

Verkehrswertgutachten Az.: 250041-014
Luisenstraße 44, 46, 48, 46483 Wesel

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 008/25

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfig, 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: 26.06.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das **Sondereigentum Nr. 6 (Wohnungseigentum)**

verbunden mit einem 404/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück

in 46483 Wesel, Luisenstraße 44, 46, 48

Gemarkung Wesel

Flur 41

Flurstück 572



Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums konnte nicht durchgeführt werden. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist der Verkehrswert mit einem Risikoabschlag von 10% behaftet.

Der Verkehrswert des oben benannten Sondereigentums

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit

rd. 66.000 € 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	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	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.8	Teilungserklärung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Sondereigentum Nr. 6	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	12
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	12
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	13
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
4.2.2.2	Bewertung des Wertermittlungsobjekts	14
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Ertragswertberechnung.....	17
4.4.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19

4.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses	22
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	23
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnisses	23
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. 6 des Aufteilungsplans)
Objektadresse: Luisenstraße 44, 46, 48, 46483 Wesel
Grundbuchangaben: Grundbuch von Wesel, Blatt [REDACTED]
Katasterangaben: Gemarkung Wesel, Flur 41, Flurstück 572

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 008/25

Wertermittlungstichtag: 10.06.2025

Qualitätsstichtag: 10.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 10.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: [REDACTED]

- als Vertreter der Hausverwaltung -
der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen:

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 08.05.2025

vom Sachverständigen beschafft:

- Flurkartenauszug vom 10.06.2025
- Bodenrichtwerte
- Übersichtskarten (OpenStreetMap)
- Grundstücksmarktbericht 2025
- Auskunft Baulastenverzeichnis vom 16.06.2025
- Auskunft Altlastenkataster vom 28.05.2025
- Bauaktenauskunft durch die Stadt Wesel
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 20.05.2025
- Auskunft der Hausverwaltung (Wohngeldabrechnung 2021-2023, Wirtschaftsplan 2025, Beschlussbuch)
- zugehöriger Flächennutzungsplan
- zugehörige Teilungserklärung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 07.05.2025 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

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

- a) In der Wertschätzung ist separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.
- b) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- c) Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern.
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.
- f) Auskunft über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

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 dem Schreiben vom 22.05.2025 fristgerecht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Eigentümer ist trotz Ladung (Einwurf Einschreiben) nicht zum Ortstermin erschienen. Am Ortstermin nahm von den geladenen Beteiligten Herr [REDACTED] in Funktion als Hausverwalter teil. Der Ortstermin umfasste die Besichtigung des Treppenaufgangs zum Sondereigentum, dem dazugehörigen gemeinschaftlichen Kellerbereich, das Grundstück sowie die gemeinschaftliche Heizungsanlage, die sich im Gebäude „Luisenstraße 46“ befindet. Eine Besichtigung des Sondereigentums in Verbindung mit dem dazugehörigen Kellerraum konnte aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers nicht stattfinden.

Da das Sondereigentum nicht einsehbar war, 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.

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

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Zu a) Es ist im Rahmen der Ortsbesichtigung kein auf dem Grundbesitz befindliches und der Versteigerung unterliegendes Zubehör erkennbar.
- Zu b) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Zu c) Dem Sachverständigen liegen keine aktuellen Mietverträge vor.
- Zu d) Es liegen dem Sachverständigen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- Zu e) Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.06.2025 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstückes derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.
- Zu f) Das aktuell monatliche Wohngeld 2025 beträgt für die Eigentumswohnung Nr. 6 laut zuständiger Hausverwaltung [REDACTED] €. Die Heizkosten sind im monatlichen Wohngeld anteilig darin enthalten. Darüber hinaus teilte die Hausverwaltung die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklagen mit. Es sind ausreichende Erhaltungsrücklagen über die Jahre gebildet worden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Wesel, 63.986 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. 13 km bis Zentrum)

Bocholt (ca. 25 km bis Zentrum)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 55 km)

Autobahnzufahrt:

A3

Bundesstraßen:

B8, B58, B70, B473

Bahnhof:

in Wesel

Flughäfen:

Weeze (ca. 40 km)

Düsseldorf (ca. 50 km)

Dortmund (ca. 90 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil der Stadt Wesel. Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Wesel vorhanden.

Das Objekt liegt in näherer Umgebung zum Bus- und Hauptbahnhof Wesel.

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

drei- bis viergeschossig; offene Bauweise

topographische Grundstückslage:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront zur Straße „Luisenstraße“:

ca. 60 m

Tiefe (zur Straße „Keffenbrinkstraße“):

ca. 45 m

Grundstücksgröße:
2.777 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße (Tempo-40)
Straßenausbau:	Asphaltierte Straße mit beidseitigen Fahrrad- und zusätzlichen Gehwegen sowie beidseitigen Parkstreifen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	An die westliche Grundstücksgrenze wurde eine Nachbargarage errichtet. Ein ehemaliges Trafo-Gebäude ist auf dem nordwestlichen Bewertungsgrundstück errichtet worden. Dieses ist laut Hausverwalter nicht mehr in Betrieb und soll durch den ehemaligen Betreiber abgerissen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 28.05.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen zudem keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es liegt ein Grundbuchauszug vom 08.05.2025 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 Wertgutachtens 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 16.06.2024 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Im Geoportal der Stadt Wesel ist kein Baudenkmal auf dem Flurstück eingezeichnet.
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

- „Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 steht das Sondernutzungsrecht an dem Keller-
raum im Kellergeschoß zu, der in dem dieser Niederschrift als Anlage beigefügten Plan mit SNR 6
bezeichnet ist, verbunden mit der Instandhaltungsverpflichtung.“
- „Die Veräußerung und die ganze oder teilweise Überlassung des Wohnungseigentums an Dritte
zur Benutzung bedarf keiner besonderen Zustimmung, ist jedoch dem Verwalter innerhalb von 14
Tagen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages anzuzeigen.“

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 Ortsbesichtigung.

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. 6

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenhaus / Wohnblock mit 3 Mehrfamilienhäusern
Baujahr:	1955
Außenansicht:	verputzt
Wohnfläche:	ca. 51 m ² (gem. Wohnflächenangaben des Aufteilungsplans)
Modernisierungen:	Das Dachgeschoss wurde laut Teilnehmer am Ortstermin ca. um das Jahr 2001 ausgebaut. Gleichzeitig sollen eine Wärmedämmung, eine neue Hauseingangstür sowie die Unterverteiler angebracht worden sein. Es liegen dem Sachverständigen diesbezüglich keine Unterlagen vor. 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 und zum Sondereigentum ist aufgrund von Treppenstufen nicht 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

Kellergeschoss: Ein Kellerraum ist dem Sondereigentum Nr. 6 zugeordnet.

Sondereigentum: Küche, Flur, WC/Bad, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer

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)

Kelleraußenwände: Hüttensteine

Tragende Kellerinnenwände: Hüttensteine

Geschossaußenwände: Erdgeschoss: Hohlblocksteine 30 cm
Obergeschoss: Hohlblocksteine 24 cm

Geschossinnenwand: tragend: Hüttensteine 30 cm
nicht tragend: Hüttensteine 12 cm

Putz: Innenputz: Kalkmörtel, gefilzt 1,5 cm
Außenputz: Zementmörtel mit Ceresit, Kellenputz 2,5 cm

Geschossdecke: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe: Stahlbeton
Geschosstreppe: Stahlbeton
Bodentreppe: Stahlbeton
Außentreppe: gemauert und verputzt
Treppengeländer: Eisen

Hauseingang: eine Trittstufe zum Hauseingang, Briefkastenanlage, Hauseingangsüberdachung, hochwertige Hauseingangstür mit Glasausschnitt

Dach: Dachform:
Satteldach (tlw. mit Dachgauben-Ausbau)
Dacheindeckung:
Hohlfalzziegel

	Konstruktion: Holz
Rinnen/Fallrohre:	Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	vorhanden
---------------------	-----------

Abwasserinstallation:	vorhanden
-----------------------	-----------

Elektroinstallation:	vorhanden
----------------------	-----------

Heizung:	Wolf Gas-Brennwert-Heizgerät Typ MGK – 130
----------	--

Die Heizungsanlage für die drei Mehrfamilienhäuser befindet sich im mittleren Mehrfamilienhaus „Luisenstraße 46“ und beheizt alle vorhandenen Wohnungen.

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Sondereigentums lassen sich zu der Raumausstattung und dem Ausbauzustand keine gesicherten Aussagen treffen. In der Wertermittlung wird ein baujahrestypischer Ausstattungsstandard unterstellt, der über die Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde.

Die mögliche Küchenausstattung sowie Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

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 wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung als durchschnittlich unterstellt. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt ordnungsgemäß instandgehalten wurde. Der Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums wird als durchschnittlich bis gut eingestuft.
-----------------------	---

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich sechs Garagenstellplätze, die jeweils einem Sondereigentum zugeordnet worden sind, sowie ein Gebäude, das ehemals als Trafo-Station benutzt wurde. Der Hausverwalter gab an, dass das ehemalige Trafo-Gebäude durch den ehemaligen Betreiber abgerissen werden soll. Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 6 ist kein Garagenstellplatz zugeordnet worden. Die aufstehenden Nebengebäude sind somit nicht Teil der Bewertung.

3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. eingezäunt
--------------	-----------------

Gartenanlage:	große Gartenfläche im hinteren Bereich des Grundstücks
---------------	--

Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	vorhanden
--	-----------

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 6 sowie des damit verbundenen 404/10.000stel Miteigentumsanteil am bebauten Grundstück in 46483 Wesel, Luisenstraße 44, 46, 48 zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 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	41	572	2.777 m²

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum abgeleitet. Der zugehörige Immobilienrichtwert wird als zusätzliche Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **230 €/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-III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III+ ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	2.777 m ²
Grundstückstiefe	=	ca. 45 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 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 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.06.2025	x	1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	----	----	x	1,00	E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				=	230 €/m ²
GFZ	----	----	x	1,00	E1
Fläche [m ²]	----	2.777	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-III	III + DG	x	1,00	E1
Bauweise	offen	offen	x	1,00	E1
Tiefe [m]	----	ca. 45	x	1,00	E1
Zuschnitt	----	regelmäßig	x	1,00	E1
Sonstiges	----	----	x	1,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				=	230 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben				-	
abgabenfreier relativer Bodenwert				=	230 €/m ²

IV. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	230	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche	x	2.777	m ²
Gesamtbodenwert	=	638.710,00	€
404/10.000 Miteigentumsanteil	=	25.803,88	€
	rd	26.000,00	€

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Alle wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Der **abgabenfreie anteilige Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 auf rund **26.000 €** 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 Vergleichswertverfahren (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 Bodenertragsanteil 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 [m²]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				€/m² bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Sondereigentum	Nr. 6	51		5,50	280,50	3.366,00
	Garage					
	Stellplatz					
Summe:						3.366,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.366,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	1.210,32 €
jährlicher Reinertrag	=	2.155,68 €
Reinertragsanteil des Bodens		
0,69% von 26.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	179,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.976,28 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = 0,69% Liegenschaftszinssatz		
und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	x	23,7266
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	46.890,41 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	72.890,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.289,04 €
Ertragswert	=	65.601,37 €
	rd.	66.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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, in diesem Gutachten laut Grundstücksmarktbericht 0,69%, 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 Wertermittlungstichtag 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 51 m² große Wohnung bei 5,38 €/m² Wohnfläche. Gemäß Mietspiegel wird für die Baualtersklasse 1949-1960 ein 11,20%-iger Abschlag vorgenommen. Aufgrund von diversen Modernisierungen des Gesamtobjekts ist ein fiktives Baujahr von 1971 ermittelt worden. Die Baualtersklasse 1961-1977 sieht einen 7,80%-igen Abschlag auf den Mietwert vor. Dies ergibt eine Miete von 4,96 €/m² Wohnfläche. Aufgrund der Lage, Qualität und des Baujahrs des Bewertungsobjekts sowie der Anpassung an den Wertermittlungstichtag kann eine monatliche Nettokaltmiete von 5,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich angesehen werden. Es liegen dem Sachverständigen keine gültigen Mietverträge vor. Es wird unterstellt, dass das Objekt zuletzt eigen genutzt wurde.

PKW-Stellplätze

Dem Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte bezüglich PKW-Stellplätze zugeordnet worden.

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Flächenangaben des Aufteilungsplanes der Teilungserklärung ermittelt. Die Maße konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht kontrolliert werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 51 m².

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. 1.210 €. Dies entspricht 36% des Rohertrags. Aufgrund des erhöhten Alters des Gebäudes sind prozentual erhöhte Bewirtschaftungskosten nachvollziehbar.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00 €
Instandhaltungskosten	----	14,00	714,00 €
Mietausfallwagnis	2	----	67,32 €
Garage			
Verwaltungskosten	----	----	0,00 €
Instandhaltungskosten	----	----	0,00 €
Stellplatz			
Verwaltungskosten	----	----	0,00 €
Instandhaltungskosten	----	----	0,00 €
Summe			1.210,32 € (ca. 36% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 0,69% 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 abweichenden Restnutzungsdauer wieder:

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

Dadurch ergibt sich eine Anpassung um -0,95% und somit ein Liegenschaftszinssatz von 0,69%.
(1,64% - 0,95% = 0,69%)

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 durchgeführten Modernisierungen sowie des Zustandes des Gebäudes wird eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren als marktgerecht angesehen.

Modernisierungselemente	maximale Punkte	Punkte
Dacherneuerung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	5

Der Hausverwalter gab im Ortstermin an, dass ca. um das Jahr 2000 das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Es wird unterstellt, dass mindestens im Zuge der Umbaumaßnahmen sowie im Laufe der Jahre

folgende Modernisierungen durchgeführt wurden: teilweise Dacherneuerung, Verbesserung der Außentür, Verbesserung der Leitungssysteme sowie eine Modernisierung der Heizungsanlage. Hierbei handelt es sich lediglich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung.

Bestimmung der Restnutzungsdauer:

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

mit:

Modernisierungs- punkte	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 26 Jahren. Unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich dadurch ein fiktives Alter von 54 Jahren (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer – 26 Jahre Restnutzungsdauer) und ein fiktives Baujahr von 1971 (Stichtagsjahr 2025 – 54 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. Das Sondereigentum konnte 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. 7.289 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Risikoabschlag: prozentuale Schätzung: -10% von 72.890,41 €	7.289,04 €
Summe	7.289,04 €

Aufgrund des Gebäudealters könnten im Sondereigentum diverse Modernisierungen anstehen. Es sind keine Modernisierungen innerhalb des Sondereigentums bekannt. Es wird unterstellt, dass das Sondereigentum über die Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde.

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 Vergleichswertverfahren 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 Wertermittlungstichtag. Aufgrund dessen dient die folgende Berechnung lediglich zur weiteren Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses. Aufgrund der unterstellten Modernisierungen wird ein fiktives Baujahr von 1971 unterstellt.

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():			
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1220 €/m²		
Gemeinde	Wesel		
Immobilienrichtwertnummer	1101		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Baujahr	1965	1971	6.0 %
Wohnfläche	25-80 m²	51 m²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16-100	21	0.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0.0 %
Gebäudestandard	sehr einfach	einfach	1.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Boden-/Lagewert	175 €/m²	230 €/m²	4.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.360 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		69.000 €	

Gibt man für das Objekt das tatsächliche Baujahr von 1955 an, erhält man folgende Ergebnisse:

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():			
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1220 €/m²		
Gemeinde	Wesel		
Immobilienrichtwertnummer	1101		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Baujahr	1965	1955	-5.0 %
Wohnfläche	25-80 m²	51 m²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16-100	21	0.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0.0 %
Gebäudestandard	sehr einfach	einfach	1.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Boden-/Lagewert	175 €/m²	230 €/m²	4.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.220 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		62.000 €	

Die berechneten Immobilienpreise stützen 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 des Verfahrensergebnisses

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt sowie 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.

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 10.06.2025 mit rd. 66.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 6 verbunden mit einem 404/10.000stel Miteigentumsanteil am bebauten Grundstück in 46483 Wesel, Luisenstraße 44, 46, 48

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Wesel	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Wesel	41	572

wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit rd.

66.000,00 €

in Worten: Sechsendsechzigtausend Euro

geschätzt.

Dies entspricht ca. 1.294 €/m² Wohnfläche.

Borken, den 26. Juni 2025

- im Originalgutachten unterschrieben -

Peter Mensing, B. Eng.

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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

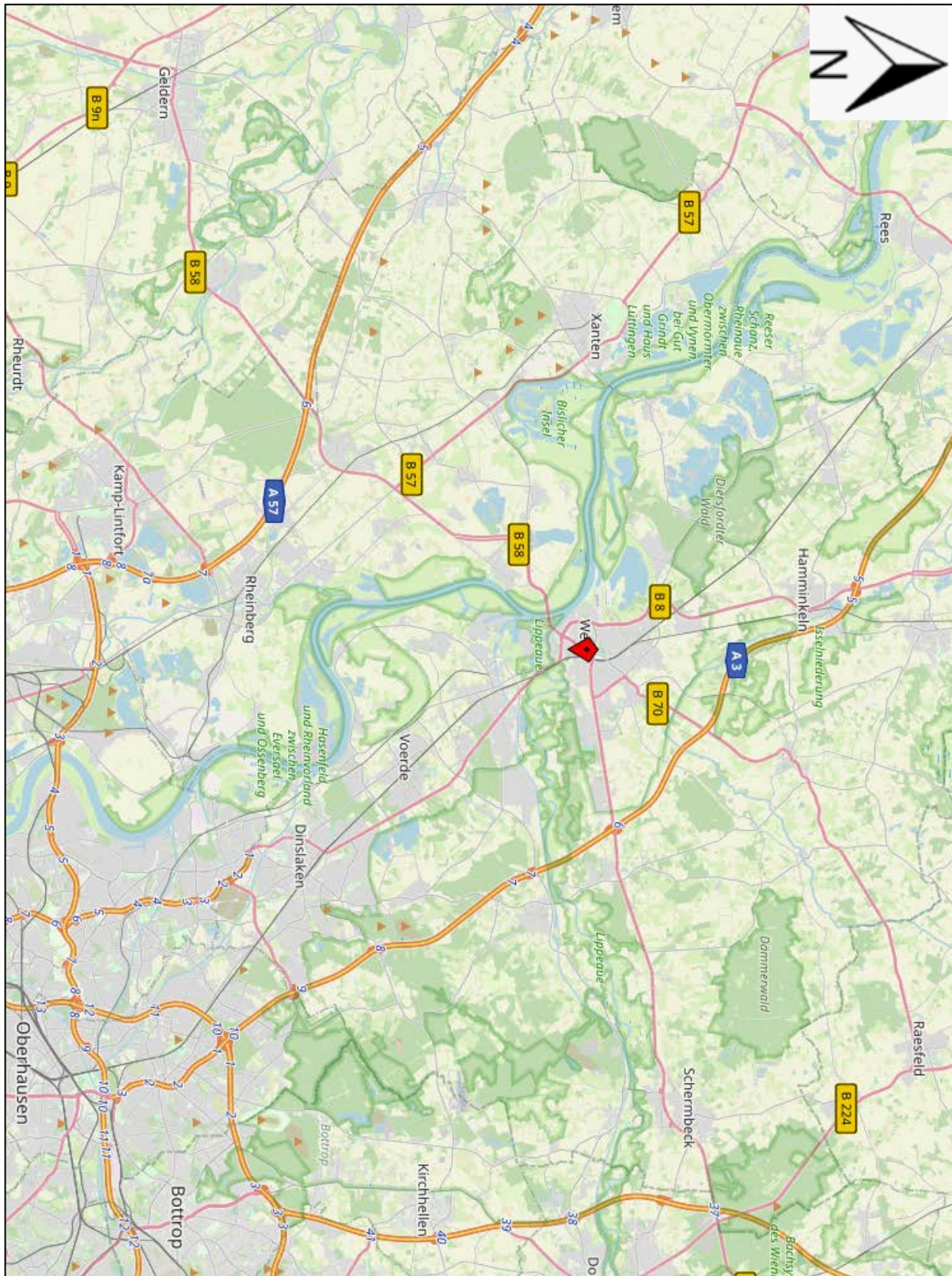
5.2 Literatur

- [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 Beleihungswerts 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, Stadt Wesel
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Wesel

6 Verzeichnis der Anlagen

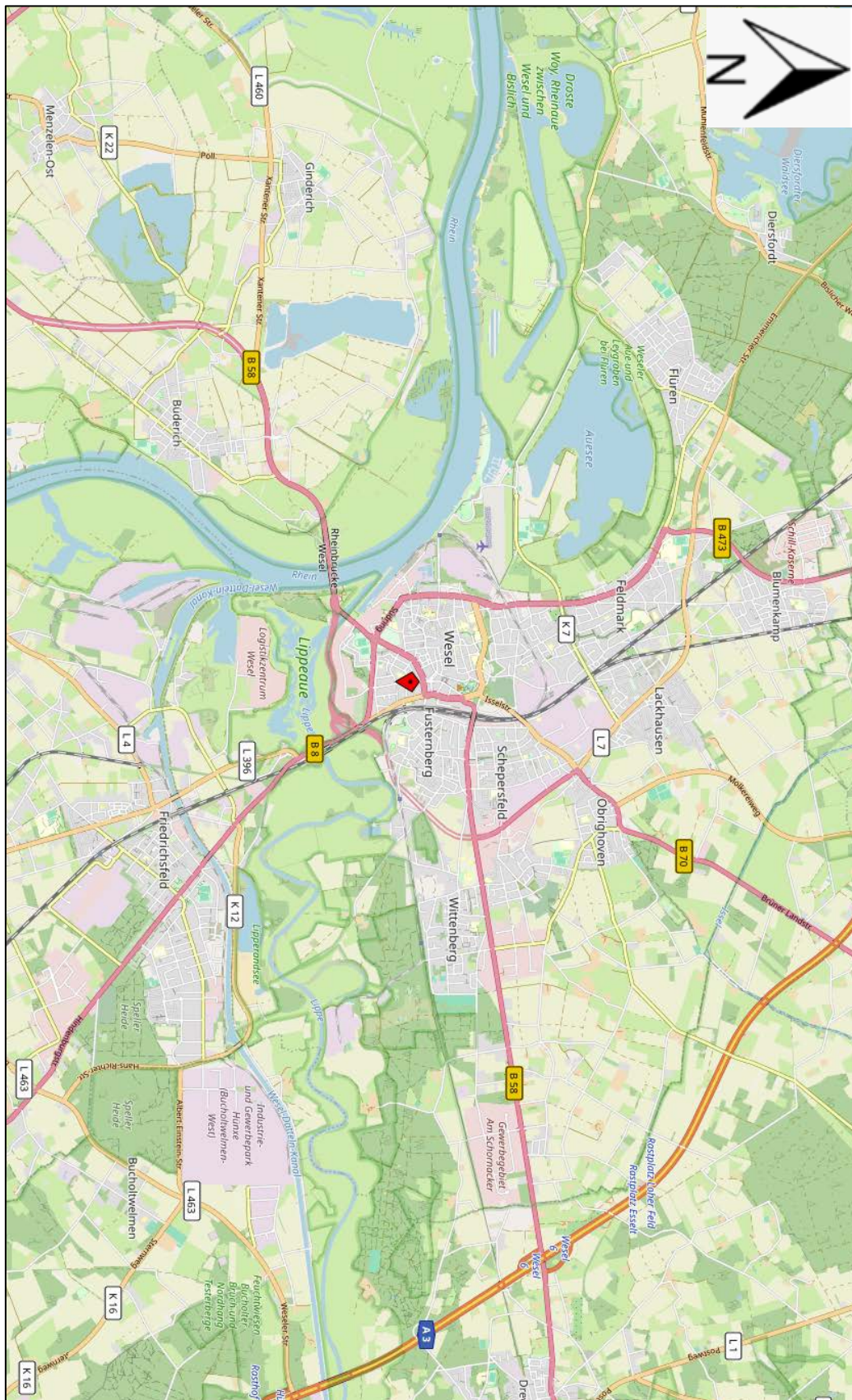
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: Flurkarte (tim-online.nrw.de)
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



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

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



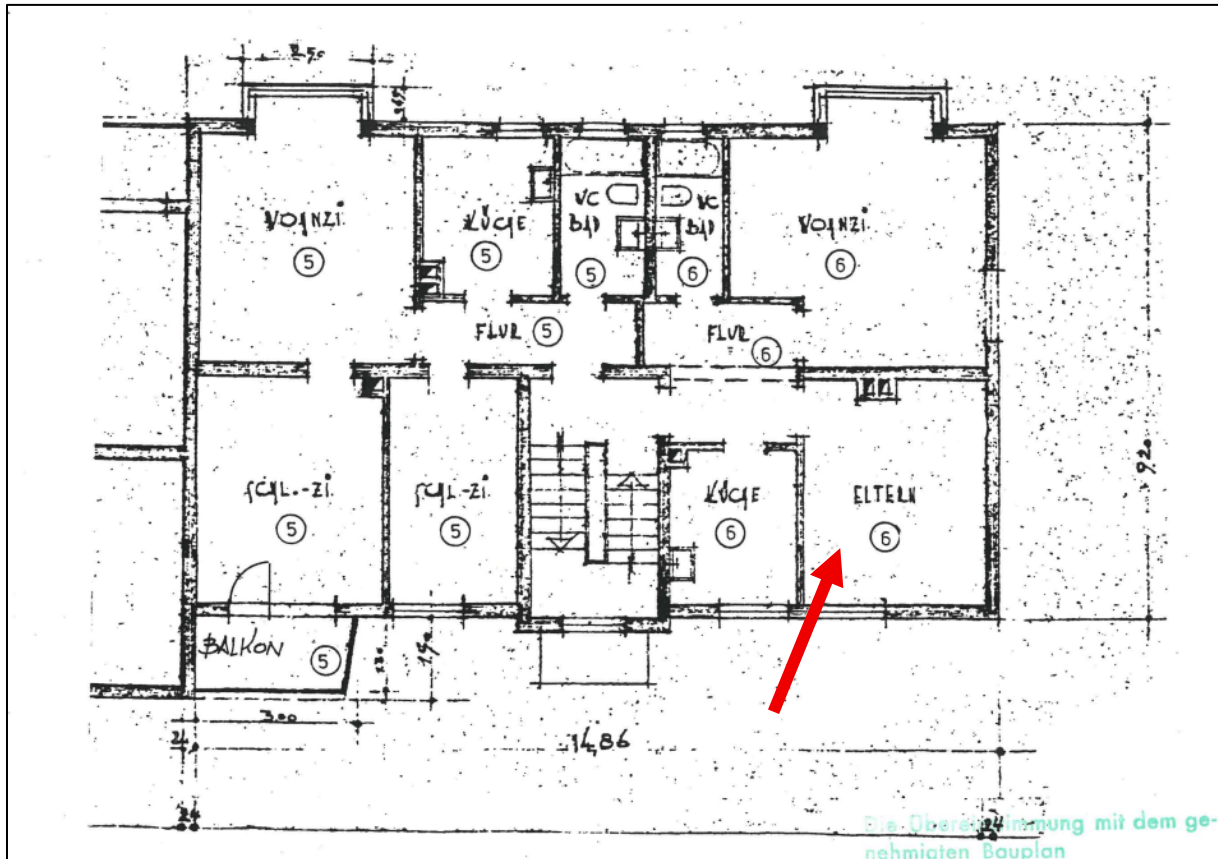
Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

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

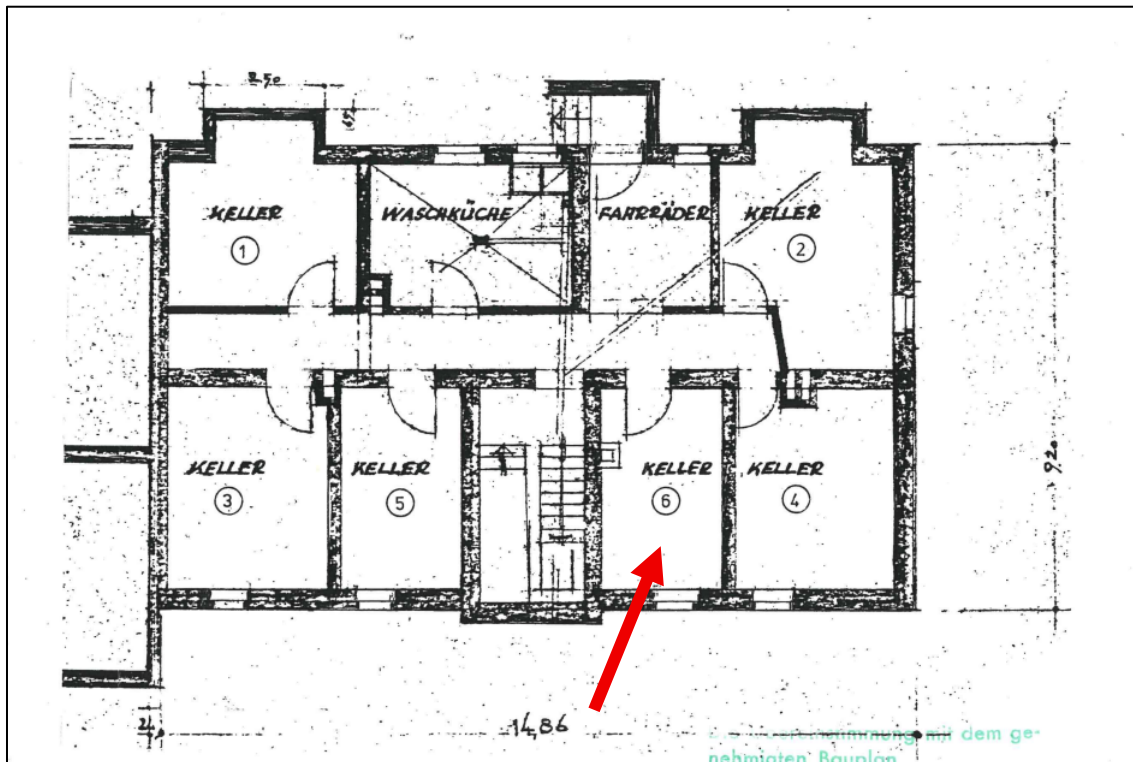


Nicht maßstabsgetreu!

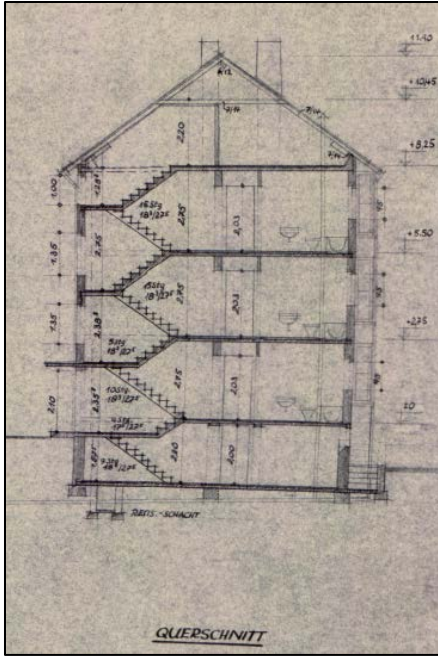
Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



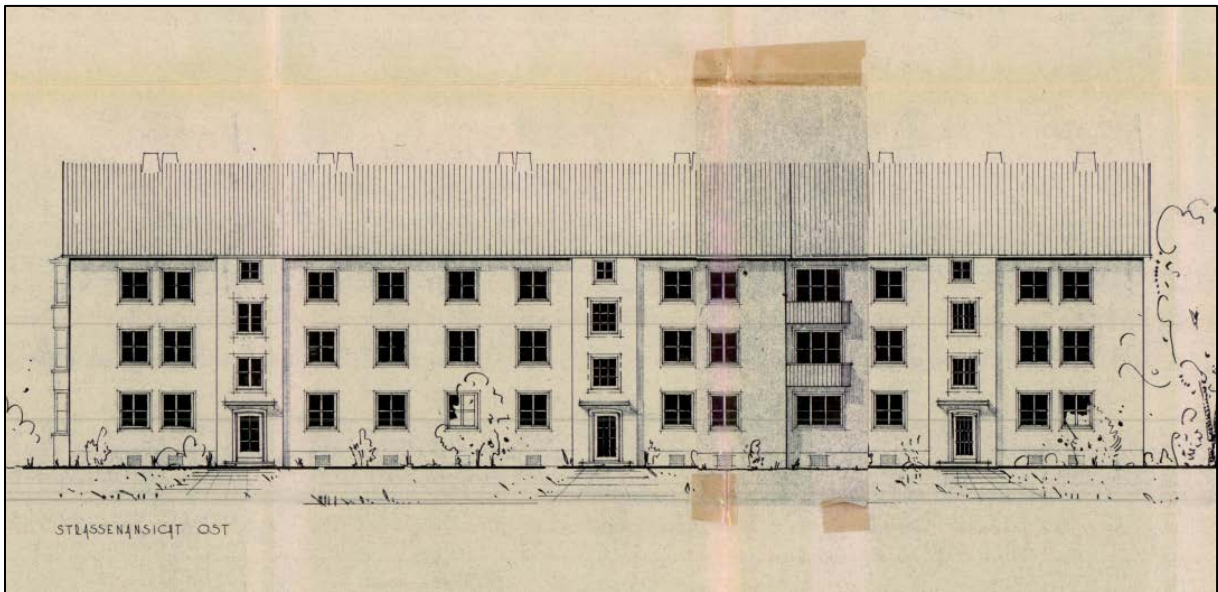
Grundriss Wohnung 2. Obergeschoss (mit Nr. 6 bezeichnete Räume)



Grundriss Kellergeschoss



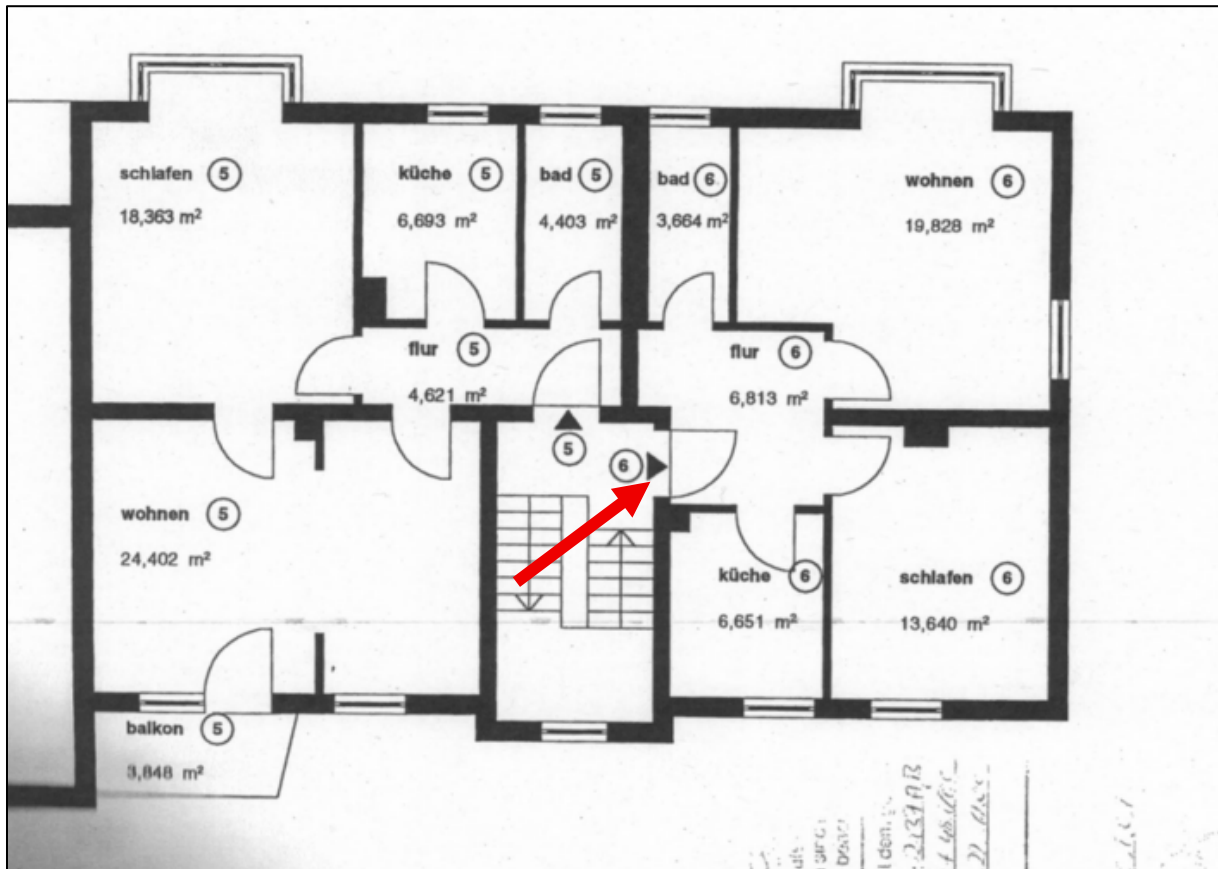
Querschnitt



Straßenansicht

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Die Angabe der Wohnfläche wurde aus den Plänen der Teilungserklärung entnommen. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Sondereigentums konnten die Maße nicht im Ortstermin kontrolliert werden.



Aufteilungsplan mit Flächengrößen (Bewertungsobjekt mit Nr. 6 gekennzeichnet)

Daraus ergibt sich folgende Wohnfläche:

Bad	3,664 m ²
Flur	6,813 m ²
Wohnen	19,828 m ²
Schlafen	13,640 m ²
Küche	6,651 m ²
Gesamt	50,596 m ²
rd. 51 m ²	

Die Wohnfläche des Sondereigentums beträgt rd. 51 m².

Anlage 6: Fotos

Die Fotos wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen. Der am Ortstermin teilnehmende Hausverwalter erlaubte die Fotodokumentation auf dem Grundstück sowie im Treppenhaus des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies gilt ebenfalls für Veröffentlichung im Originalgutachten sowie für die Internetversion.



Straßenansicht



Hauseingang



Wohnungstür



Treppenhaus



Unterverteilung



Stromzähler



Blick auf Reihengaragen und die dahinterliegende ehemalige Trafo-Station



Gartenansicht der 3 Mehrfamilienhäuser



Heizungsanlage (befindet sich im mittleren Mehrfamilienhaus „Luisenstraße 46“)