

Verkehrswertgutachten Az.: 250041-012
Breiter Weg 54, 46483 Wesel

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 003/25

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

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

www.swo-wertermittlung.de

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

Datum: 17.06.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das **Sondereigentum Nr. 3 (Wohnungseigentum)**

verbunden mit einem 351/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück

in 46483 Wesel, Breiter Weg 54

Gemarkung Wesel

Flur 25

Flurstücke 361 / 386



Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Das Grundstück war ausschließlich von der Straße „Breiter Weg“ eingeschränkt einsehbar. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist der Verkehrswert mit einem Risikoabschlag von 10% behaftet.

Der Verkehrswert des oben benannten Sondereigentums

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 mit

rd. 133.000 € geschätzt.

Ausfertigung Internetversion

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

Inhalt

| | | |
|-----------|--|----|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 5 |
| 1.5 | Angaben zu den Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 9 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 2.8 | Teilungserklärung..... | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 10 |
| 3.2 | Sondereigentum Nr. 3..... | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.2.5 | Raumausstattung und Ausbauzustand | 11 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 12 |
| 3.3 | Nebengebäude..... | 12 |
| 3.4 | Außenanlagen | 12 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 13 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 13 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 13 |
| 4.2.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 13 |
| 4.2.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren..... | 13 |
| 4.2.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren | 13 |
| 4.2.2 | Zu den herangezogenen Verfahren | 14 |
| 4.2.2.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 14 |
| 4.2.2.2 | Bewertung des Wertermittlungsobjekts..... | 15 |
| 4.2.2.2.1 | Anwendbare Verfahren | 15 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 17 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 17 |
| 4.4.2 | Ertragswertberechnung..... | 18 |
| 4.4.3 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 18 |
| 4.4.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 20 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.5 | Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses | 23 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 24 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkung | 24 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 24 |
| 4.6.3 | Verkehrswert | 24 |
| 5 | Rechtsgrundlagen und Literatur | 26 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 26 |
| 5.2 | Literatur | 26 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 27 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum (Nr. 3 des Aufteilungsplans) |
| Objektadresse: | Breiter Weg 54, 46483 Wesel am Rhein |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Wesel, Blatt [REDACTED] |
| Katasterangaben: | Gemarkung Wesel, Flur 25, Flurstücke 361, 386 |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Eigentümer: [REDACTED]
geb. am [REDACTED]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung Verfahren (Az.): 014 K 03/25 |
| Wertermittlungstichtag: | 27.05.2025 |
| Qualitätstichtag: | 27.05.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 27.05.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige |
| Herangezogene Unterlagen: | vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 06.05.2025 vom Sachverständigen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug (tim-online.nrw.de) vom 27.05.2025• Bodenrichtwerte• Übersichtskarten (OpenStreetMap)• Grundstücksmarktbericht 2025, Stadt Wesel• Bauaktenauskunft durch die Stadt Wesel vom 26.05.2025• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.05.2025• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 23.05.2025• Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.05.2025• Zugehörige Teilungserklärung• Zugehöriger Flächennutzungsplan• Zugehöriger Bebauungsplan |

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 17.04.2025 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll u.a. auch folgende Angaben enthalten:

- a) Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- b) Auskünfte über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.
- c) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- d) Liste über etwaiges Zubehör und die Bewertung der einzelnen Positionen.
- e) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- f) Ob Baulasten bestehen.
- g) Ob Wohnungsbindung besteht.
- h) Ob und seit wann die Mietverträge bestehen.
- i) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen.

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 08.05.2025 fristgerecht über den Ortstermin informiert. Der Eigentümer ist trotz Ladung (Einwurf Einschreiben) nicht zum Ortstermin erschienen. Am Ortstermin nahm von den geladenen Beteiligten niemand teil. Es fand somit eine reine Außenbesichtigung des Objekts statt.

Da das Grundstück sowie das Sondereigentum nicht vollständig einsehbar waren, werden im Gutachten folgende Annahmen getroffen:

1. Das Sondereigentum dient der Wohnnutzung und ist unvermietet. Dem Sachverständigen liegen keine Aussagen zu möglichen Mietern vor. Es wird zudem unterstellt, dass das Sondereigentum im Laufe der Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde.
2. Es wird unterstellt, dass das Sondereigentum frei von jeglichen Baumängeln und -schäden ist und gemäß der vorliegenden Bauakte errichtet worden ist.
3. Es wird unterstellt, dass Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklagen innerhalb der Wohnungsgemeinschaft gebildet worden sind.

Hinweis: Diese Angaben sind mit einem erheblichen Risiko behaftet und können von der Realität teils deutlich abweichen.

1.5 Angaben zu den Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Zu a) Dem Sachverständigen wurde seitens des Eigentümers keine Auskunft zu einem möglichen WEG-Verwalters gegeben. Die Stadt Wesel hat ebenfalls keine Auskunft über einen möglichen WEG-Verwalters geben können.
- Zu b) Dem Sachverständigen wurde seitens des Eigentümers keine Auskunft über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes gegeben.
- Zu c) Augenscheinlich wird bei dem Sondereigentum kein Gewerbebetrieb geführt.
- Zu d) Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist eine Berücksichtigung von möglichem Zubehör nicht möglich.
- Zu e) Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.

- Zu f) Gemäß Auskunft der Stadt Wesel vom 13.05.2025 sind zu Lasten des Bewertungsobjekts derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.
- Zu g) Gemäß Auskunft der Stadt Wesel vom 06.05.2025 handelt es sich beim Bewertungsobjekt nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es bestehen auch keine besonderen Wohnungs- und Mietbindungen.
- Zu h) Es kann keine Aussage zu möglichen Miet- bzw. Pachtverträgen getroffen werden. Der Eigentümer hat keine Miet- bzw. Pachtverträge mitgeteilt.
- Zu i) Gemäß Auskunft des Kreises Wesel vom 13.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt innerhalb eines Grundwasserüberwachungsbereiches. Einschränkungen in der Nutzung, außer ggf. hinsichtlich des Grundwassers, bestehen nicht. Die vollständige Auskunft wird dem Gericht zur Akte gereicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Stadtteil Wesel, 39.533 Einwohner (Stand: 31.12.2024)

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Wesel trägt den Status einer Großen kreisangehörigen Stadt und liegt an den Flüssen Rhein und Lippe.

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Städte:

Dinslaken (ca. 15 km bis zum Zentrum)

Bocholt (ca. 23 km bis zum Zentrum)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 57 km)

Autobahnzufahrt:

A3, A57

Bundesstraßen:

B8, B58, B70

Bahnhof:

in Wesel (ca. 2 km)

Flughäfen:

Weeze (ca. 40 km)

Düsseldorf (ca. 52 km)

Dortmund (ca. 88 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| Innerörtliche Lage: | Das Bewertungsobjekt befindet sich in nahezu zentraler Lage der Stadt Wesel. Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in näherer Umgebung vorhanden. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | zwei- bis dreigeschossig; offene Bauweise |
| topographische Grundstückslage: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront zur Straße „Breiter Weg“:</u> ca. 10 m <u>Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 361: 439 m ² Flurstück 386: 17 m ² |
|-------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Gemeindestraße |
| Straßenausbau: | Tempo-30-Zone Asphalтиerte Straße mit beidseitigen Gehwegen |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | vorhanden |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Reihenhausbebauung zu beiden Nachbargrundstücken (vgl. Anlage 3: Flurkartenauszug) |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 13.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster erfasst. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Grundwasserüberwachungsbereiches. Einschränkungen in der Nutzung der in diesem Gebiet vorhandenen Grundstücke, außer ggf. Hinsichtlich des Grundwassers, bestehen nicht. |
| Bergschadensgefährdung: | Zur Bergschadensgefährdung gibt die Bezirksregierung Arnsberg folgende Stellungnahme vom 23.05.2025 ab (in Auszügen): <i>„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 19“ und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 43“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. (...) Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“</i> |

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2025 vom Amtsgericht Wesel vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wesel Blatt [REDACTED] folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 13.05.2025 sind zu Lasten der beiden Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Gemäß Geoportal des Regionalverbands Ruhr ist für das Bewertungsobjekt kein Baudenkmal eingetragen.

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

Wohnungsbindung/öffentl. Förderung: Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Wesel vom 06.05.2025 handelt es sich beim Bewertungsobjekt nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Es bestehen somit keine besonderen Wohnungs- und Mietbindungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß der Stadt Wesel ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts gilt der Bebauungsplan Nr. 67 „Am Breiten Weg“. Demnach ist die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung steht mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer zwingenden Zahl an Vollgeschossen mit II fest.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegen-

den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus (aufgeteilt in drei Sondereigentume) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Über die derzeitige Vermietungssituation kann abschließend keine Aussage getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass kein aktueller Mietvertrag vorliegt.

2.8 Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung, verhandelt am [REDACTED], enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Nachrichtlich werden auszugsweise für dieses Gutachten folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- „3.) Miteigentumsanteil von 351/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan Nr. 3 bezeichneten Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden.“
- Die zwei KFZ-Stellplätze wurden jeweils den Sondereigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet.
- „Für Schäden und Instandhaltungen aller Art aus dem Bereich seines Sondereigentums haftet jeder Eigentümer allen anderen gegenüber auch ohne eigenes Verschulden unbeschränkt. Jeder Sondereigentümer hat die Kosten für die Instandhaltung seines Sondereigentums selbst zu tragen. Außerdem hat er auch den Anstrich und die Beschläge aller dem Wohnungsinneren zugekehrten Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (wie Fenster, Fenstertüren, Fenster- und Türrahmen, etc.) innerhalb seines Sondereigentums auf seine Kosten instandzuhalten.“
- „Im Falle des Eigentumsüberganges haftet der bisherige Eigentümer für die anfallenden Lasten bis dem Verwalter der Eigentumsübergang durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen ist. Für Rückstände des Voreigentümers haftet der neue Eigentümer als Gesamtschuldner und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung.“

Hinweis: In der Teilungserklärung ist keine Angabe zu einem Verwalter gemacht worden. Bei der Stadt Wesel ist ebenfalls kein Hausverwalter hinterlegt. Es liegen dem Sachverständigen somit keine Wirtschaftsprotokolle, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Angaben zu Erhaltungsrücklagen vor. Es wird angenommen, dass eine wirtschaftlich ordentliche Erhaltungsrücklage gebildet worden ist und keine größeren Sonderumlagen geplant sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der reinen Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht.

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

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

3.2 Sondereigentum Nr. 3

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---------------------------------------|---|
| Gebäudeart: | Reihenmittelhaus |
| Baujahr: | 1969 Ausbau des Dachgeschosses und Spitzbodens: 1995 |
| Außenansicht: | Mauerwerk |
| Wohnfläche: (Sondereigentum Nr. 3) | 102,42 m ² (gem. vorliegender Wohnflächenberechnung) |
| Modernisierungen: | Um das Jahr 1995 wurde das Wohnhaus mit einer Wohneinheit gemäß Bauakte zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten umgebaut. Dabei wurde der Spitzboden ebenfalls wohnlich ausgebaut. Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass das Wohnungseigentum ordnungsgemäß instandgehalten wurde und keine wertrelevanten Modernisierungen unmittelbar notwendig sind. |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile erhebliche Kosten z.B. bezüglich der Wärmedämmung, etc. anfallen können. Hierzu wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Für die Benennung der Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen des zuständigen Fachpersonals erforderlich. |

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist aufgrund einer errichteten Rampe neben der zweistufigen Treppenanlage barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dachgeschoss: Küche, Schlafen, Flur, Bad, Wohnen, Treppenhaus
Spitzboden: Studio, Abstellraum

Hinweis: Da eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, stützen sich die Aussagen zu den Nutzungseinheiten und den Raumaufteilungen lediglich auf Auskünfte aus den vorliegenden Bauakten. Es wird unterstellt, dass eine wesentlich abweichende Nutzung bzw. eine räumliche Veränderung nicht stattgefunden hat.

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

Außenwände: Ziegelmauerwerk
Innenwände: unbekannt
Geschossdecke: unbekannt
Treppen: unbekannt
Hauseingang: Stufenanlage mit zusätzlicher Rampe
Türanlage mit zusätzlichem Seitenteil mit Glasausschnitt
Außenbeleuchtung
Dach: Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: vorhanden
Abwasserinstallation: vorhanden
Elektroinstallation: vorhanden
Heizung: unbekannt

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Dachgeschoss:

Bodenbeläge: unbekannt
Wandbekleidung: unbekannt
Deckenbekleidung: unbekannt

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Fenster: | unbekannt |
| Türen: | unbekannt |
| Sanitäre Installation: | unbekannt |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |

Spitzboden:

| | |
|------------------------|-----------|
| Bodenbeläge: | unbekannt |
| Wandbekleidung: | unbekannt |
| Deckenbekleidung: | unbekannt |
| Fenster: | unbekannt |
| Türen: | unbekannt |
| Sanitäre Installation: | unbekannt |

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung lassen sich zu der Raumausstattung und dem Ausbauzustand keine gesicherten Aussagen treffen. Laut vorliegendem Grundriss wurde das Wohnhaus mit einer Wohneinheit zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten ca. 1995 ausgebaut. In der Wertermittlung wird eine durchschnittliche Ausstattung unter Berücksichtigung des durchgeführten Umbaus unterstellt, die über die Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde.

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | unbekannt |
| Besondere Einrichtungen: | unbekannt |
| Besonnung und Belichtung: | unbekannt |
| Baumängel und Bauschäden: | unbekannt |
| Allgemeinbeurteilung: | Der Zustand des Sondereigentums sowie des gemeinschaftlichen Eigentums wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung als durchschnittlich unterstellt. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt ordnungsgemäß instandgehalten wurde. |

3.3 Nebengebäude

Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist keine Aussage zu möglichen Nebengebäuden im hinteren Bereich des Grundstücks möglich.

3.4 Außenanlagen

| | |
|--|-----------|
| Einfriedung: | unbekannt |
| Terrasse: | unbekannt |
| Gartenanlage: | unbekannt |
| Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen: | vorhanden |

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 3, verbunden mit einem 351/1.000stel Miteigentumsanteil am bebauten Grundstück in 46483 Wesel, Breiter Weg 54 zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | <u>lfd. Nr.</u> | |
|------------------|--------------|---------------------|----------------------------|
| Wesel | ■ | ■ | |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück(e)</u> | <u>Fläche</u> |
| Wesel | 25 | 361 | 439 m ² |
| | | 386 | 17 m ² |
| | | | Gesamt: 456 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst treffend zu ermitteln.
Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Die herangezogenen Verfahren

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein **Wohnungseigentum**, insofern wird das **Ertragswertverfahren** als federführendes Verfahren angewendet.

Zur Ergebnisunterstützung wird der zonale Immobilienrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel herangezogen und auf das Wertermittlungsobjekt angepasst. Dieser angepasste Immobilienrichtwert dient als Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | Wohnbaufläche |
| Abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe | = | 35 m |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.05.2025 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | Wohnbaufläche |
| Abgabenrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | II + ausgebaut DG |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche | = | 439 m ² + 17 m ² |
| Grundstückstiefe | = | ca. 40 m |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| Berechnung für bebautes Grundstück | | | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | | | | Erläuterung |
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | | | | | |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | | | | 230,00 €/m ² |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 27.05.2025 | x | 1,00 | | E1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | | | |
| Lage | ---- | ---- | x | 1,00 | | E1 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 230,00 €/m ² | | |
| GFZ | ---- | ---- | x | 1,00 | | E1 |
| Fläche [m ²] | ---- | 456 | x | 1,00 | | E1 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | x | 1,00 | | E1 |
| Art der baulichen Nutzung | Wohnbaufläche | Wohnbaufläche | x | 1,00 | | E1 |
| Vollgeschosse | II | II + ausgebaut DG | x | 1,00 | | E1 |
| Bauweise | offen | offen | x | 1,00 | | E1 |
| Tiefe [m] | 35 | 40 | x | 1,00 | | E1 |
| Zuschnitt | ---- | regelmäßig | x | 1,00 | | E1 |
| Sonstiges | ---- | ---- | x | 1,00 | | E1 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert | | | | = | 230,00 €/m ² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | | | - | | |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | | | = | 230,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts | | | |
|----------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert | = | 230,00 | €/m ² |
| Wohnbaufläche Flurstück 361 | x | 439 | m ² |
| Bodenwert Flurstück 361 | = | 100.970,00 | € |
| 351/1.000 Miteigentumsanteil | = | 35.440,47 | € |
| abgabefreier relativer Bodenwert | = | 230 | €/m ² |
| Wohnbaufläche Flurstück 386 | x | 17 | m ² |
| Bodenwert Flurstück 386 | = | 3.910,00 | € |
| 351/1.000 Miteigentumsanteil | = | 1.372,41 | € |
| Bodenwert Miteigentumsanteil | = | 36.812,88 | € |
| | rd | 37.000,00 | € |

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Alle wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Der **abgabefreie anteilige Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 auf rund **37.000 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 (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. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

Der, auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallene, Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche [m ²] | Anzahl [Stück] | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | | | | €/m ² bzw. €/Stück | monatlich [€] | jährlich [€] |
| Sondereigentum Nr. 3 | DG+SB | 102 | | 5,50 | 561,00 | 6.732,00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Summe: | | | | | | 6.732,00 |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 6.732,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) | - | 1.991,64 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 4.740,36 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | | |
| 0,93% von 37.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) | - | 344,10 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 4.396,26 € |
| Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) | | |
| bei p = 0,93% Liegenschaftszinssatz | | |
| und n = 29 Jahren Restnutzungsdauer | x | 25,3160 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 111.295,72 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 37.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 148.295,72 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 14.829,57 € |
| Ertragswert | = | 133.466,15 € |
| | rd. | 133.000,00 € |

4.4.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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.

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 u. § 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 (§ 27 ImmoWertV)

Der 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 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. 1 und 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 Satz 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Miete

Die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Stadt Wesel liegt gemäß ausgewiesenem Mietspiegel für Wohnungen, gebaut vor 2002 und für eine 102 m² Wohnung bei 5,95 €/m² Wohnfläche. Gemäß Mietspiegel wird für die Baualtersklasse 1961-1977 ein 7,80%-iger Abschlag vorgenommen. Aufgrund der Lage und des unterstellten Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts kann eine monatliche Nettokaltmiete von 5,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich angesehen werden. Dem Sachverständigen liegt kein aktueller Mietvertrag vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt unvermietet ist.

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Sie konnte nicht im Rahmen der Ortsbesichtigung kontrolliert werden. Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung ca. 102 m² (vgl. Anlage 5: Wohnflächenberechnung).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angesetzt.

Nach der Ertragswertrichtlinie sind die Bewirtschaftungskosten, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden, anzusetzen. Diese belaufen sich bei dem Bewertungsobjekt auf ca. 1.992 €. Dies entspricht ca. 29% des Rohertrags.

| BWK-Anteil | Kostenanteil | Kostenanteil | Kostenanteil |
|-----------------------|-------------------|----------------------|--|
| Wohnungseigentum | [% vom Rohertrag] | [/m ² WF] | insgesamt [€] |
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 429,00 € |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 1.428,00 € |
| Mietausfallwagnis | 2 | ---- | 134,64 € |
| Garage | | | |
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 0,00 € |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 0,00 € |
| Stellplatz | | | |
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 0,00 € |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 0,00 € |
| Summe | | | 1.991,64 € (ca. 29% des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 0,93% angesetzt, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren beträgt 1,64%. Der zuständige Gutachterausschuss gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Funktion zur Anpassung des Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer wieder:

$$\text{Anpassung RND} = - 8,1628 + 2,2123 * \ln(\text{RND})$$

Dadurch ergibt sich eine Anpassung um -0,71% und somit ein Liegenschaftszinssatz von 0,93%.
(1,64% - 0,71% = 0,93%)

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausstattungsmerkmale und der unterstellten Modernisierungen sowie des Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren als marktgerecht angesehen.

| Modernisierungselemente | maximale Punkte | Punkte |
|---|-----------------|----------|
| Dacherneuerung | 4 | |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren | 2 | |
| Verbesserung der Leitungssysteme | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | |
| Modernisierung von sanitären Anlagen | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen) | 2 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1 |
| Summe | 20 | 4 |

Es wird unterstellt, dass mindestens im Zuge der Umbaumaßnahmen im Jahre 1995, in denen das Wohnhaus in drei Wohneinheiten ausgebaut wurde sowie durch weitere Erhaltungsmaßnahmen, folgende Modernisierungen durchgeführt wurden: Verbesserung der Leitungssysteme, Modernisierung der Heizungsanlage, Modernisierung von sanitären Anlagen, wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung. Hierbei handelt es sich lediglich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung.

Bestimmung der Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

mit:

| Modernisierungspunkte | a | b | c | ab einem relativen Alter von |
|-----------------------|--------|--------|--------|------------------------------|
| 0 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 | 60% |
| 1 | 1,2500 | 2,6250 | 1,5250 | 60% |
| 2 | 1,0767 | 2,2757 | 1,3878 | 55% |
| 3 | 0,9033 | 1,9263 | 1,2505 | 55% |
| 4 | 0,7300 | 1,5770 | 1,1133 | 40% |
| 5 | 0,6725 | 1,4578 | 1,0850 | 35% |
| 6 | 0,6150 | 1,3385 | 1,0567 | 30% |
| 7 | 0,5575 | 1,2193 | 1,0283 | 25% |
| 8 | 0,5000 | 1,1000 | 1,000 | 20% |
| 9 | 0,4660 | 1,0270 | 0,9906 | 19% |
| 10 | 0,4320 | 0,9540 | 0,9811 | 18% |
| 11 | 0,3980 | 0,8810 | 0,9717 | 17% |
| 12 | 0,3640 | 0,8080 | 0,9622 | 16% |
| 13 | 0,3300 | 0,7350 | 0,9528 | 15% |
| 14 | 0,3040 | 0,6760 | 0,9506 | 14% |
| 15 | 0,2780 | 0,6170 | 0,9485 | 13% |
| 16 | 0,2520 | 0,5580 | 0,9463 | 12% |
| 17 | 0,2260 | 0,4990 | 0,9442 | 11% |
| 18 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10% |
| 19 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10% |
| 20 | 0,2000 | 0,4400 | 0,9420 | 10% |

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich dadurch ein fiktives Alter von 51 Jahren (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer – 29 Jahre Restnutzungsdauer) und ein fiktives Baujahr von 1974 (Stichtagsjahr 2025 – 51 Jahre).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Teile des Grundstücks sowie das Sondereigentum konnten nicht von innen berücksichtigt werden. Wegen des ungewissen Ausbauzustands wird daher als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ein Risikoabschlag in Höhe von 10% des Ertragswerts in Abzug gebracht. Dies entspricht ca. 14.830 €.

| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung |
|--|--------------------|
| Risikoabschlag: prozentuale Schätzung: -10% von 148.295,72 € | 14.829,57 € |
| Summe | 14.829,57 € |

Aufgrund des Gebäudealters könnten diverse Modernisierungen (u.a. Heizungsanlage) anstehen. Über die Heizungsanlage und einen eventuell vorliegenden Modernisierungstau liegen keine weiteren Unterlagen vor. Dies wird an dieser Stelle lediglich nachrichtlich wiedergegeben. Solche Investitionskosten könnten bei Sondereigentum erhebliche Mehrkosten verursachen, wenn die Eigentümergemeinschaft keine ausreichenden Erhaltungsrücklagen gebildet hat. Da keine Hausverwaltung ausfindig gemacht werden konnte und der Eigentümer keine weiteren Angaben wiedergegeben hat, können keine gesicherten Aussagen zu aktuellen Wirtschaftsprotokollen, Erhaltungsrücklagen und zu Beschlüssen innerhalb der Eigentümergemeinschaft durch den Sachverständigen getroffen werden. Sollten keine (ausreichenden) Erhaltungsrücklagen gebildet worden sein, so würden Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbare Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen.

4.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sowie dazugehörige Umrechnungskoeffizienten, bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 abgeleitet.

Der Gutachterausschuss gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 74 folgende Stellungnahme zu den zonalen Immobilienrichtwerten (zIRW) ab:

„Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können diese u.a. die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. (...)“

Der zIRW gilt für Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr. Der zIRW gilt nicht für:

- Erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Wohnungseigentum in Anlagen mit weniger als 3 Wohneinheiten
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen.“

Des Weiteren erfolgt eine Umrechnung auf das Bewertungsobjekt ausschließlich in Spannen und ohne zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag. Aufgrund dessen dient die folgende Berechnung lediglich zur weiteren Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses. Aufgrund der unterstellten Modernisierungen wird ein fiktives Baujahr von 1974 unterstellt.

| Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (): | | | |
|--|----------------------------|--|------------------|
| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
| Stichtag | 01.01.2025 | | |
| Immobilienrichtwert | 1220 €/m ² | | |
| Gemeinde | Wesel | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 1101 | | |
| Objektgruppe | Weiterverkauf | Weiterverkauf | 0.0 % |
| Baujahr | 1965 | 1974 | 6.0 % |
| Wohnfläche | 25-80 m ² | 102 m ² | 2.0 % |
| Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage | 16-100 | 3 | 5.0 % |
| Modernisierungsgrad | nicht modernisiert | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 4.0 % |
| Gebäudestandard | sehr einfach | einfach | 1.0 % |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 0.0 % |
| Boden-/Lagewert | 175 €/m ² | 230 €/m ² | 4.0 % |
| Garage/ Stellplatz | nicht vorhanden | nicht vorhanden | 0.0 % |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner) | | 1.510 €/m² | |
| Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet) | | 155.000 € | |

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.510 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. **155.000 €** geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der berechnete Immobilienpreis von 155.000 € stützt das Verfahrensergebnis.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen teilweise als Renditeobjekt sowie auch zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Das Ergebnis des angepassten zonalen Immobilienrichtwerts wird stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 mit rd. 133.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 3 verbunden mit einem 351/1.000stel Miteigentumsanteil am bebauten Grundstück in 46483 Wesel, Breiter Weg 54

| | | |
|------------------|--------------|---------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | <u>lfd. Nr.</u> |
| Wesel | █ | █ |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück(e)</u> |
| Wesel | 25 | 361, 386 |

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 mit rd.

133.000,00 €

in Worten: Einhundertdreiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Borken, den 17. Juni 2025

- im Originalgutachten unterschrieben -

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen und Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

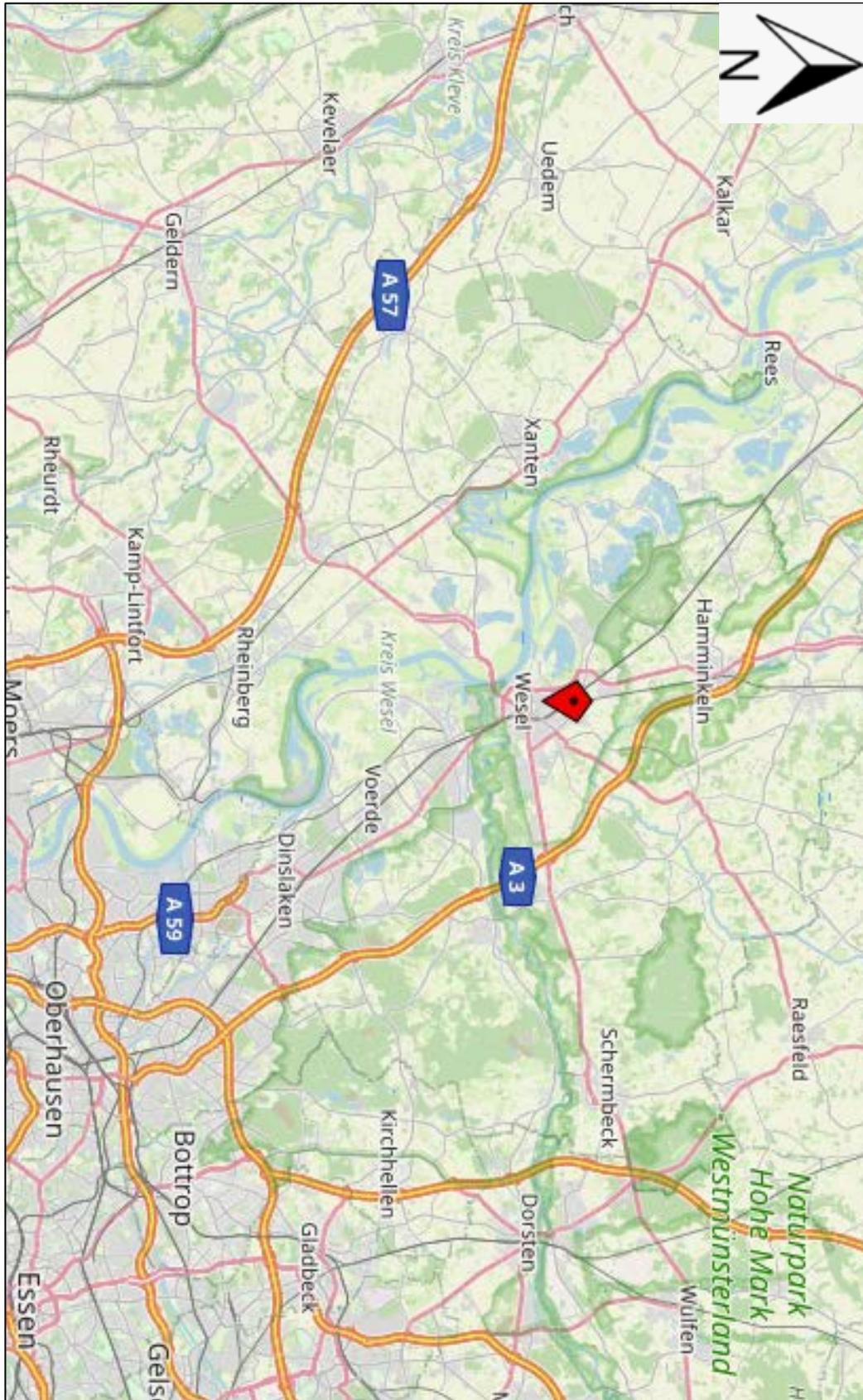
5.2 Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [4] Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [5] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- [6] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, 07/2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)
- [7] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, 06/2016 mit redaktioneller Anpassung (Juli 2019)
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Wesel
- [10] Bebauungsplan Nr. 67 „Am Breiten Weg“

6 Verzeichnis der Anlagen

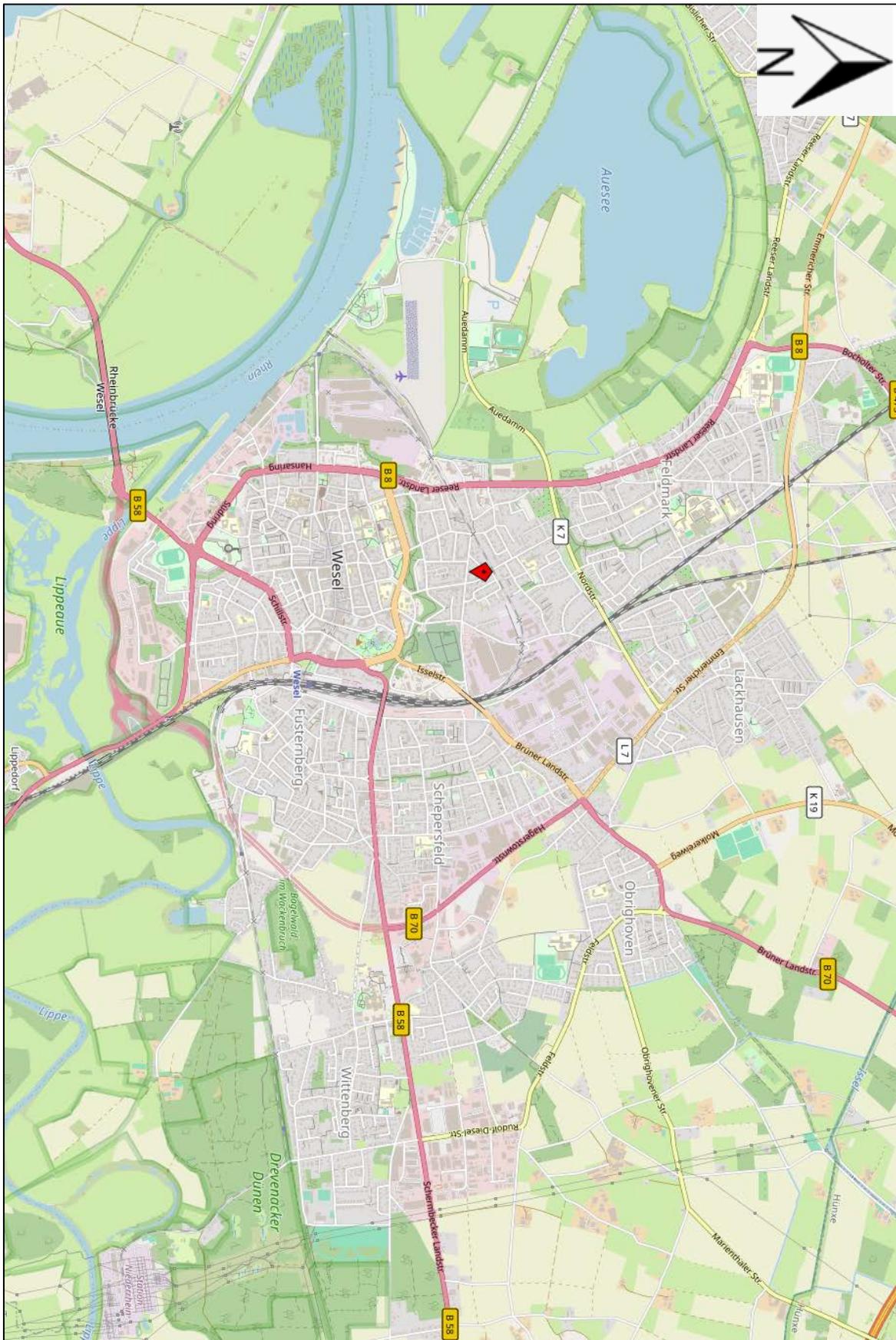
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: Flurkarte (tim-online.nrw.de)
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



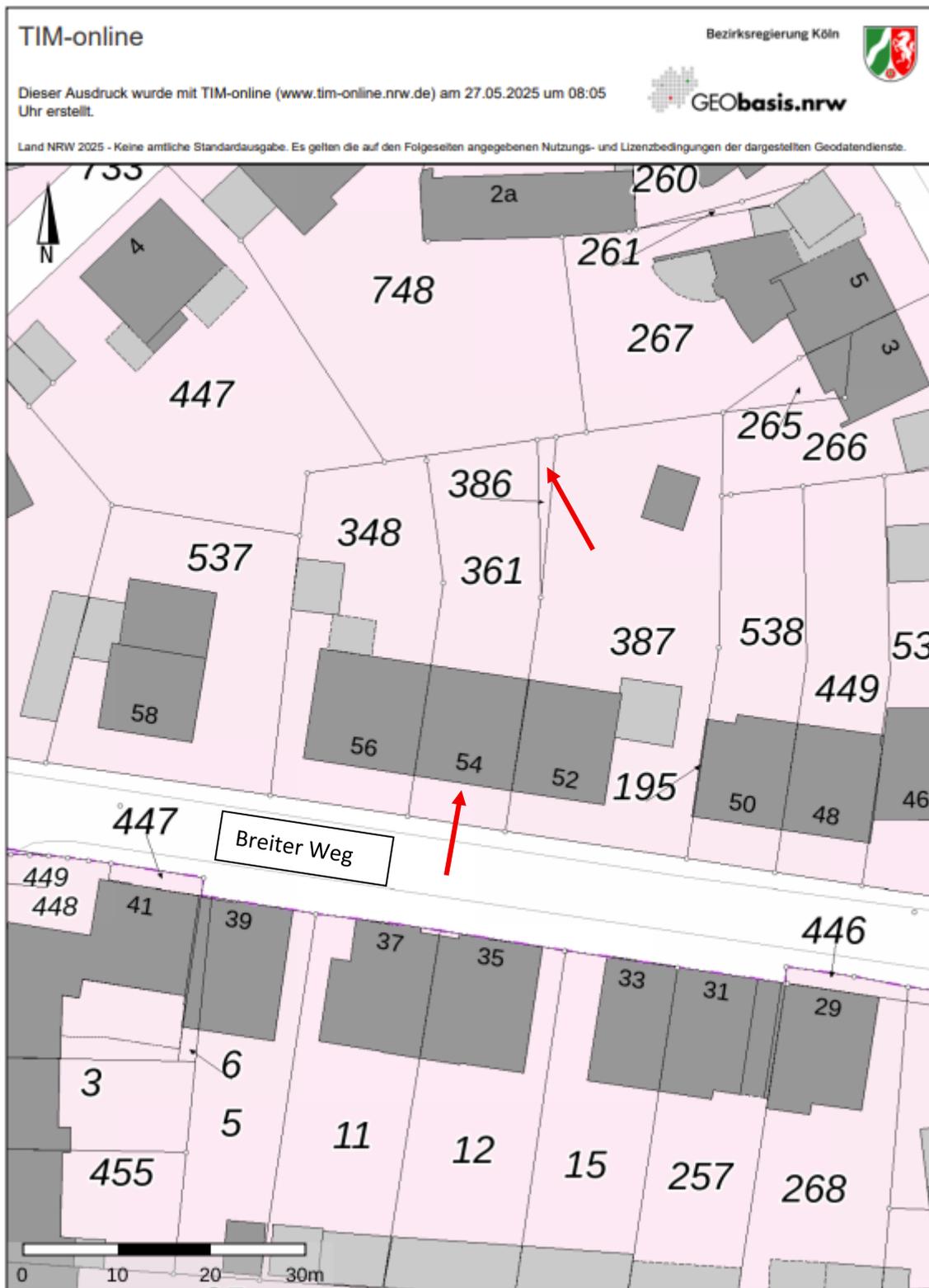
Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



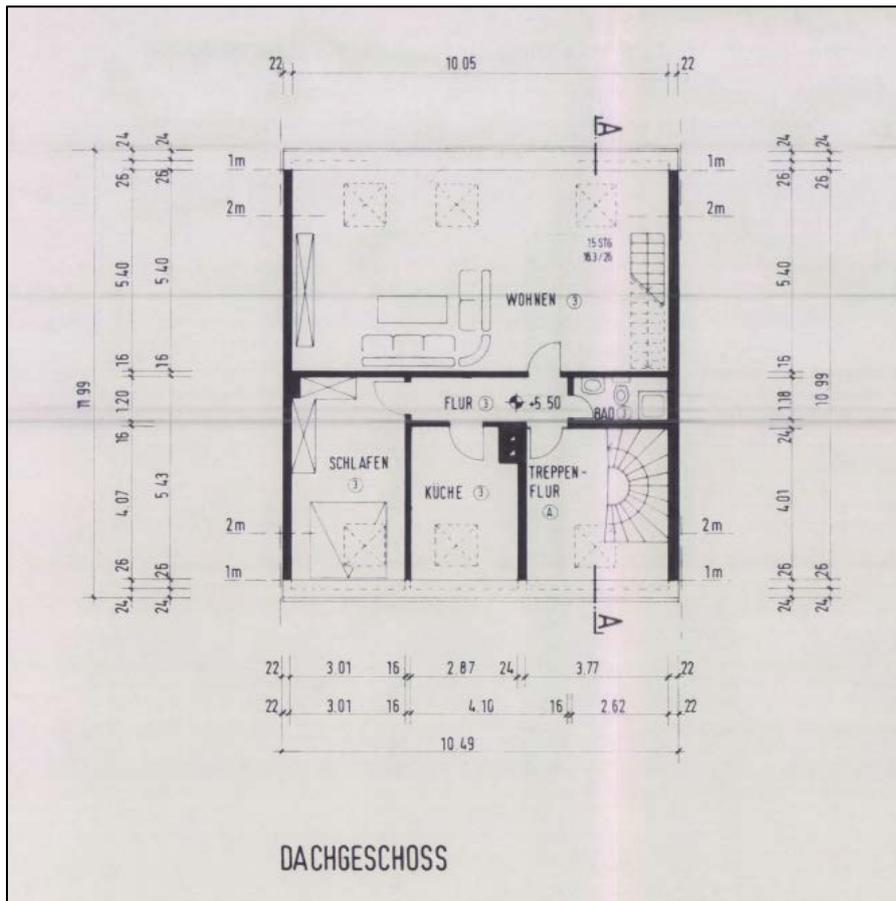
Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 3: Flurkarte (tim-online.nrw.de)

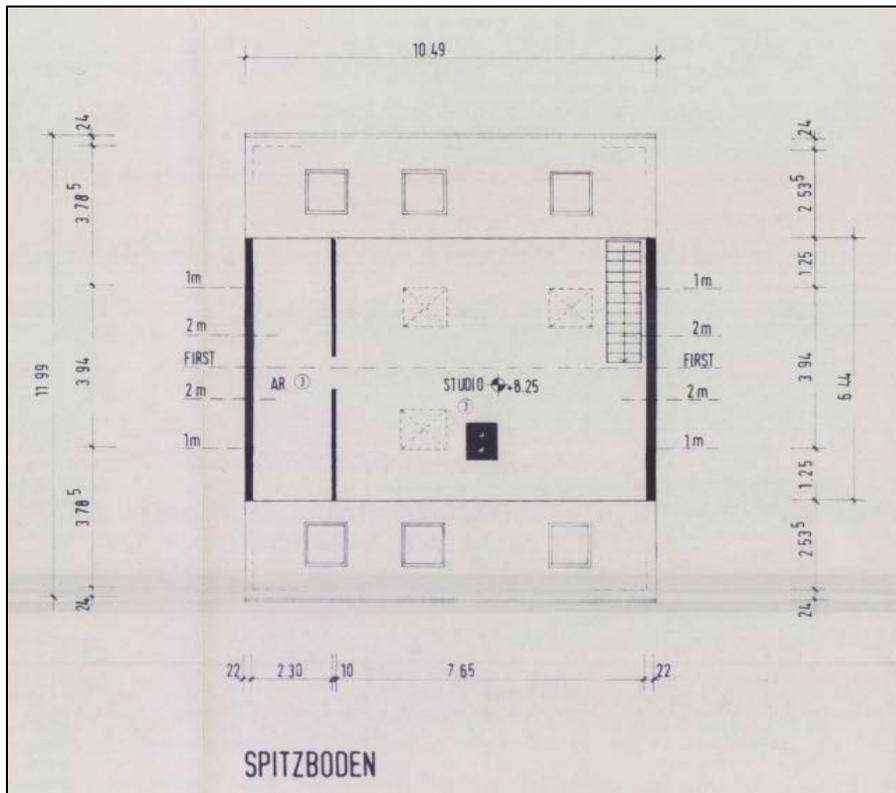


Nicht maßstabsgetreu! Um den Straßennamen ergänzt.

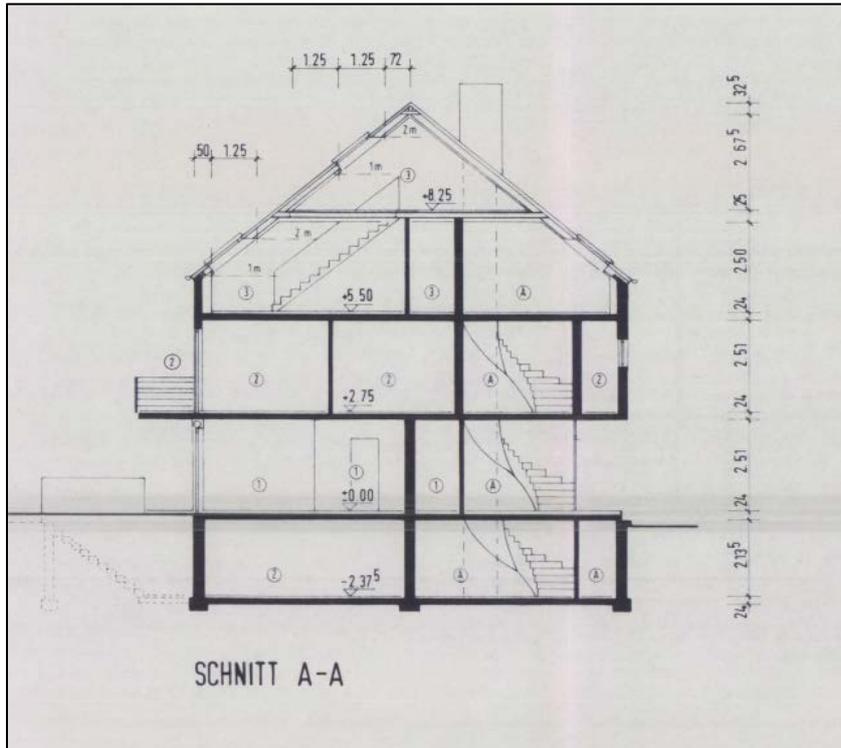
Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



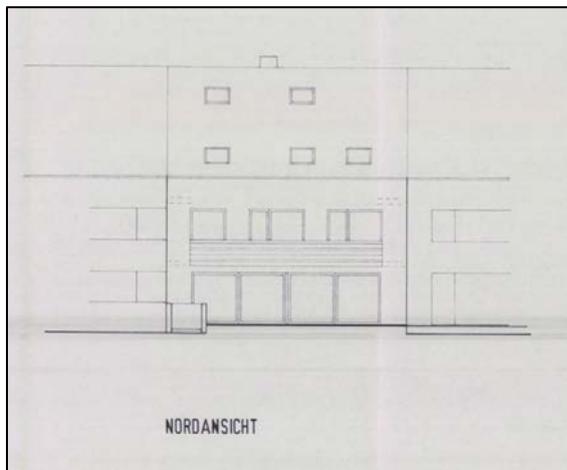
Grundriss Dachgeschoss



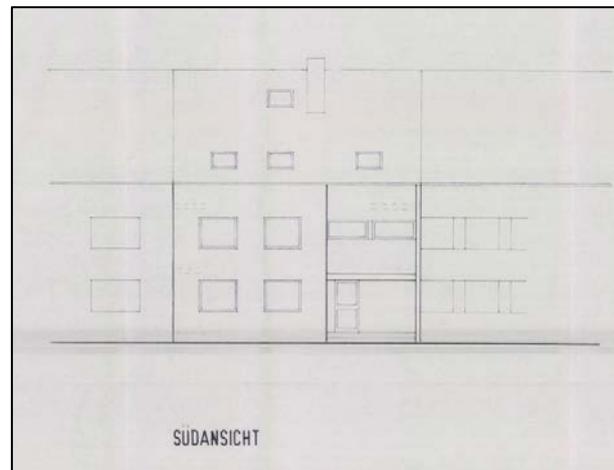
Grundriss Spitzboden



Schnitt



Nordansicht



Südansicht

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Bauakte entnommen. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

| | | | |
|---|---|----------------|-------------------------|
| Projekt: | Umbau eines Wohnhauses mit einer WE zu einem Wohnhaus mit 3 WE Ausbau des Spitzbodens, Breiter Weg 54, 46483 WESEL | | |
| Bauherr: | [REDACTED] | | |
| BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE NACH DIN 283 | | Blatt 4 | |
| <u>BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE</u> | | | |
| <u>DACHGESCHOSS</u> | | | |
| <u>WOHNUNG 3 :</u> | | | |
| Wohnen: | 10,05 x 4,15 | = 41,71 | |
| | 10,05 x 7,25 x 0,5 | = 6,28 | |
| ./. | 0,90 x 2,60 | = 2,34 | = 45,65 m ² |
| Bad: | 1,18 x 2,62 | | = 3,09 m ² |
| Küche: | 2,87 x 2,82 | = 8,09 | |
| | 2,87 x 1,25 x 0,5 | = 1,79 | |
| ./. | 0,50 x 0,94 ⁵ | = 0,79 | = 9,41 m ² |
| Schlafen: | 3,01 x 4,18 | = 12,58 | |
| | 3,01 x 1,25 x 0,5 | = 1,88 | |
| ./. | 0,53 x 0,23 | = - 0,12 | = 14,34 m ² |
| Flur: | 4,10 x 1,20 | | = 4,92 m ² |
| Zwischensumme WE 3 - Dachgschoß | | | = 77,41 m ² |
| Treppenflur DG: | 2,10 x 2,76 | = 5,80 | |
| | 1,01 x 3,77 x 0,5 | = 1,90 | |
| | 0,24 x 2,10 x 0,5 | = 0,25 | = 7,95 m ² |
| <u>SPITZBODEN - WOHNEINHEIT 3</u> | | | |
| Studio: | 7,65 x 1,44 | = 11,02 | |
| | 2 x (7,65 x 1,25 x 0,5) | = 9,56 | |
| ./. | 0,90 x 1,95 | = - 1,76 | = 18,82 m ² |
| Abstellraum: | 2,30 x 1,44 | = 3,31 | |
| | 2 x (2,30 x 1,25 x 0,5) | = 2,88 | = 6,19 m ² |
| Zwischensumme WE 3 - Spitzboden - | | | = 25,01 m ² |
| <u>ZUSAMMENSTELLUNG WOHNEINHEIT 3</u> | | | |
| Dachgeschoß | | | = 77,41 m ² |
| Spitzboden | | | = 25,01 m ² |
| Wohneinheit 3 insgesamt: | | | = 102,42 m ² |
| | /5 | | |

Die Wohnfläche des Sondereigentums beträgt laut Wohnflächenberechnung ca. 102 m². Die Maße konnten im Ortstermin nicht kontrolliert werden.

Anlage 7: Fotos

Die folgenden Fotos wurden im Rahmen der Außenbesichtigung am Wertermittlungstichtag aus dem Straßenraum aufgenommen:



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Straßenansicht



Foto 3: Hauseingang Straßenansicht



Foto 4: Straßenansicht