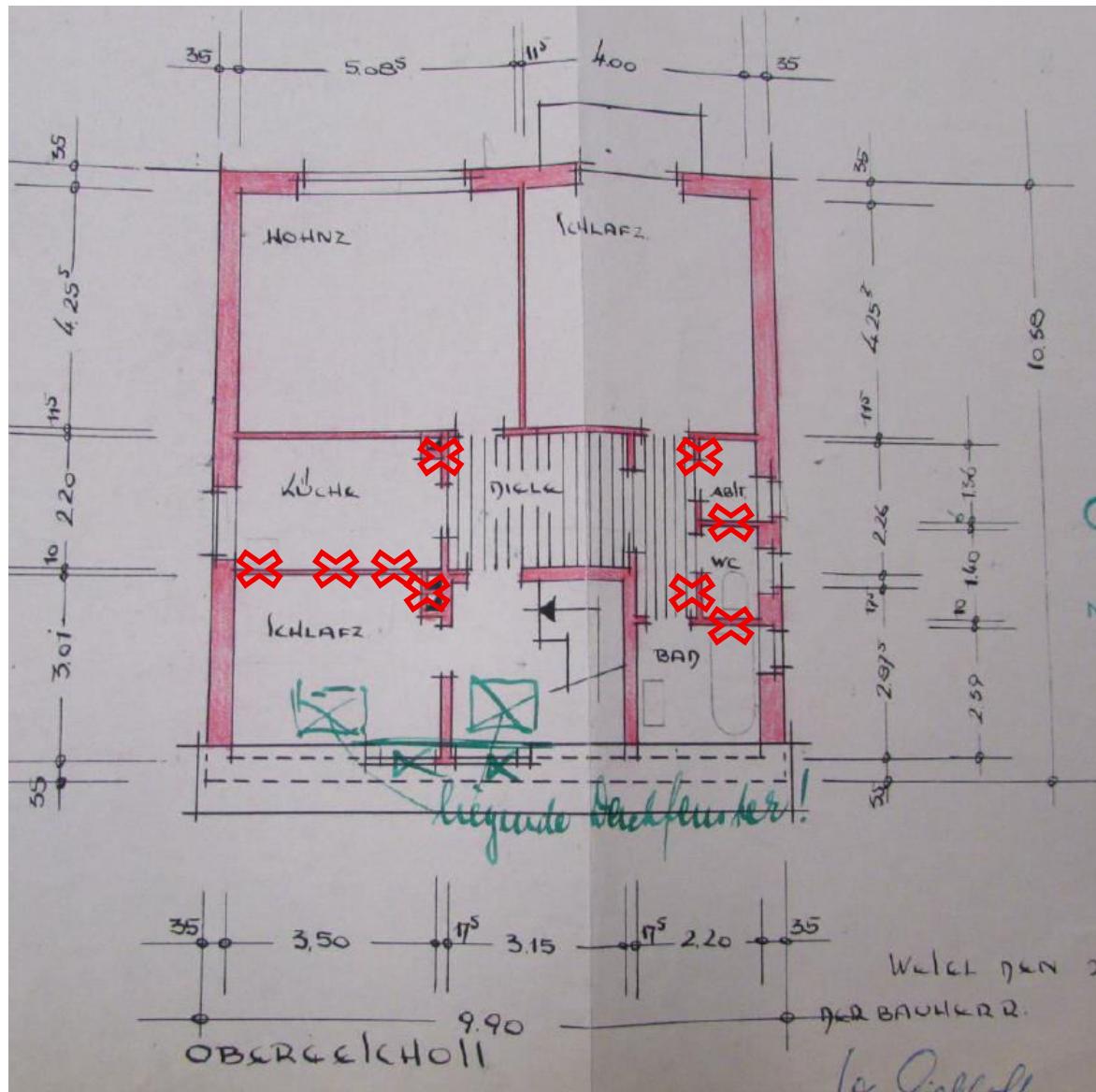
Erstellt: 16.10.2025  
Zeichen: 25E1893



## 6.2 Grundrisse







**6.3 Fotos**













