



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 25.06.2025
Gutachten Nr 464832512
Gericht AZ: 14 K 5/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 3102/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück **Flamer Mittelweg 16-28, 46483 Wesel Flur 44, Flurstück 568** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Nr. 3 im Obergeschoss und Dachgeschoss rechts inkl. Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 19** sowie für den **495/100.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Teileigentum an dem Garageneinstellplatz im Kellergeschoss des Hauses 3** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Buchstabe M**

Der **Verkehrswert der Wohnung** wurde zum Wertermittlungsstichtag **04.06.2025** ermittelt mit

225.300 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausenddreihundert EURO)

Der **Verkehrswert des Garageneinstellplatzes** wurde zum Wertermittlungsstichtag **04.06.2025** ermittelt mit

14.700 €

(in Worten: vierzehntausendsiebenhundert 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 63 Seiten. Hierin sind 28 Seiten Schriftteil und 11 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten und 18 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einer Wohnanlage bebaute Grundstück Flamer Mittelweg 16-28, 46483 Wesel WE 19 und Garage M
Gutachten Nr. 464832512



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Inhaltsverzeichnis

- 0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse..... - 4 -
- 1 Vorbemerkung..... - 6 -
 - 1.1 Auftrag..... - 7 -
 - 1.2 Zweck des Gutachtens..... - 7 -
 - 1.3 Bewertungsobjekt - 7 -
 - 1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte - 8 -
 - 1.5 Mieter bzw. Pächter - 8 -
 - 1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag - 8 -
 - 1.7 Ortsbesichtigung - 9 -
- 2 Grundlagen der Wertermittlung - 9 -
 - 2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung - 9 -
 - 2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur - 10 -
 - 2.3 Verwendete Unterlagen - 10 -
 - 2.4 Grundbuchangaben - 10 -
- 3 Beschreibungen - 13 -
 - 3.1 Grundstücksmerkmale - 13 -
 - 3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung..... - 13 -
 - 3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts - 14 -
 - 3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten - 15 -
 - 3.1.4 Vorhandene Bebauung..... - 17 -
 - 3.2 Gebäude und Außenanlagen..... - 18 -
 - 3.2.1 Vorbemerkungen..... - 18 -
 - 3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude - 18 -
 - 3.2.3 Ausstattung und Ausführung..... - 18 -
 - 3.2.4 Gebäudetechnik - 18 -
 - 3.2.5 Sonstiges..... - 19 -
 - 3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 19 nebst Kellerraum - 19 -
 - 3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung - 19 -
 - 3.3.2 Innenansichten - 20 -



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

- 3.3.3 Haustechnik..... - 20 -
- 3.3.4 Garage - 20 -
- 3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden - 21 -
- 3.5 Allgemeinbeurteilung - 21 -
- 3.6 Zubehör - 21 -
- 3.7 Mietverhältnis - 22 -
- 3.8 Rechte und Belastungen..... - 22 -
- 4 Wertermittlung allgemein - 22 -
- 4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen..... - 22 -
- 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung - 23 -
- 4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV - 25 -
- 4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV - 26 -
- 4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren - 26 -
- 4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 19 - 30 -
- 4.4.3 Ertragswertberechnung Garage Nr. M - 33 -
- 5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 19 - 35 -
- 6 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag - 36 -
- 7 Anlagenverzeichnis..... - 38 -
- 7.1 Grundrisse - 39 -
- 7.2 Wohnflächenberechnung..... - 42 -
- 7.3 Fotos - 43 -
- 7.4 Flurkarte - 50 -
- 7.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster - 51 -
- 7.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis..... - 52 -
- 7.7 Anliegerbescheinigung - 53 -
- 7.8 Auskunft über Sozialbindungen - 54 -
- 7.9 Planungsrechtliche Auskunft..... - 55 -
- 7.10 Denkmalschutzauskunft - 56 -
- 7.11 Online Mietpreisrechner Stadt Wesel..... - 59 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	14 K 5/25
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Wohnanlage, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss des Hauses Nr. 24 im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet inkl. Kellerraum sowie Garageneinstellplatz mit Buchstabe M bezeichnet Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine 4 Raum Wohnung Bestehend aus Wohnen, Eltern, Kind, Arbeitszimmer, Küche, Diele, 2 Bäder und 2 Balkone. Die Wohnfläche beträgt rd. 110 m ²
	Adresse	Flamer Mittelweg 24, 46483 Wesel
	Besonderheit	Keine Innenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	09.04.2025
	Ortstermin	04.06.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	04.06.2025

Gebäude	Baujahr	1983
	Wohnfläche	ca. 110 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 568 4.687 m ² (100.000/100.000)

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Denkmalschutz	Vorhanden – nicht wertrelevant
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil WE 19 gesamt	33.439,87 €
	Mietansatz	7,78 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	43 Jahre
	Rohertrag WE Nr. 19	rd. 10.300 €
	Bewirtschaftungskosten WE Nr. 19	rd. 2.200 €
	Reinertrag WE Nr. 8	rd. 8.100 €
	Vorläufiger Verkehrswert WE 19	rd. 246.300 €
	Vergleichswert	rd. 240.000 €
	BoG	./. 21.000 €
	Verkehrswert WE 19	225.300 €

Wertermittlung	Bodenwertanteil Garage Nr. M gesamt	5.336,15 €
	Mietansatz	50 €/Stck
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	43 Jahre
	Rohertrag Nr. M	rd. 600 €
	Bewirtschaftungskosten Nr. M	rd. 165 €
	Reinertrag Nr. M	rd. 435 €
	Vorläufiger Verkehrswert Nr. M	rd. 14.700 €
	BoG	./. 0 €
	Verkehrswert Nr. M	14.700 €

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 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 Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund 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 09.04.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 23.04.2025).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

In der Wertschätzung ist auch separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§97,98 BGB) einzubeziehen.

Darüber hinaus wird gebeten, bei den zuständigen Stellen Auskünfte über eventuell vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen und weiterhin festzustellen, ob eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindengesetz besteht. Dem Gutachten sind in der Anlage die entsprechenden Bescheinigungen der Behörden beizufügen. Im Rahmen der Begutachtung ist auszuführen, ob aufgrund dieser Auskünfte der Wert des Grundbesitzes beeinträchtigt wird.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters.

Der Zutritt zu dem Grundstück kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.

1.3 Bewertungsobjekt

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, und der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Mit Teilbaugenehmigung 144/82 vom 28.04.1982 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (Haus 3+4). Mit Nachtragsgenehmigung vom 05.01.1983 erfolgte die Genehmigung zur Grundrissänderung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Hauses Nr. 3 (jetzt Haus Nummer 24).

Die Rohbauabnahme datiert auf den 14.07.1982, die Schlußabnahme auf den 12.01.1983.

Mit Teilungsgenehmigung Urkunde Nr. 271/1981 vom 17.07.1981, Änderung der Teilungserklärung Urkunde Nr. 403/83 vom 12.09.1983, Urkunde Nr. 99/2008 vom 30.07.2008 und Urkunde Nr. 33/2013 vom 03.04.2013 erfolgte die Aufteilung in 71 Miteigentumsanteile für Sondereigentum an den Wohnungen und Teileigentum an den Garageneinstellplätzen.

Bei dem Sondereigentum handelt es sich um eine 4 Raum Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss als Maisonette Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 110 m², die sich auf Flur, Diele, Küche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und 2 Balkonen verteilen.

Hinweis: die Grundrisspläne aus der Bauakte und Grundbuchakte sind unvollständig. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Internetanzeige von vor ca. 5 Jahren <https://mapio.net/expose/8578848/> liefert zusätzliche Informationen über Ausstattung und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage Fotodokumentation). Ob diese noch aktuell sind, kann nicht belegt werden.

Das Teileigentum bezieht sich auf einen Garageneinstellplatz.

1.4 Eigentümer/Erbbauberechtigte

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Augenscheinlich Eigennutzung

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.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **04.06.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 04.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 02.05.2025 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Innenbesichtigung nicht möglich. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den vorhanden behördlichen Unterlagen.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige

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 (BGBl 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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
- GEG Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01. November 2020
- BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
- ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Mai 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 2021
- 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 Vergleichsrichtlinie vom 20.03.2014
- EW-RL Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
- DIN 277 DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten 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 (BGBl. I S. 2346)
 II.BV Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 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 04.06.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel sowie der Stadt Wesel
- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 15.04.2025
- Teilungserklärung Ur.Nr. 271/81 vom 17.07.1981
- Änderung Teilungserklärung mit Ur. Nr. 403/83 vom 12.09.1983, Ur.Nr. 99/2008 vom 30.07.2008 und Ur.Nr. 33/2013 vom 03.04.2013
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 16.07.1981 und 11.07.2005
- Liegenschaftskarte vom 24.04.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
6629 und 6662	1	44	568	Gebäude- und Freifläche Flamer Mittelweg 16-28	4.687

Bestandsverzeichnis

Blatt 6629 Lfd. Nummer 1: **3102/100.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wesel, Flur 44, Flurstück 568 Gebäude- und Freifläche, Flamer Mittelweg 16-28

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Nr. 3 im Obergeschoss und Dachgeschoss rechts, Nr. 19 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 19 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 611 bis 6628, 6630 bis 6681) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die s gilt nicht bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder desjenigen, der das Sondereigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17. Juli 1981 Bezug genommen.

Zu 1/ Die Teilungserklärung ist geändert. Teile des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich des nachträglich unterkellerten Gebäudes sind in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes (Wesel Blatt 14118) überführt worden. Teile des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich des Dachgeschosses sind in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes (Wesel, Blatt 6617) und in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes (Wesel, Blatt 14118) überführt worden. Das Miteigentum ist auch durch die Einräumung des zu dem weiteren Miteigentumsanteil gehörenden Sondernutzungsrechtes – eingetragen in Wesel Blatt 14118 beschränkt. Bezug Bewilligung vom 30.07.2008/03.04.2013 (Ur. Nr. 99/2008 und 33/2013, Notar XX). Eingetragen am 29.01.2014

Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nr. 9:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 5/25). Eingetragen am 24.03.2025

Abteilung III

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

Blatt 6662 Lfd. Nummer 1: **495/100.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wesel, Flur 44, Flurstück 568 Gebäude- und Freifläche, Flamer Mittelweg 16-28

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garageneinstellplatz im Kellergeschoss des Hauses Nr. 3 Buchstabe M des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 611 bis 6661, 6663 bis 6681) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die s gilt nicht bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder desjenigen, der das Sondereigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17. Juli 1981 Bezug genommen.

Zu 1/ Die Teilungserklärung ist geändert. Teile des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich des nachträglich unterkellerten Gebäudes sind in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes (Wesel Blatt 14118) überführt worden. Teile des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich des Dachgeschosses sind in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes (Wesel, Blatt 6617) und in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes (Wesel, Blatt 14118) überführt worden. Das Miteigentum ist auch durch die Einräumung des zu dem weiteren Miteigentumsanteil gehörenden Sondernutzungsrechtes – eingetragen in Wesel Blatt 14118 beschränkt. Bezug Bewilligung vom 30.07.2008/03.04.2013 (Ur. Nr. 99/2008 und 33/2013, Notar XX). Eingetragen am 29.01.2014

Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 5/25). Eingetragen am 17.03.2025

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	Wesel
Stadtteil	Wesel

Ort und Einwohner Die Hansestadt **Wesel** 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

Makrolage Räumlich gliedert sich die Stadt in fünf folgende Stadtteile, die wiederum aus weiteren Ortsteilen bestehen.

- Bislich: Bergerfurth, Bislich und Diersfordt
- Büderich: Büderich, Ginderich und Werrich/Perrich
- Flüren: Flüren
- Obrighoven-Lackhausen: Lackhausen, Obrighoven und Wittenberg
- Wesel: Altstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld

Mikrolage Das Bewertungsobjekt befindet sich im Schillviertel, unweit des Stadtzentrums in einem ruhigen Wohngebiet.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: einfach

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(1,1 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,7 km)
EKZ	(0,7 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(1,4 km)
Hauptschule	(1,1 km)
Gesamtschule	(2,7 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(17,6 km)
DB Bahnhof	(0,6 km)
Flughafen	(33,3 km)
DB Bahnhof ICE	(25,3 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wesel (6,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wesel (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Oberhausen (25,3 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (42,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Braunschweiger Straße (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2024

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische Grundstückslage

Es handelt sich um ein langes rechteckiges Grundstück. Die Lage des Grundstücks ist abfallend gebaut

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

Die Straße Flamer Mittelweg ist eine öffentliche asphaltierte Straße mit Parkbuchten und Gehwegen.

Immissionen	ruhige normale Wohnlage. Nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Wohn bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft	Die typische Bebauung besteht aus 3-4 Familienhäusern.
Erschließungszustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 05.05.2025 wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sowie Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zur Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge gezahlt worden sind.
Grenzverhältnisse	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.
Baugrundverhältnisse	Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts 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 13.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück <u>nicht</u> als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster Kreises Wesels erfasst.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 08.05.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück <u>keine</u> Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 25.04.2025 ist das Bewertungsobjekt als Bodendenkmal betroffen

Sehr geehrte Frau Schick,

Das Objekt "Flamer Mittelweg 6-28" befindet sich im VBD 0004 "Zitadelle" und unterliegt somit den Bestimmungen der Denkmalpflege zur Erhaltung der Bodendenkmäler. Ich hoffe, Ihnen hiermit weiter geholfen zu haben.

(See attached file: DSchG NRW 2022 § 14 u. 15.pdf)

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Claudia Hippler-Born M.A.

Untere Denkmalbehörde der Stadt Wesel

Wohnungsbindung

Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 25.04.2025 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-,
Flurbereinigungs und
Sanierungsverfahren

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 02.05.2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 „Flamer Weg Süd“ in Kraft getreten am 03.06.1967

Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)

GRZ/GFZ: 0,4/0,7

Vollgeschosse zwingend 2-geschossige Bauweise

Dachneigung 30°

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche (W) 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.

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Mehrfamilienhäuser, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
Energetische Eigenschaften	ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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 Eigentumswechsel 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 aus der Bauakte.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, und der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Wohnanlage mit 6 Mehrfamilienhäusern, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
Baujahr	1983

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verblendmauerwerk
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Terrazzoüberbelag
Fußböden	Keller: Betonboden mit Estrich Eingangstür mit Kunststeinbelag
Türen	Leichtmetallkonstruktion mit Drahtornamentverglasung, Briefkastenanlage, Klingelanlage und Sprechanlage Wohnungseingangstüren – Holztüren mit Stahlzargen

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, rückseitige Verkehrsfläche zu den Garagen

Modernisierung/

Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 19 nebst Kellerraum

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung

Es handelt sich hierbei um eine 4 Raum Wohnung als Maisonettewohnung über 2 Etagen, bestehend aus Diele, 2 Bäder, Wohnen, Eltern, Kind, Arbeitszimmer, Küche und 2 Balkonen. Zudem besteht laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht des vor der Loggia liegenden Gartenbereichs

Raumaufteilung

die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen. Hinweis; der Dachgeschossplan ist in der Bauakte und in der Grundbuchakte nicht auffindbar.

Abgeschlossenheit

Wohnungen abgeschlossen

Wohnfläche

ca. 110 m²

Belichtung, Besonnung
und Belüftung

gut

Grundrissgestaltung

gut

Modernisierung/

Instandhaltung

das komplette Sondereigentum soll lt. Internetanzeige in den Jahren 2009 bis 2019 vollständig renoviert worden sein. Hinweis: Innenbesichtigung nicht möglich.

Diese freundliche, vollständig renovierte Maisonette-Wohnung im ersten OG besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung: neuer Bodenbelag, neue Bäder mit der Markenausstattung, die Einbauküche von Miele und viele Einbauschränke . Auf der ersten Etage gibt es das grosse Wohnzimmer, eine große Einbauküche , ein großes Badezimmer mit einer Badewanne und ein geraumiger Flur. Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, ein ausgebautes Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit einer Dusche. Neben vier schönen Zimmern zählen zu dem Objekt zwei Badezimmer .Das Haus wurde im Jahr 1981 erbaut. Beheizt wird die Eigentumswohnung durch eine Gas-Heizung. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (2019) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert.

-Sanierung von Bäder zwischen 2009 und 2012 -ausgebautes un renoviertes Kinderzimmer mit 2 Veluxfenster im 2016 - Einbauschränke aus dem Jahr 2012 - Glasschiebetüre - Bewegungsmelder

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Holzeingangstür mit Stahlzarge Innentüren – unbekannt
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung, Baujahr 1983
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteil	2 Balkone

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung	unbekannt
Stromversorgung	bauzeitypische Elektroinstallation

3.3.4 Garage

Es handelt sich um einen Garageneinstellplatz im Kellergeschoss.

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs,- objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

Nennenswerte Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Zum Sondereigentum können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Eine Internetrecherche ergab eine Kaufanzeige von vor ca. 5 Jahren, aus dem die in der Anlage beigefügten Bilder erkennbar sind, <https://mapio.net/expose/8578848/>

Der Grundbuchakte ist ein Rechtsstreit aus dem Jahr 2013 (Anerkenntnisurteil AG Wesel vom 29.02.2016) zu entnehmen. Demnach wurde Schallschutzmängel mit Trittschallbrücken geltend gemacht. Diese wurden mittels gehweicher Beläge abgemindert. Ein Bausachverständigengutachten aus dem Jahr 2019 verneinte die ordnungsgemäße Beseitigung der Trittschallbrücken. In der Folge kam es zu einem Vergleich zwischen Kläger und Beklagenseite mit dem Verzicht des Anspruches auf weitere Maßnahmen hinsichtlich der Trittschallbrücken.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wesel in der Nähe des Schillviertelss.

Das Gebäude weist einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage und den aus der Verkaufsanzeige von vor ca 5. Jahren, deren Richtigkeit vom Grundsatz her unterstellt wird, als durchschnittlich bis gut eingestuft.

3.6 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände 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 konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung **nicht** festgestellt werden,

3.7 Mietverhältnis

Lt. Aussage der Mitbewohner des Hauses steht die Wohnung leer und wird nur von Zeit zu Zeit von den Eigentümern betreten.

Das monatliche Hausgeld 2025 beträgt 302 € inkl. Heizungskosten, hierin enthalten ist eine Rücklage von 41 €/monatlich für die Erhaltungsrücklage. Die nicht umlagefähigen Kosten ohne Erhaltungsrücklage belaufen sich auf rd. 26 €/monatlich.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2022 rd. 40.500 €, auf das Sondereigentum entfallen rd. 406 €.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung allgemein

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 Bewertungsstichtag 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 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 scheidet 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.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

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.

Das Ertragswertverfahren ist u.a. für die Wertermittlung von Wohnungseigentum geeignet. Ein großer Teil der Eigentumswohnungen werden als Anlageobjekte gehalten und sind vermietet. Der Wert des gesamten Wohnungseigentums (Miteigentum und Sondereigentum) wird am besten durch die Miete dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um vermietbares Wohnungseigentum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 ImmoWertV) ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Häufig wird zusätzlich eine Sachwertermittlung durchgeführt, wobei das Ergebnis unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen wird.

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 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.

Im vorliegenden Fall wird auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und da eine Substanzwertermittlung meist kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht. Ausschließlich Renditegesichtspunkte sind für den durchschnittlich handelnden, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer wertbestimmend. Das Vergleichswertverfahren wird in diesem Fall als Plausibilitätskontrolle des Ertragswertverfahrens herangezogen.

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 entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses vom 23.06.2025 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Wesel
Bodenrichtwertnummer	1104
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	230,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II-III

¹ Quellennachweis GBM Stadt Wesel 2025 und Boris.nrw vom 23.06.2025

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbaufläche	Analog
Geschosszahl	II-III	II

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

Bodenwert gesamt	4.687 m ² * 230 €/m ²	=	1.078.010,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 19	1.078.010 € * 3102/100.000	=	33.439,87 €
Bodenwert gesamt	4.687 m ² * 230 €/m ²	=	1.078.010,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Garage M	1.078.010 € * 495/100.000	=	5.336,15 €

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf., bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohrertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohrertrag) auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohrertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem

Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel der Stadt Wesel gültig ab Januar 2025 verfügt über einen Online Rechner. Demnach ergibt sich eine berechnete Vergleichsmiete von 7,78 €/m² (siehe Anlage).

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag /i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag

Liegenschaftszinssatz § 33 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 als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,64 % +/- 1,53 für selbstgenutztes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,00 %** ist unter Berücksichtigung der Mikrolage des Objektes zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind und ist nicht mit der technischen Standdauer zu vergleichen, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

Im Zusammenhang mit dem Begriff „Restnutzungsdauer“ wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungsstichtag nach zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Sie hängt nicht nur primär vom Erhaltungszustand ab, sondern auch davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen im Allgemeinen entspricht. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist. Dabei wird die übliche Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudeart aus der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

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.

Die Bilder aus der Internetanzeige zeigen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, deren Richtigkeit unterstellt wird. Somit ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer.

Objekt Flamer Mittelweg 25, 46483 Wesel	Satz-Nr.	
	max. Punkte	tats. Punkte
Modernisierungselemente		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	20	7

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	7
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von $(2025 - 1983) = 42$ Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 38 Jahre
- Aufgrund der Modernisierungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren.
- Dies entspricht einem Gebäudealter von 37 Jahren zum Wertermittlungsstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr $(2025 - 37 \text{ Jahre})$ 1988

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

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, ortsüblichen Miete

Grundstücksspezifische 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 (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 19

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 19	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	110,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	110,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 19	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	110,00	7,78 €	855,80 €	10.269,60 €
Summe	110,00		855,80 €	10.269,60 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				10.269,60 €

Berechnung

Rohertrag			10.269,60 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je m ²	14,00 €	1.540,00 €	
- Verwaltungskosten	429 €	429,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	205,39 €	
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		21,2%	2.174,39 €
jährlicher Reinertrag			8.095,21 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	33.439,87 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-668,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		7.426,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	43	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	28,660	
Ertragswert des Wohngebäudes		212.829,16 €

Bodenwert	33.439,87 €
Vorläufiger Ertragswert	212.829,16 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	246.269,03 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	23,98



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können.

Daher wird in diesem konkreten Fall eine Anpassung aufgrund sonstiger Einflüsse in Höhe von **minus 10%** in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rückstellung wegen fehlender Innenbesichtigung	-21.000,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	225.269,03 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>225.300,00 €</u>

4.4.3 Ertragswertberechnung Garage Nr. M

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Garageneinstellplatz M	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	0,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garageneinstellplatz M	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sibdereugebtzn Nr. 19	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	0,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Garageneinstellplatz M	1,00	50,00 €	50,00 €	600,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			50,00 €	600,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				600,00 €

Berechnung

Rohertrag			600,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je Einheit	106,00 €	106,00 €	
- Verwaltungskosten	47 €	47,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	12,00 €	
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		27,5%	165,00 €
jährlicher Reinertrag			435,00 €

Bodenwertverzinsung

(Verzinsungsbetrag nur den anteiligen Bodenanteil, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	5.336,15 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-106,72 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		328,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	43	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	28,660	
Ertragswert des Wohngebäudes		9.400,48 €

Bodenwert	5.336,15 €
Vorläufiger Ertragswert	9.400,48 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	14.736,63 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	24,56

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	0,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	14.736,63 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>14.700,00 €</u>

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 19

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwertes für Wohnungseigentum ermittelt. Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte gem. dem Modell des Gutachterausschusses.

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	1983	27.0 %
Wohnfläche	25-80 m ²	110 m ²	2.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16-100	4	5.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad	13.0 %
Gebäudestandard	sehr einfach	mittel	10.0 %
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)		2.150 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		240.000 €	

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Somit ergibt sich ein

Vergleichswert von rd. 240.000 €

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes (ohne besondere objektspezifische Merkmale) entspricht nahezu dem Immobilienvergleichswert. Somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 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. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für **den 3102/100.000 Miteigentumsanteil** an den mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück **Flamer Mittelweg 24, 46483n Wesel** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss rechts**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 19 mit gleichnummeriertem Kellerraum** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

225.300 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausenddreihundert EURO)

ermittelt.

Der Verkehrswert für **den 495/100.000 Miteigentumsanteil** an den mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück **Flamer Mittelweg 24, 46483n Wesel** verbunden mit dem **Teileigentum an dem Garageneinstellplatz** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. M** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungsstichtag mit

14.700 €

(in Worten: vierzehntausendsiebenhundert EURO)

ermittelt.



DIPL. - ING. KERSTIN SCHICK

Sachverständige für Immobilienbewertung



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

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, 25.06.2025

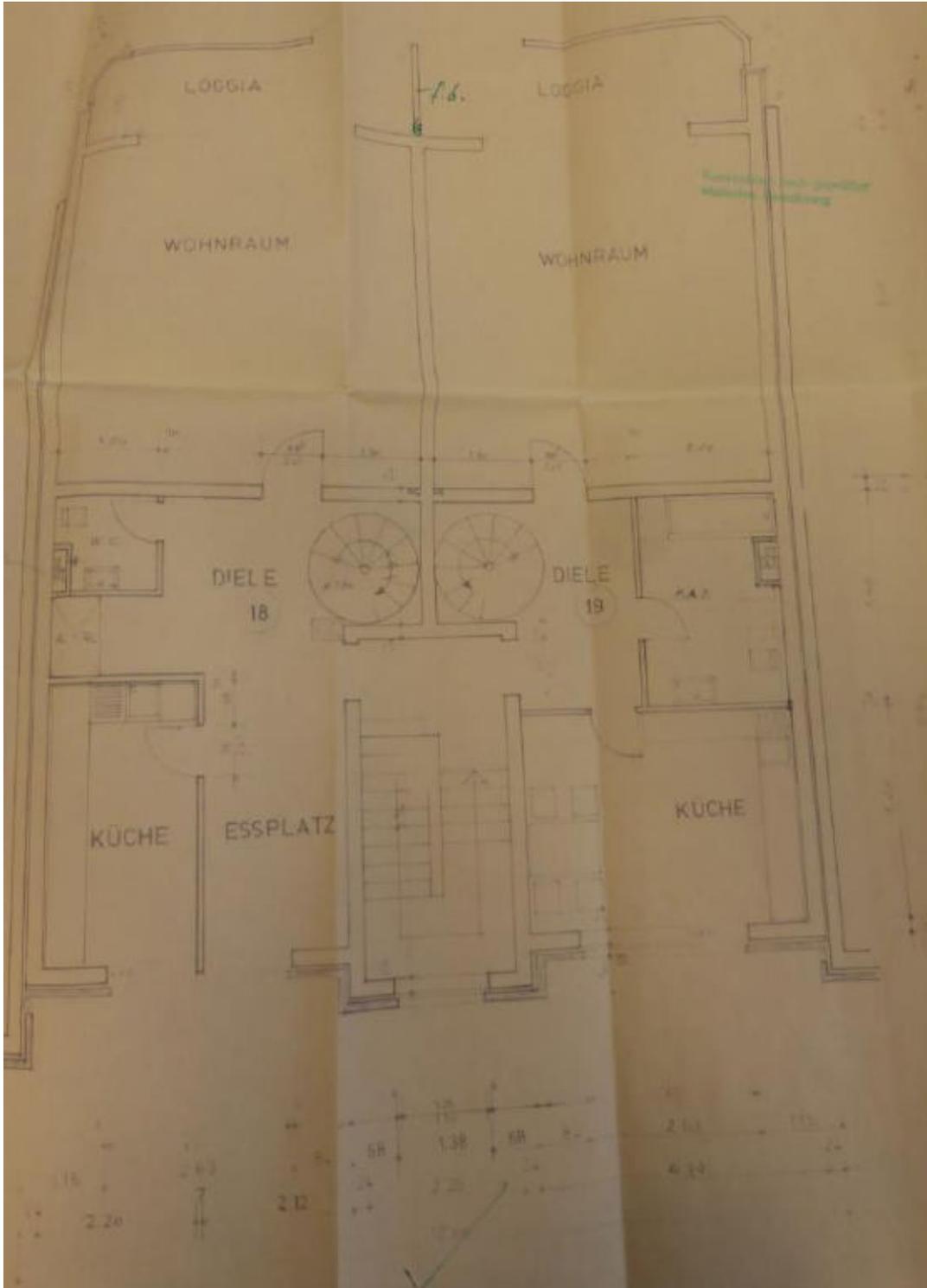
Kerstin Schick

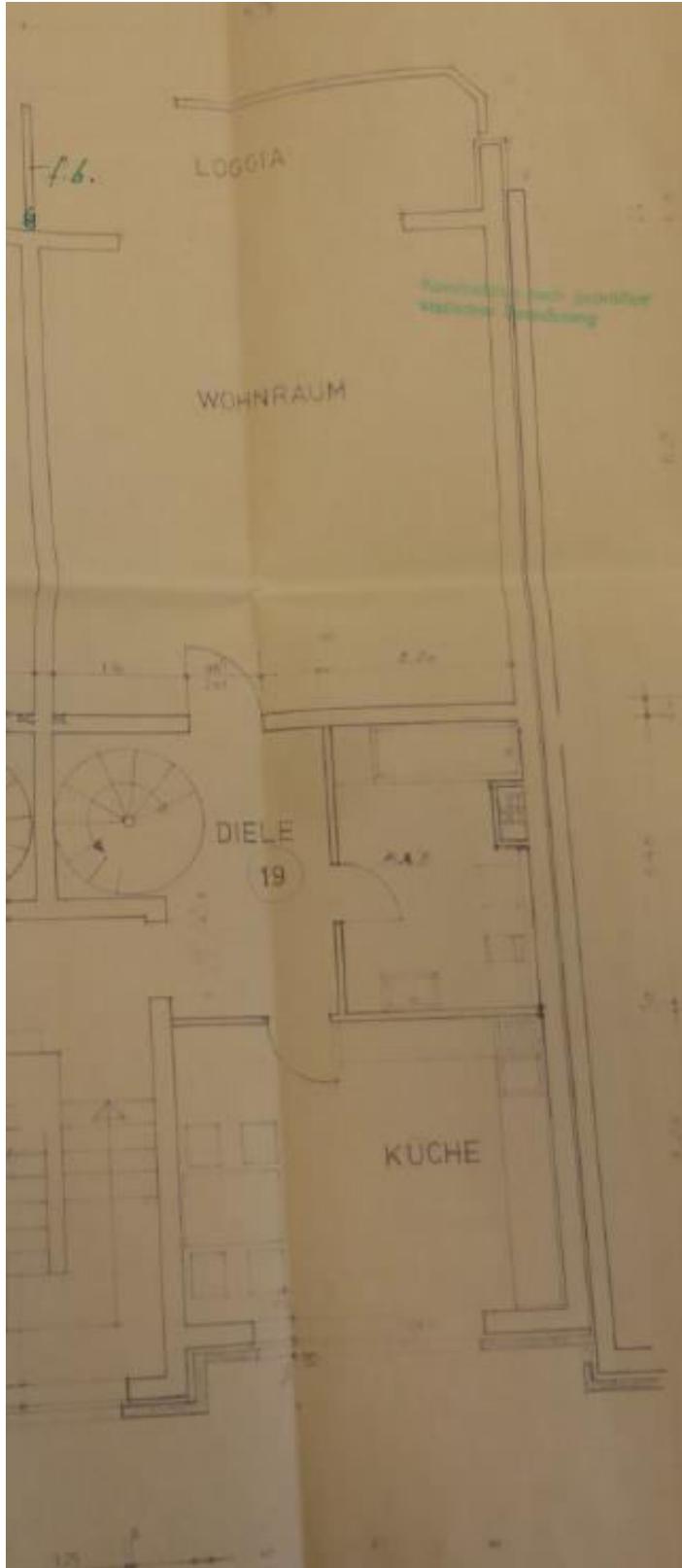
Dipl. Bauingenieurin

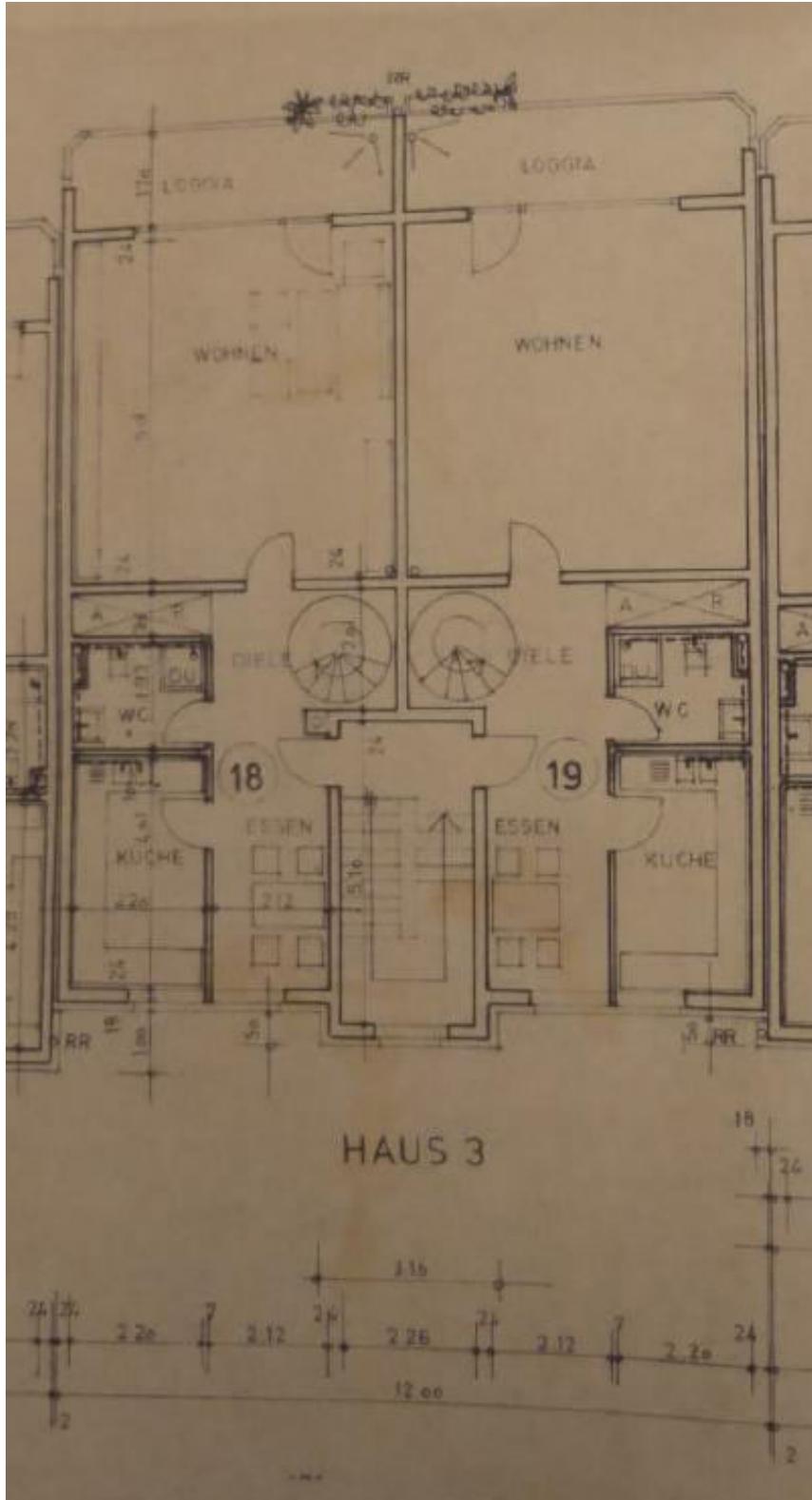
7 Anlagenverzeichnis

	Seite
7.1 Grundrisse	39
7.2 Wohnflächenberechnung	42
7.3 Fotos	43
7.4 Flurkarte	50
Die Anlagen 7.4 bis 7.11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
7.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	51
7.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	52
7.7 Anliegerbescheinigung	53
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	54
7.9 Planungsrechtliche Auskunft	55
7.10 Denkmalschutzauskunft	56
7.11 Online Mietpreisrechner Stadt Wesel	59

7.1 Grundrisse

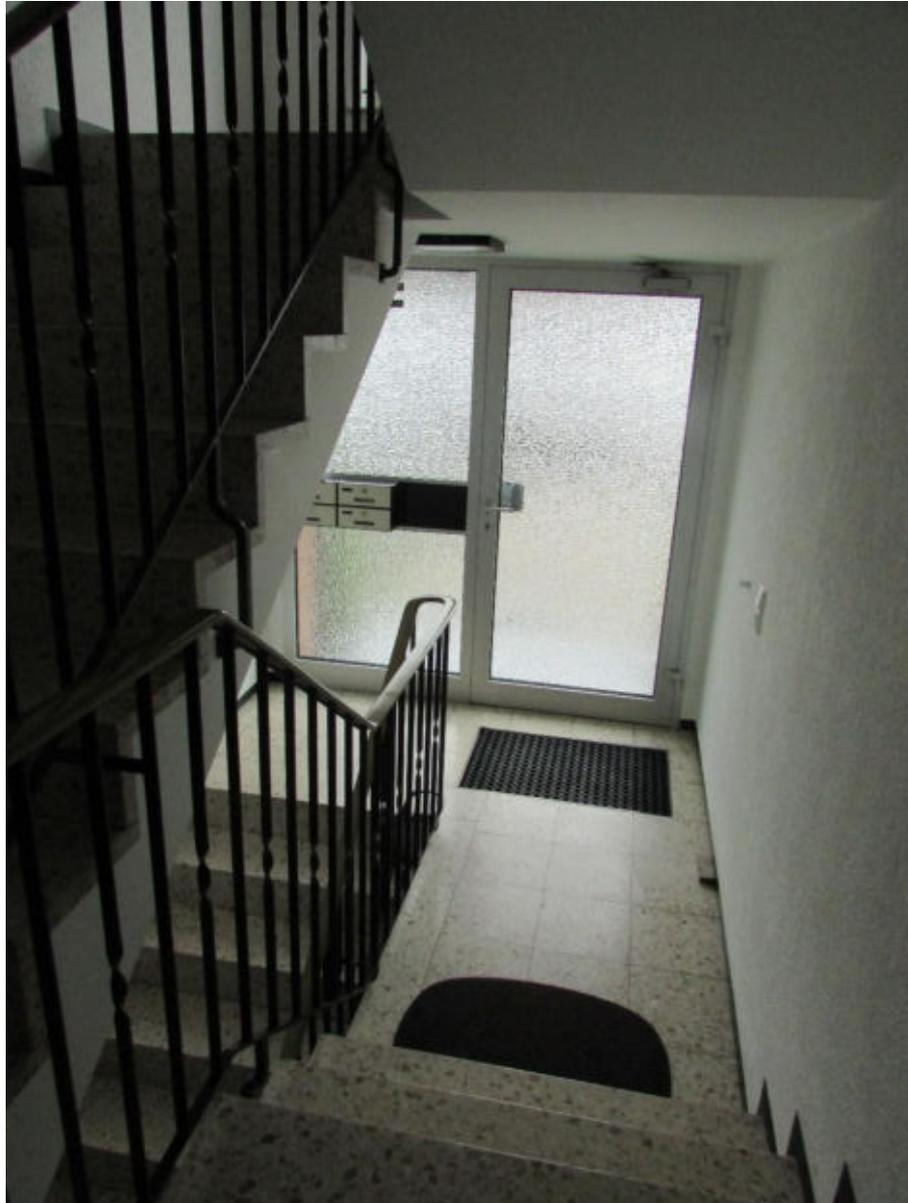






7.3 Fotos



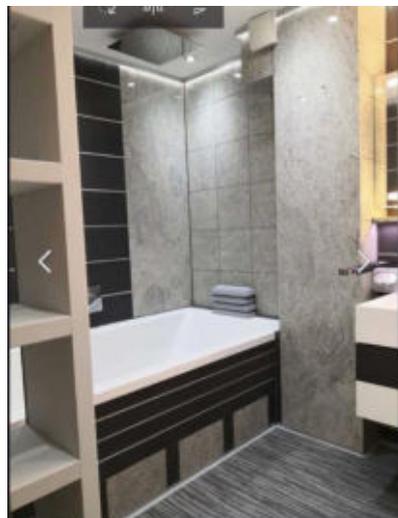
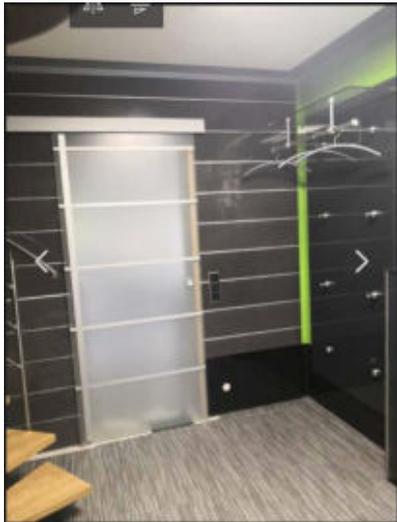
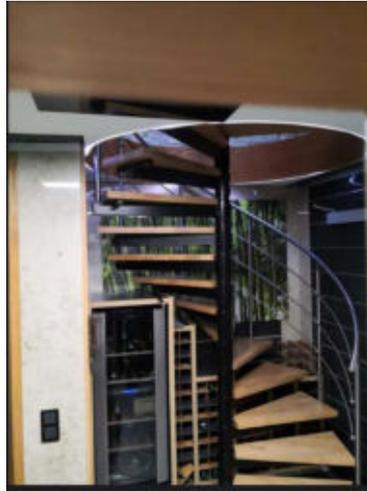
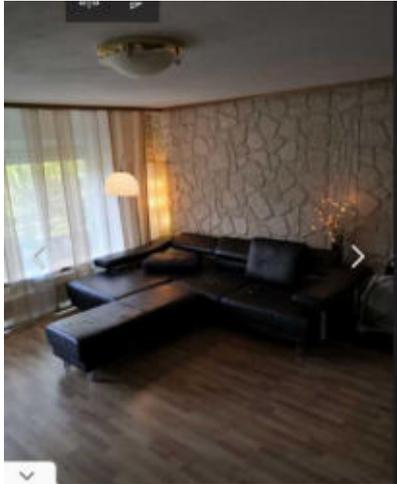




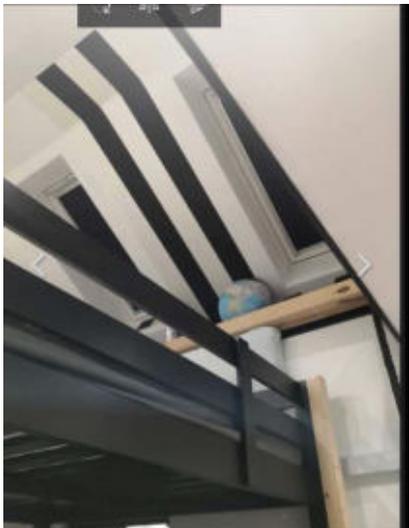
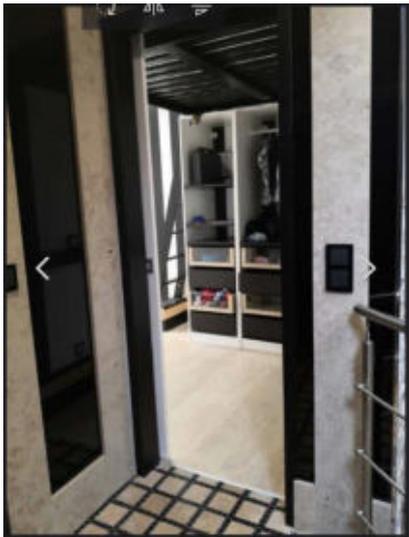
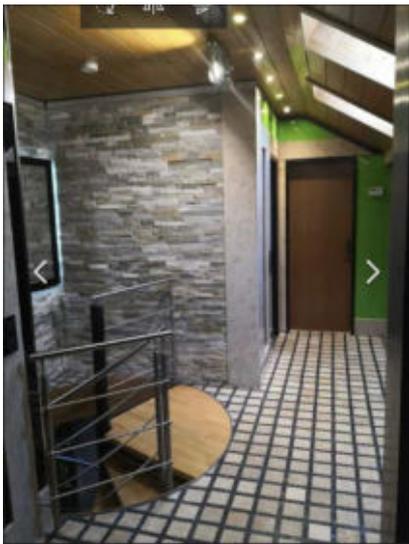
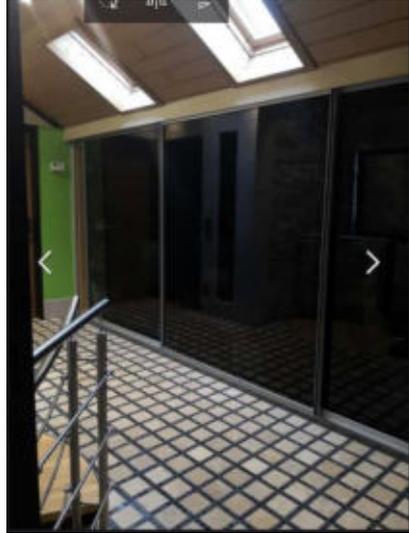
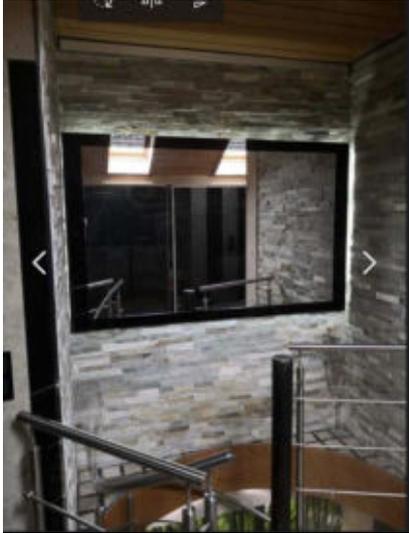




Fotodokumentation aus der Internetanzeige : <https://mapio.net/expose/8578848/>



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



7.4 Flurkarte



Kreis Wesel
Katasteramt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 568
Flur: 44
Gemarkung: Wesel
Flamer Mittelweg 28 u.a., Wesel

Erstellt: 24.04.2025
Zeichen: 25E0791



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.