



Amtsgericht Wesel  
Herzogenring 33  
**46483 Wesel**

Datum: 27.11.2025  
Az.: KR-210525

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im Teileigentumsgrundbuch von Obrighoven, Blatt 2514 eingetragenen **337/10.000**  
**Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Ladenlokal im EG Mitte links**, im Aufteilungs-  
plan mit **Nr. 3** bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes in

**46485 Wesel, Wittenberger Str. 62 - 70**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Obrighoven	2514	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Obrighoven	15	40
Verfahren	<b>Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 9/25</b>	
	<b>Amtsgericht Wesel</b>	



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 geschätzt mit rd.  
**53.800 €**

### **Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.  
Die Internetversion besteht aus 31 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung) .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
3.4	Privatrechtliche Situation .....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
3.7	Bauordnungsrecht.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus .....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	11
4.3	Außenanlagen.....	12
4.4	Sondereigentum an dem Ladenlokal im EG Mitte links .....	12
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	12
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	12
4.6	Zubehör .....	13
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>15</b>
6.1	Ertragswertermittlung .....	15
6.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15

6.1.1	Ertragswertberechnung.....	16
6.1.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
6.2	Verkehrswert .....	19
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>20</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	20
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	21
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>22</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Wittenberger Str. 62 - 70, 46485 Wesel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Obrighoven, Blatt 2514, lfd. Nr. 1
Bestandsverzeichnis:	Der eingetragene MEA ist durch die zu den anderen MEA-Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Katasterangaben:	Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 40 (2.994 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.08.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und sein Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug vom 30.05.2025</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan</li><li>• Auszug aus der Straßenkarte</li><li>• Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Grundstücksmarktberichte Stadt und Kreis Wesel</li><li>• Bodenrichtwerte</li><li>• Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 06.04.2016</li><li>• Auskunft Baulastenverzeichnis vom 25.07.2025</li><li>• Auskunft Altlastenkataster vom 25.07.2025</li><li>• Erschließungskostensituation vom 05.04.2016</li><li>• Auskunft Bergschadensgefährdung vom 30.07.2021</li><li>• Auskunft Hausverwaltung vom 06.08.2025</li><li>• Erhebungen im Ortstermin</li><li>• Allgemeine Marktanalysen</li></ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
- c) ob sich bewegliches Zubehör auf dem Grundstück befindet,
- d) Mieter/Pächter Angaben,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) über den baulichen Zustand und anstehende Reparaturen,
- g) ob Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- h) Angaben aus dem Baulastenverzeichnis,
- i) Angaben aus dem Altlastenkataster,
- j) ob Wohnungsbindungen bestehen,
- k) Fotos
- l) wer Wohneigentumsverwalter ist

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. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.** Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußereren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenen Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

## 2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Wesel, Wittenberger Str. 62 - 70**  
**Flur 15** Flurstücksnummer **40** Wertermittlungsstichtag: **15.08.2025**

<b>Bodenwert</b>										
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- sstufe</b>	<b>abgabenrech- tlicher Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>anteiliger Bodenwert [€]</b>					
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	240,00	2.994,00	748.560,00					
<b>anteiliger Bodenwert des 337/10.000 MEA</b>					<b>25.200,00</b>					
<b>Objektdaten</b>										
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>		<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>					
Lalo Nr. 3	Wohn- und Geschäftshaus		76,19	1973	80					
<b>Wesentliche Daten</b>										
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>		<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins- satz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>					
Teileigentum	4.571,40		1.381,66 € (rd. 30,22 %)	3,9	----					
<b>Relative Werte</b>										
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>706,29 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>									
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>11,76</b>									
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>16,86</b>									
<b>Ergebnisse</b>										
Ertragswert:	<b>53.800,00 €</b>									
Sachwert:	----									
Vergleichswert:	---									
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>53.800,00 €</b>									
Wertermittlungsstichtag	<b>15.08.2025</b>									
<b>Bemerkungen:</b>										
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.										

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Wesel (ca. 62.574 Einwohner); Stadtteil Obrighoven (ca. 11.137 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Wesel Rathaus (ca. 5,0 km) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 65 km) Duisburg (ca. 40 km) Autobahnzufahrt: A 3, A 57 Flughafen: Weeze (ca. 43 km)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe der Waldreitbahn (ca. 1 km).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	die Lage wird als mittlere Lage eingeschätzt

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 70 m; mittlere Tiefe: ca. 40 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2.994 m <sup>2</sup>
-------------------	---

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Bergschadensgefährdung: Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Wesel 14 und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld Buchholtwelen sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den dortigen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens. Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenen Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Obringhoven, Blatt 2514 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 03.03.2021 (lfd. Nr. 4) keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vor. Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 6aO, "Hof Engelmann" folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
III-IV = 3-4 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl)

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG laut schriftlicher Auskunft abgabenfrei.

### 3.7 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen die Baugenehmigung Nr. 266/1970 mit dem Az: 266/1970 vom 26.06.1970 und der Rohbauabnahmeschein vom 08.10.1971 sowie der Schlussabnahmeschein vom 18.06.1973 vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen bezgl. dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Genehmigungsunterlagen bezgl. einer Umnutzung etc. liegen nicht vor.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 24 Wohnungen und 6 Ladenlokalen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 14 Garagen. Mieterdaten und Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Laut schriftlicher Auskunft gilt die zu bewertende Einheit als nicht öffentlich gefördert. Es bestehen keine besonderen Wohnungs- oder Mietbindungen. Laut Hausverwaltung ist das Ladenlokal leerstehend. Es konnte festgestellt werden, dass Bauarbeiten in den Innenräumen vorgenommen wurden bzw. noch nicht abgeschlossen sind.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf 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; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel 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. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; viergeschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen; nur im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Außenansicht:	tlw. Mauerwerk gestrichen, tlw. Eternitplatten

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

4 Trockenräume, 5 Waschräume, 1 Lagerraum, 5 Fahrrad/Kinderwagenräume, 1 Bierkeller, 1 Heizungskeller, 26 Kellerräume

Erdgeschoss: 6 Ladenlokale

1. Obergeschoss: 8 Wohnungen
2. Obergeschoss: 8 Wohnungen
3. Obergeschoss: 8 Wohnungen

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente:	Beton
Keller:	Hüttenstein 150
Umfassungswände:	Stampfbeton, Hüttenstein 150
Innenwände:	Hüttenstein 150
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Außentreppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Feinkorn Kelleraußentreppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag Kellertreppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Feinkorn Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Feinkorn Treppengeländer: Stahl mit Mipolamhandlauf
Dach:	Dachkonstruktion: Stahlbeton Dachform: Flachdach Dacheindeckung: doppelte Papplage; Dachrinnen und Regenfallrohre

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

#### Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige

Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal. Es wird geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

#### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kinderspielplatz: Sandkasten, Stellplatzflächen, Einfriedung, Anpflanzungen

#### 4.4 Sondereigentum an dem Ladenlokal im EG Mitte links

##### 4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Ladenlokal im EG Mitte links im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Fläche des Ladenlokals beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen 76,19 m<sup>2</sup>

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

##### 4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung (1993) Fenster defekt

Türen: Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (1993)

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

#### 4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: nicht bekannt

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

**Instandhaltungsrücklage/Hausgeld:**

Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum Stand 06.08.2025 insgesamt rd. 340.610,32 € (anteilig 11.479 €). Insgesamt besteht ein Hausgeldrückstand per 06.08.2025 für die zu bewertende Wohneinheit in Höhe von 19.758,06 €. Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. HV aktuell auf 521 € monatlich.

## 4.6 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache 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 wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich bewegliches Zubehör in dem zu bewertenden Teileigentum befindet, konnte nicht festgestellt werden.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### **Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung**

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten

zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit  $m^2$  Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### 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.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- 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 zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. 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 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

#### 5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts kein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

## 6 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

#### Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 1
Tiefe 35	= 35 m

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 15.08.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 4

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag 15.08.2025 pauschal ermittelt.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	250,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 2.994,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 748.560,00 €</b>
Miteigentumsanteil (ME)	× 337/10.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 25.224,45 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.08.2025 rd. **25.200,00 €**.

## 6.1 Ertragswertermittlung

### 6.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 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. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und

sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende 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 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.

### 6.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	2	Lalo EG	76,19		5,00	380,95	4.571,40
Summe			76,19	-		380,95	4.571,40

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.571,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (rd. 30,22 %)	<b>— 1.381,66 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.189,74 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,9 % von 25.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<b>— 982,80 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.206,94 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,9 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 17,5</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 38.621,45 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 25.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 63.821,45 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>— 10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 53.821,45 €</b>
	<b>rd. 53.800,00 €</b>

## 6.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Nutzflächen

Die Nutzfläche wurde vom Sachverständigen aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad angesetzt. Die Angaben können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmieter ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem gewerblichen Mietspiegel der Niederrheinischen IHK, Auswertungen der on-geo GmbH und Erfahrungswerten des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten (es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis AGVGA-Modell. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Vermieter/Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

### Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage von Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse, bundesdurchschnittlichen Auswertungen, Auswertungen der on-geo GmbH und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2021 - 1973 = 48$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2025 - 50$  Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1975
- zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Hier wird aufgrund des äußeren Eindrucks mit Blick durch die Fenster, pauschale Fertigstellungskosten in Ansatz gebracht. Die aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis unterstellter erforderlicher Aufwendungen wurden nur pauschal berücksichtigt.

Sie sollen den potenziellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen einer Kostenplanung durch einen speziellen Fachmann wie einem Architekten oder eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Für eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude(-teile) ist ein wesentlich höherer Betrag zu kalkulieren. Entsprechende Investitionen würden aber auch zu höheren Wertansätzen (Gebäudewerte, Mieteinnahmen, Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

## 6.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **63.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **337/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im EG Mitte links, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes in 46485 Wesel, Wittenberger Str. 62 - 70.

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
<i>Obrighoven</i>	2514	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Obrighoven</i>	15	40

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2025 geschätzt mit rd.

**53.800 €**

in Worten: **dreiundfünfzigtausendachthundert Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 27.11.2025



Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BeiWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BeiWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [8] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- [9] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015
- [11] Klaus-Niels Knees: Immobiliarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [12] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21. Auflage 2016
- [13] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014

## 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlage 5: Nutzflächenberechnung

*Anlagen 6 bis 11 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.*

Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 8: Auszug aus dem Baulistenverzeichnis

Anlage 9: Anliegerbescheinigung

Anlage 10: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 11: sonstige Auskünfte und Informationen

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

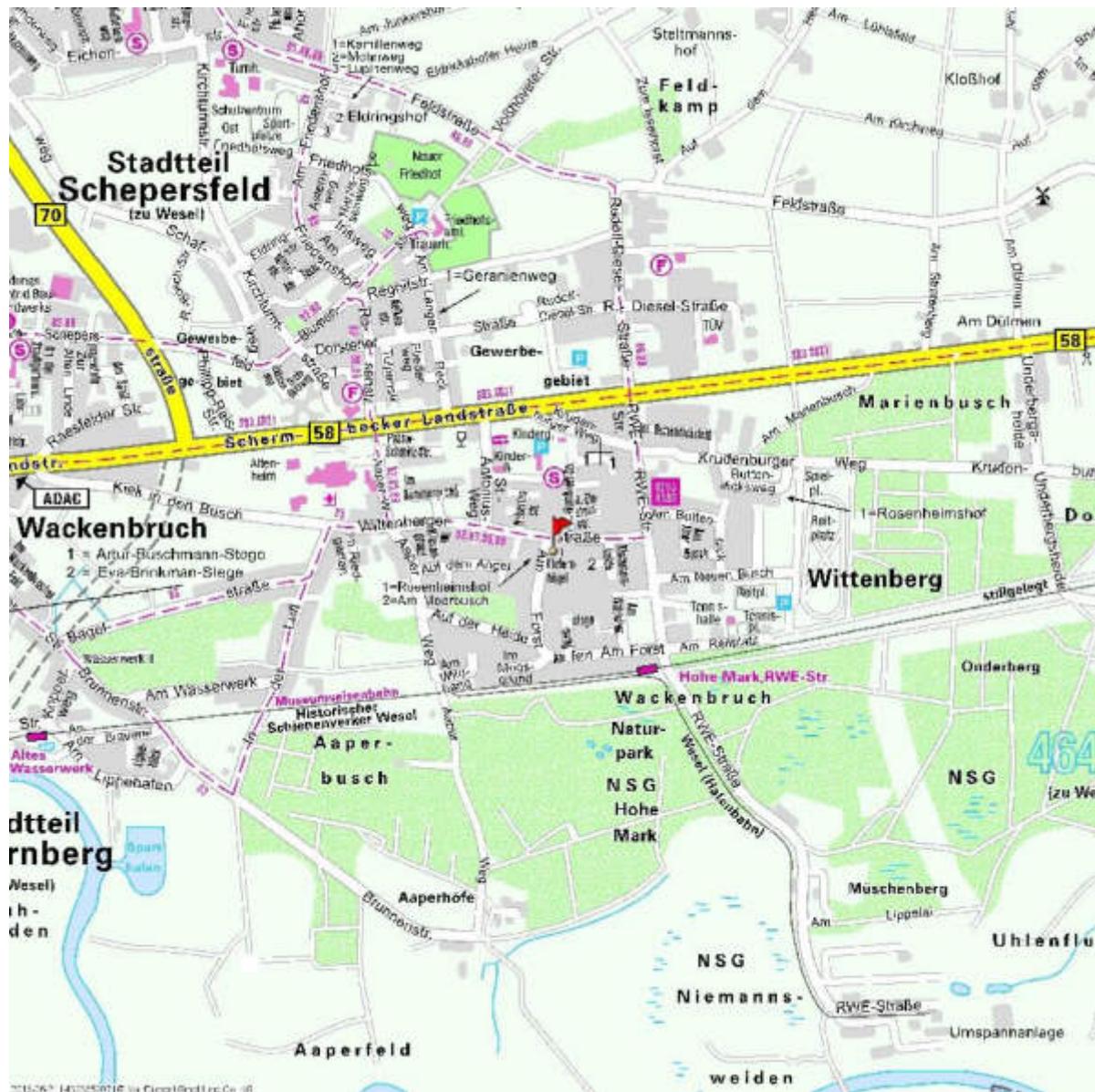
Seite 1 von 1



Datenquellen:  
Übersichtskarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

## **Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1



Datenquellen:  
Regionalkarte MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

**Anlage 3: Fotos**

Seite 1 von 2



Vorderansicht



Rückansicht

**Anlage 3: Fotos**

Seite 2 von 2

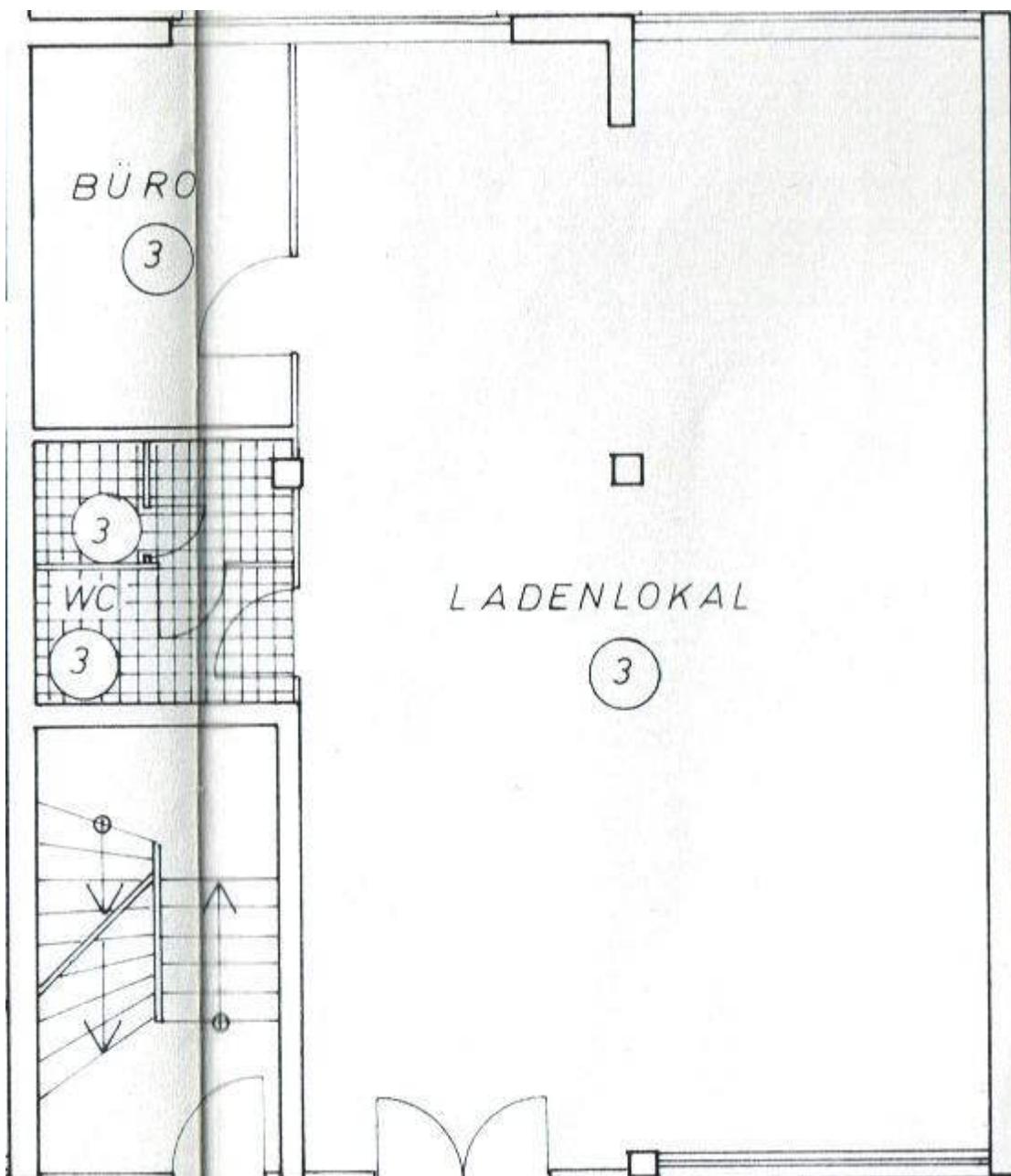


Blick durch das Schaufenster



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

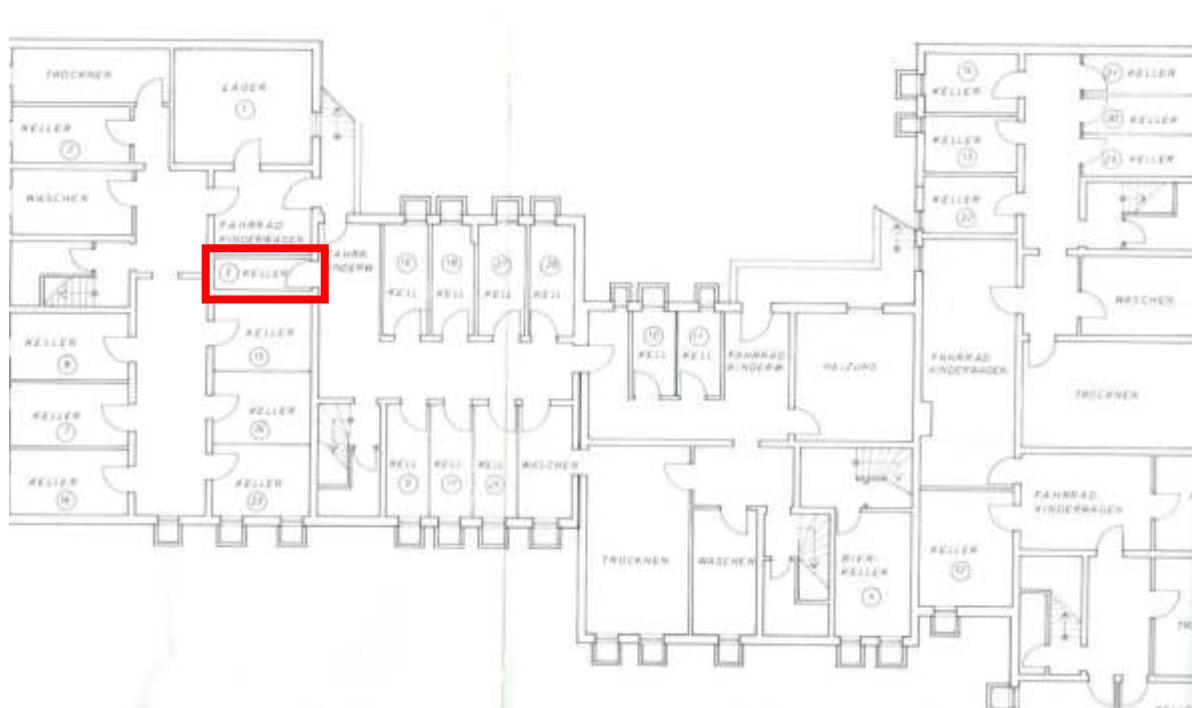
Seite 1 von 4



Grundriss Ladenlokal

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

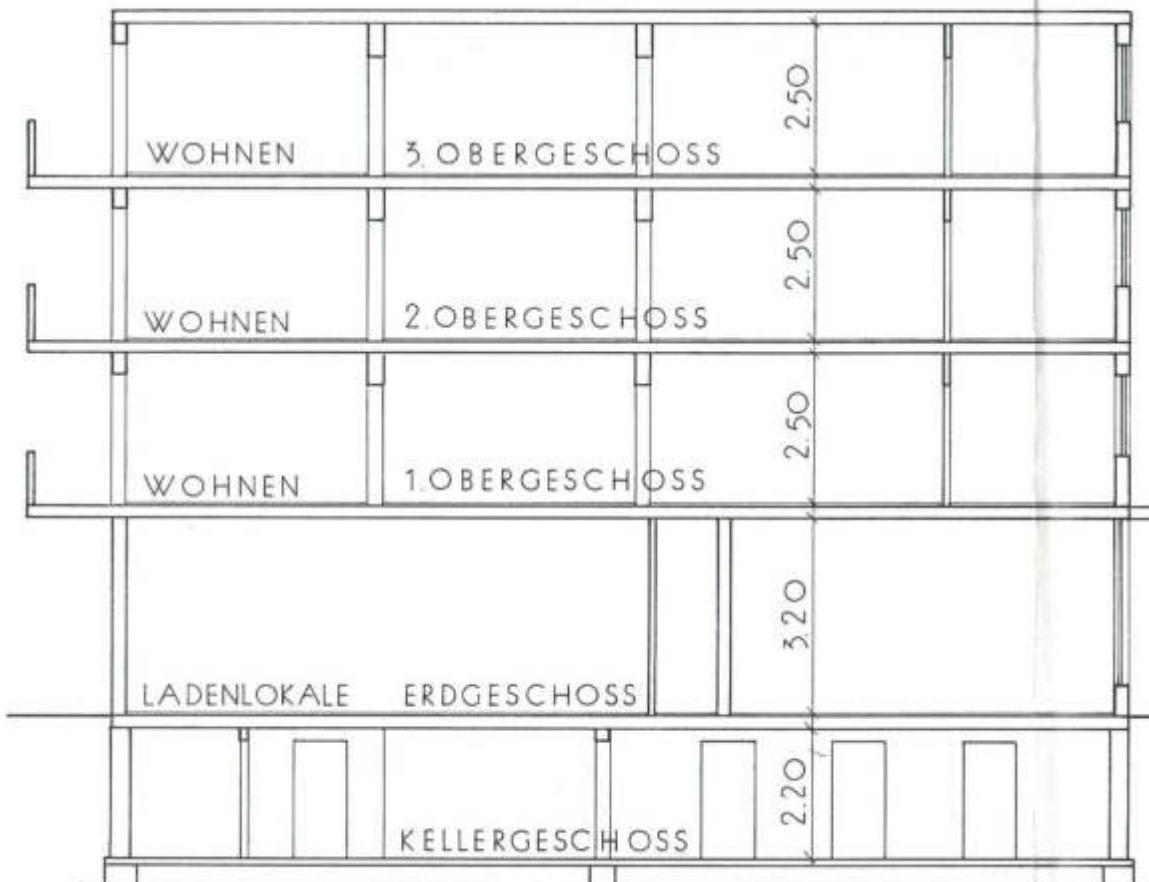
Seite 2 von 4



Grundriss Keller

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4

SCHNITT

Grundriss Haus

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4



Grundriss Straßenansicht

**Anlage 5: Nutzflächenberechnung**

Seite 1 von 1

Wohnungsabgeschlossenheit  
Wittenberger Str. 38-62-70  
Wesel-Obrighofen-Lackhausen

Essen, den 2.10.92

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoß

Ladenlokal Nr. 3  
6,32 \* 10,25  
+ 2,33 \* 3,51  
+ 2,33 \* 2,40 = 78,55 \* 0,97 = 76,19 m<sup>2</sup>

Nutzfläche