



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

**3.176/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Lindenstraße 12 (jetzt
„Resedastraße 12“) nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum im 3. Obergeschoss
- links - lfd. Nr. 194 des amtlichen Aufteilungsplanes**

Resedastraße 12

46487 Wesel



**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 194 wurde zum Stichtag
21. November 2024 ermittelt mit**

rd. 115.000,- €

(ohne Innenbesichtigung)

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

Bewertungsobjekt : 3.176/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Lindenstraße 12 (jetzt „Resedastraße 12“) nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum im 3. Obergeschoss - links - lfd. Nr. 194 des amtlichen Aufteilungsplanes

Postalische Anschrift : Resedastraße 12
46487 Wesel

Auftraggeber : Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Wesel vom

24. Juli 2024

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240059AW

Aktenzeichen des Auftraggebers : 014 K 012/24

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
→ Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 20. August 2024
→ rechtskräftiger Bebauungsplan „Blumenkamp“ mit Rechtskraft vom 29. August 1964 der Stadt Wesel
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung – Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich Eintragungen in das Baulastenverzeichnis der Stadt Wesel vom 20. August 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung – Bauordnung und Denkmalschutz“ bezüglich des Denkmalschutzes vom 20. August 2024

- Beitragsbescheinigung der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling – Steuern und Abgaben“ vom 19. August 2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Soziales – Wohnen“ bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen vom 20. August 2024
- Teilungserklärung vom 08. Dezember 1967 (UR-Nr. 419/1967), Berichtigungsurkunde vom 02. Februar 1968 (UR-Nr. 28/1968) und Änderungsschreiben vom 08. März 1972 (UR-Nr. 125/1972)
- Grundbuchauszug vom 30. Juli 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Wesel
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Wesel
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 21. November 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 28. Oktober 2024 und 21. November 2024

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen Wohneinheit konnte **nicht** durchgeführt werden, so dass sich die örtlichen Begutachtungen im Wesentlichen auf eine **äußere Innaugenscheinnahme** beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein **mangel- und schadensfreier** Zustand für die nicht besichtigten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **21. November 2024**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **21. November 2024**

1.) Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es werden die an diesem Tag geltenden Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt. Qualitätsstichtag ist ebenfalls der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt.

§ 3 (1) ImmoWertV: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

§ 4 (1) ImmoWertV: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	7
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	8
2.1.	Grundstück	8
2.2.	Grundbuchangaben	8
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	8
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	9
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	9
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	9
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	9
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	10
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	11
3.1.	Lagebeschreibung	11
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	12
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	13
3.4.	Schulische Versorgung	13
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	13
3.6.	Topografie.....	15
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen	16
3.9.	Erschließung	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	17
4.1.	Bauplanungsrecht.....	17
4.2.	Bauordnungsrecht	18
4.3.	Denkmalschutz	18
4.4.	Altlastenkataster	18
4.5.	Baulasten.....	19
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	21
6.	Objektbeschreibung	22
6.1.	Allgemein	22
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	23
6.3.	Energetische Qualität	23
6.4.	Raumprogramm	24
6.5.	Baubeschreibung	24
6.5.1.	Baubeschreibung des Allgemeineigentums.....	25
6.5.2.	Baubeschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 194)	27
6.5.3.	Anmerkung zu den Baubeschreibungen.....	28
7.	Wohnflächenberechnung.....	29

8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	30
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	30
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	30
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	30
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	31
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	31
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	32
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	32
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
9.	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	35
9.1.	Bodenrichtwerte	35
9.2.	Bodenwertermittlung.....	36
9.2.1.	Bodenwertermittlung f. d. Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche (bis 35 m Tiefe)“ ...	37
9.2.2.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	37
9.2.3.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	39
9.2.4.	Bodenwertermittlung f. d. Bewertungsteilbereich „Hinterlandfläche (ab 35,0 m Tiefe)“	39
9.2.5.	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	39
10.	Ertragswertverfahren	41
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	41
10.2.	Ertragswertermittlung.....	43
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
11.	Vergleichswertermittlung.....	46
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens	46
11.2.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	48
11.3.	Erläuterung zur Vergleichswertanpassung	48
11.4.	Vergleichswert	49
11.5.	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	49
12.	Verkehrswertermittlung	50
13.	Schlussbestimmung.....	52
14.	Verzeichnis der Anlagen	53

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

3.176/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Haus Lindenstraße 12 (*jetzt „Resedastraße 12“*) nebst gleichlautend
nummeriertem Kellerraum im 3. Obergeschoss - links - lfd. Nr. 194
des amtlichen Aufteilungsplanes

Resedastraße 12

46487 Wesel

zum Wertermittlungstichtag

21. November 2024

(ohne Innenbesichtigung)

Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV 21) (20.900 € + 3.000 €)	=	23.900 €
--	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	115.000 €
------------------------------------	---	-----------

Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 21)	=	121.000 €
---------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>115.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

(in Worten: EINHUNDERTFÜNFZEHN TAUSEND EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : 3.176/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Lindenstraße 12 (jetzt „Resedastraße 12“) nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum im 3. Obergeschoss - links - lfd. Nr. 194 des amtlichen Aufteilungsplanes

Postalische Anschrift : Resedastraße 12
46487 Wesel

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 30. Juli 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Wesel, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Wesel, Blatt 5377**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 3.176/100.000 (Dreitausendeinhundertsechundsiebzig Einhunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung : Wesel
Flur : 81
Flurstück : 318
Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
Lage : Resedastraße 10, 12, 14

Fläche : 3.997 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Lindenstraße 12 (jetzt „Resedastraße 12“) nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum im 3. Obergeschoss - links - lfd. Nr. 194 des amtlichen Aufteilungsplanes (Block 37).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Hamminkeln 1201 bis mit 1224 und 1236 bis mit 1247 - dieses Blatt ausgenommen -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 8. Dezember 1967 / 2. Februar 1968 / 8. März 1972 Bezug genommen.

Eingetragen am 27. April 1972.

Hinweis : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geo-portal-niederrhein.de, bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

Ergänzende Anmerkung:

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Straßenanschrift „Resedastraße 12“ lautet; die im Grundbuch vermerkte Straßenbezeichnung „Lindenstraße 12“ stammt noch aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes und somit vor der Eingemeindung des ursprünglich zu Hamminkeln gehörenden Stadtteils „Blumenkamp“ in die Stadt Wesel.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 12/24). Eingetragen am 21.06.2024.

Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahren (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Soziales – Wohnen“, vom 20. August 2024 sind für die hier zu bewertende Immobilie mit der katastertechnischen Bezeichnung:

Gemarkung	:	Wesel	Flur	:	81
Flurstück	:	318	Lage	:	Resedastraße 12 46487 Wesel
Wohnungseigentum Nr. 194					

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Wesel dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Geographisch gesehen befindet sie sich mit einer Fläche von rd. 123 km² links- (24 km²) sowie rechtsrheinisch (99 km²) entlang des genannten Flusslaufes und im Mündungsbereich des Flusses Lippe in den Rhein. Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde sie zur Kreisstadt des gleichnamigen Kreises ernannt sowie die Eingemeindung der Ortschaften Obrighoven-Lackhausen, Flüren, Büderich, Ginderich, Diersfordt und Bislich in die heutige Kommune abgeschlossen. Das Weseler Stadtgebiet grenzt südlich an die Stadt Voerde, nördlich an die Stadt Hamminkeln, östlich an die Gemeinden Schermbeck und Hünxe sowie westlich an die Städte Xanten und Rheinberg und die Gemeinde Alpen an (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Wesel, Abrufdatum 08. Februar 2025).

Bei rd. 64.000 Einwohnern (Stand 31.12.2024) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Wesel bei rd. 12,8 % sowie die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel bei rd. 7,0 % (Stand: November 2024) und ist somit unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,9 %) angesiedelt. Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen leicht negativen Trend (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 08. Februar 2024).

Als Logistikstandort zeichnet sich Wesel aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und der direkten Nachbarschaft zum Wesel-Datteln-Kanal aus. Der „Rhein-Lippe-Hafen Wesel“ und der „Stadthafen Wesel“ (beide auf Weseler Stadtgebiet) werden zusammen mit dem Hafen „Emmelsum“ (an der Mündung des Wesel-Datteln-Kanals auf dem Stadtgebiet von Voerde) von einem Hafenverbund aus (Delta Port GmbH & Co.KG) zentral vermarktet und betrieben. Zudem verfügt Wesel über diverse Gewerbegebiete mit einer angemessenen Ansiedlung an klein- und mittelständischen Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Blumenkamp“, 5,0 km nördlich des Weseler Stadtzentrums.

Mit rd. 39.500 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 26,1 km² ist der sechs Wohnplätze umfassende Stadtteil „Wesel“ bis auf die Wohnplätze „Blumenkamp“ im Norden sowie „Lippedorf“ im Süden in seinen Gebietsgrenzen nahezu identisch mit der mittelalterlichen Stadt Wesel.

Der rd. 2 km² große Wohnplatz „Blumenkamp“ gehört zu den kleineren Siedlungsgebieten des gesamten Weseler Stadtgebietes. Er verfügt im Norden über eine kommunale Grenze zur Nachbargemeinde Hamminkeln, welcher er bis 1975 auch angehörte, wird sowohl von der Bundesstraße Nr. 8 als auch der Bahnstrecke Wesel – Bocholt (mit eigenem Haltepunkt) durchquert und beherbergt auf seinem Gebiet neben einem Wohngebiet das Areal der im Jahre 1965 erbauten „Schill-Kaserne“, welche bis zur Gegenwart als Stützpunkt von NATO-Einheiten dient.

Das zu betrachtende Grundstücksareal grenzt an das öffentliche Straßengelände „Resedastraße“ an, welche in südlicher Richtung in die „Hamminkeler Landstraße“ mündet und im nördlichen Verlauf in die Straße „Wimmershof“ übergeht.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung weist schwerpunktmäßig eine 4- geschos- sige Bauweise in Form von (teilweise baugleichen) Mehrfamilienwohnhäusern auf; in östlicher Rich- tung befinden sich zunächst Garagengrundstücke sowie im Anschluss überwiegend Ein-/Zweifami- lienreihen- und/oder Doppelhäuser in 1½- bis 2-geschossiger Bauweise.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrs- mittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, schwerpunktmäßig jedoch im Zentrum von Wesel

mit seiner Fußgänger- und Einkaufsstraße, in ca. 5 km Entfernung, vorhanden. Fußläufig zu erreichen sind kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die zur Bewertung anstehende Liegenschaft aufgrund des Gebietscharakters sowie der sonstigen örtlichen Gegebenheiten in einer „normalen Wohnlage“ mit geringem bis leicht unterdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen situiert ist.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Wesel
Stadtteil	:	Wesel
Wohnplatz	:	Blumenkamp
Einwohnerzahl der Stadt Wesel	:	rd. 63.986 (Stand 31.Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Stadtteil „Wesel“	:	rd. 39.533 (Stand 31.Dezember 2024)
Einwohnerzahl im Wohnplatz „Blumenkamp“	:	rd. 2.704 (Stand 31.Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 122 km ²
Größe des Stadtteils „Wesel“	:	rd. 26,08 km ²
Größe des Wohnplatzes „Blumenkamp“	:	rd. 2,00 km ²

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen zahlreichen Buslinien (64, 96, etc.) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Blumenkamp“, welche sich in einer Entfernung von rd. 300 m befindet, fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt Wesel über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich etwa in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbar. Weitere Stadtteilbahnhöfe befinden sich in den Weseler Stadtteilen „Blumenkamp“ (rd. 800 m entfernt vom Bewertungsobjekt) und „Feldmark“.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Die Bundesautobahn BAB 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist durch die Inanspruchnahme der Auffahrt „Hamminkeln“ in rd. 6 km bzw. durch die Auffahrt „Wesel“ in rd. 11 km zugänglich.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 60 km und der Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 45 km von Wesel aus zu erreichen.

3.) ausgewählter Städte in der Umgebung:

Hamminkeln	:	rd.	5 km
Voerde	:	rd.	15 km
Hünxe	:	rd.	20 km

Dinslaken	:	rd.	20 km
Duisburg	:	rd.	40 km
Oberhausen	:	rd.	45 km
Essen	:	rd.	50 km
Venlo	:	rd.	75 km
Düsseldorf	:	rd.	80 km
Köln	:	rd.	110 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich in der Fußgänger- und Einkaufszone sowie in den Einkaufspassagen im Zentrum der Stadt Wesel und somit in einer Entfernung von rd. 5 km.

Discounter, Fachmärkte, etc. sind ebenfalls im Innenstadtbereich als auch in den Gewerbegebieten von Wesel aufzufinden.

In der fußläufigen Nachbarschaft sind ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf vorhanden.

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Wesel verfügt mit zwei Gymnasien, zwei Gesamtschule und einer Realschule über ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen. Ferner existieren zehn Grundschulen sowie fünfunddreißig Kindertageseinrichtungen.

Ein Berufskolleg, Schulen für geistig- und sprachbehinderte sowie schwerhörige und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab. Während sich die weiterführenden Schulen eher im Innenstadtbereich sowie deren näherer Umgebung befinden, verteilen sich die Grundschulen und Kindergärten über das gesamte Stadtgebiet mit den dazugehörigen Ortsteilen.

Innerhalb des Wohnplatzes „Blumenkamp“ und somit in einer fußläufigen Entfernung sind die „Gemeinschaftsgrundschule Blumenkamp“ als auch der Kindergarten „kathol. Tageseinrichtung für Kinder der Herz-Jesu“ gelegen.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich innerhalb eines Wohngebietes des Weseler Wohnplatzes „Blumenkamp“, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“ und weist eine Größe von 3.997 m² auf.

Es ist unregelmäßig zugeschnitten, grenzt östlich auf einer Länge von rd. 50,2 m an das öffentliche Straßengelände „Resedastraße“ an und ist darüber hinaus von einem ebenfalls öffentlichen Weg umgeben.

Die bauliche Anlage stellt sich als 4-geschossiger Wohnblock dar, der im nördlichen Grundstücksbereich situiert ist. Das Gebäude folgt einer rechteckigen Grundstruktur, gliedert sich in drei Gebäudeeinheiten mit jeweils eigenständigen Hauseingängen („Resedastraße 10, 12 und 14“) und umfasst insgesamt 36 Wohneinheiten.

Die Aufteilung der Liegenschaft in Wohnungseigentum erfolgte auf Grundlage der Teilungserklärung

vom 08. Dezember 1967 (UR-Nr. 419/1967) sowie ergänzend durch die Berichtigungsurkunde vom 02. Februar 1968 (UR-Nr. 28/1968) und das Änderungsschreiben vom 08. März 1972 (UR-Nr. 125/1972).

Besondere Merkmale hinsichtlich der Grundstücksform oder -größe wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt bzw. sind für die Wertermittlung nicht weiter von Bedeutung.

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerraums, wie im Aufteilungsplan unter der Nr. 194 bezeichnet, in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss links des Gebäudeteils „Resedastraße 12“ und ist über den nördlichen Hauseingang sowie das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus erschlossen. Zusätzlich umfasst die verfahrensgegenständliche Einheit neben dem vorgenannten Kellerabstellraum auch einen Balkon, welcher sich auf der nördlichen Gebäudeseite des Gesamtkomplexes befindet.

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



Verfahrensgrundstück

Ausmaße der Verfahrensfläche

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 318	rd. 72,9 m bis 97,8 m	rd. 51,4 m	3.997 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt^{1.)}.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.

3.6. Topografie

Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben und weist eine, zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der unbebaute Grundstücksbereich ist schwerpunktmäßig als Rasenfläche mit vereinzelnden Bäumen und Sträuchern gärtnerisch angelegt und weist insgesamt keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf. Darüber hinaus sind versiegelte Wohnhauszuwegungen als auch gärtnerisch gestaltete (Steingarten/Kiesschüttungen mit Sträuchern und anderweitigen Ziergewächsen) Vorgärten nördlich des Wohnblocks vorhanden. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind lediglich in Teilbereichen in Form eines Metallstabzaunes existent.

Weitere außergewöhnliche und signifikante topographische Gegebenheiten wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen nicht festgestellt. Im Ergebnis verbleibt festzustellen, dass sich die Außenanlagen in einem äußerst gepflegten als auch nutzungsadäquaten Zustand befinden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht



Gebäudevorfläche des Gebäudeteils „Resedastraße 12“



Zuwegung zum Gebäudeteil „Resedastraße 12“



Gartenfläche südlich des Wohnblocks

3.7. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal

gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen (innerstädtischen) Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Die in westlicher Himmelsrichtung befindliche Bundesstraße „Bocholter Straße B 473“ wirkt sich, entsprechend den örtlichen Feststellungen, nicht nachteilig auf das zur Bewertung anstehende Wohnungseigentum aus.

3.9. Erschließung

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Resedastraße“, bei welchem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern handelt. Die Verkehrsfläche verfügt über eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche, beidseitig plattierte Gehwege sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Darüber hinaus wird das zu betrachtende Grundstück von einem öffentlichen Weg umfasst, welcher ebenfalls asphaltiert ist und in die erstgenannte Verkehrsfläche mündet.

Der vorliegende Beitragsbescheinigung der Stadt Wesel, Fachbereich „Finanzen und Controlling – Steuern und Abgaben“, vom 19. August 2024 ist bezüglich des beitragsrechtlichen Zustandes folgendes zu entnehmen:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.
- Kanalbaubeiträge stehen nicht zur Abrechnung an bzw. bereits abgerechnete Beiträge sind gezahlt worden.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wesel	Flur	:	81
Flurstück	:	318	Lage	:	Resedastraße 12 46487 Wesel

im Geltungsbereich des seit dem 29. August 1964 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 BK mit der Bezeichnung „Blumenkamp“.

Der qualifizierte^{1.)} Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjektes:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)^{2.)}
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: IV-geschossige Bauweise, gemäß § 16 BauNVO
- GFZ 1,0, gemäß §§ 16 und 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die bebaubare Fläche beginnt im Mittel rd. 8,0 entfernt von der nördlichen Grundstücksgrenze und weist eine Tiefe von 10,0 m auf.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Ferner wird auf den Inhalt des o. Bebauungsplan verwiesen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesel enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wohnbaufläche (W)“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Baugebiet

§ 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt.

4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits. Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung – Bauordnung und Denkmalschutz“ teilte am 20. August 2024 schriftlich mit, dass es sich bei der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) handelt.

Darüber hinaus wurde die Auskunft erteilt, dass es sich bei dem Verfahrensgrundstück **nicht** um ein **eingetragenes Bodendenkmal** im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchG NRW handelt und dass auch **kein konkreter** Bodendenkmalverdacht besteht.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens zugrunde gelegt.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 21. November 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des

Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

Für die Bodenwertermittlungen wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulasten-verzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsäch-lich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht ent-steht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungs-verfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel, Fachbereich „Stadtentwicklung – Bauordnung und Denkmalschutz“, vom 20. August 2024 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Wesel	Flur	:	81
Flurstück	:	318	Lage	:	Resedastraße 12 46487 Wesel

keine Eintragungen verzeichnet.

Der Bodenwertermittlungen wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstücksei-gentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 - 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 - 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Mieter und Pächter

Die verfahrensgegenständliche Wohneinheit konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigungen nicht besichtigt werden. Entsprechend den Hinweisen der örtlichen Inaugenscheinnahmen wird die Verfahrenswohnung vom Eigentümer selbst, so dass offensichtlich kein Mieter existent ist.

Angabe des Verwalters des Objektes

Den Namen des Verwalters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Instandhaltungsrücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklagen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Hausgeld

Die Höhe des monatlich anfallenden Hausgeldes beträgt, gemäß Auskunft des Verwalters vom 10. Februar 2025, 178,76 € und enthält keinen Heizkostenanteil. Bedingt durch den Umstand, dass die Wohnung über eine Gasetagenheizung verfügt, erfolgt die Abrechnung des Gasbezuges direkt mit dem Wohnungseigentümer.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Der verfahrensgegenständige Wohnblock „Resedastraße 10, 12, 14“ weist folgende Merkmale auf:

allgemeine Angaben

Bauweise:	• massive Bauweise • IV – geschossige Bauweise • Flachdachkonstruktion • Anzahl der Vollgeschosse: IV • vollständig unterkellert
-----------	--

statistische Angaben

Bauantrag:	• 06. März 1965
Baugenehmigung:	• 47/1966 vom 31. Januar 1966
Rohbauabnahme:	• 10. Mai 1968
Schlussabnahme:	• 27. November 1971
Baujahr	• 1971

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Weseler Stadtteil „Wesel“, Wohnplatz „Blumenkamp“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Es grenzt östlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Resedastraße“ an, ist nahezu umlaufend von einem ebenfalls öffentlichen Weg eingfasst und verfügt über eine Grundstücksgröße von 3.997 m² mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Das gesamte Areal ist mit einem viergeschossigen Wohnblock mit insgesamt 36 Wohneinheiten bebaut, welcher mit drei Hauseingängen und sich anschließenden Treppenhäusern ausgestattet ist. Bedingt durch die Aufteilung in drei Gebäudeabschnitte sind in jeder Geschossebene des einzelnen Teilbereiches drei Wohneinheiten gelegen, so dass es sich um den Gebäudetyp „Dreispanner“ handelt.

Während sich die Hauptgewerke der baulichen Anlage im Wesentlichen in einem bauzeittypischen Standard präsentieren, weisen die Ausbaugewerke, soweit ohne Innenbesichtigung beurteilbar, einen gepflegten sowie teilmodernisierten Zustand auf.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (Einbau von zeitgemäßen Gaszentralheizungen, Einbau von Kunststoffens-tern mit Isolierverglasung, stetige Instandhaltung sowie turnusmäßige Renovierung (Treppenhäu-ser/Kellergeschoss), etc.), eine Anhebung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) **nicht** gegeben bzw. ausgelöst wird. Ferner ist diesbezüglich anzumerken, dass sich die örtliche Besichtigung lediglich auf das Treppenhaus und auf einen Teil des Kellergeschosses beschränkte; eine Besichti-gung der verfahrensgegenständigen Wohneinheit, etc. wurde dem Unterzeichnenden **nicht** ermög-licht.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisie-rungen geringen Umfangs (wie auch im vorliegenden Fall), namentlich wenn ausschließlich die Hei-zungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sind grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert-und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend zu berücksichtigen.

Die Raumaufteilung des Allgemeineigentums ist normal gestaltet und verfügt über eine funktionelle und zweckmäßige Anordnung. Im Kellergeschoss des zu betrachtenden Teil-Wohnblocks befinden

sich, soweit aus den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist, überwiegend die allgemeinen Nutz- und Funktionsräume sowie die zugeordneten Kellerabstellräume der einzelnen Einheiten.

Mängel und Schäden, welche durch einen normalen Gebrauch der Liegenschaft als außergewöhnlich zu bezeichnen wären und somit über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen, werden als **nicht** existent unterstellt.

Dieses ist dadurch begründet, dass aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit eine abschließende Beurteilung nicht erfolgen kann.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 194 befindet sich im 3. Obergeschoss links, ist mittels des Hauseingangs „Resedastraße 12“ mit sich anschließendem Treppenhaus erschlossen und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 74,08 m².

Das Raumprogramm der Wohnung (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen etc.) ist auf die Bedürfnisse der normalen Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet und weist diesbezüglich keine Besonderheiten auf. Sämtliche Räume sind mittels einer innenliegenden Wohnungsdiele erschlossen und verfügen über eine normale natürliche Belichtung und Belüftung.

Bezüglich der Ausbaugewerke im Bereich der Wohneinheit Nr. 194 kann auf Grund der eingeschränkten Ortsbesichtigung (ohne Innenbesichtigung) keine detaillierte Aussage getroffen werden, so dass eine normale Ausführung und Qualität in **mängelfreiem** Zustand unterstellt wird.

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Wohnhauszuwegungen, schwerpunktmäßig jedoch durch Rasenflächen und weitere gärtnerische Anlagen gebildet. Ferner wird diesbezüglich auf „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die gesamte bauliche Anlage aufgrund stetiger Instandhaltung und turnusmäßiger Renovierungsarbeiten in einem gepflegten Zustand befindet.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der gegenständlichen Liegenschaft ist insgesamt als gut zu beurteilen, da das Bestandsgebäude durch stetige Instandhaltungen und turnusmäßige Renovierungsarbeiten geprägt wird, wodurch ein insgesamt solider baulicher Zustand sichergestellt als auch der langfristige Erhalt der Bausubstanz gewährleistet wird.

Zudem trägt die funktionale Grundrissgestaltung der Wohneinheiten, die durchschnittliche bis gute Ausstattung sowie die gefragte Wohnlage innerhalb des Weseler Stadtgebiets zur Attraktivität für eine breite Zielgruppe bei. In Verbindung mit einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Marktsegment sowie der gegebenen infrastrukturellen Anbindung sind keine wesentlichen Einschränkungen hinsichtlich der Marktfähigkeit zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssatz, etc.).

6.3. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "F" (160 - 200 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 194** ist wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum

- Wohnungsdiele (i)
- Kinderzimmer (n)
- Badezimmer (n)
- Küche (n)
- Elternzimmer (n)
- Wohnzimmer (s)
- Abstellraum (i)
- Balkon/Loggia (n)
- Abstellkeller im Kellergeschoss

Es bedeutet:	(i)	=	innenliegend
	(n)	=	nördlich orientiert
	(s)	=	südlich orientiert

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 21. November 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgende Baubeschreibung lediglich auf den verfahrensgegenständlichen Teilbereich (Gebäudeabschnitt „Resedastraße 12“ soweit erforderlich) und die Wohneinheit Nr. 194 (**ohne Innenbesichtigung**) beschränkt.

6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums

Fundament	:	Stampfbeton/Kiesbeton (B120) bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen
Kelleraußenwände	:	Beton (B160) als auch Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen
Feuchtigkeitsschutz	:	500er Dachpappe horizontal und 2-facher Inertolanstrich vertikal
Kellerinnenwände	:	teilweise Beton (B160) überwiegend Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittyptischen Ausführungen
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind mit einem Verblendmauerwerk ausgestattet und im Bereich der Balkone teilweise verputzt und deckend gestrichen.
Innenwände	:	Bauzeittyptisches Mauerwerk (u. B. HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, etc.) sind vorhanden.
Dachkonstruktion	:	Das Gebäude ist mit einem Flachdach (Stahlbeton) mit Wärmedämmung und Eindeckung in bauzeittyptischer Ausführung ausgestattet.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung erfolgt mittels innenliegender Senkkästen und Fallrohre.
Decken	:	Massive Stahlbetondecken, gemäß statischen Erfordernissen, sind vorhanden.
Fußböden	:	Kellergeschoss: Ein Zementestrich mit bauzeittyptischem Schutzanstrich ist als Bodenbelag im Nutzkellerbereich vorhanden.
	:	Treppenhaus: Im Treppenhaus fungiert ein Travertinbelag in bauzeittyptischer Ausführung und Qualität als Fußbodenoberbelag.
Deckenunteransichten	:	Kellergeschosse: Im Bereich des Nutzkellerbereiches sind die Kellerdecken teilweise unbehandelt belassen, mit einem deckenden Farbanstrich versehen sowie teilweise mit Dämmplatten beplankt.
	:	Treppenhaus: Im Treppenhausflur ist die Decke verputzt und deckend gestrichen.
Wandbehandlung	:	Kellergeschoss: Die Wandflächen sind überwiegend unbehandelt belassen und lediglich mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.
	:	Treppenhaus: Die Wände im Treppenhaus sind mit einem Kunstharzputz in bauzeittyptischer Qualität und Ausführung versehen.

- Geschosstreppe : Die Geschosstreppe ist in Stahlbetonkonstruktion gefertigt und mit einem Geländer aus Rundeisen nebst Mipolamhandlauf bestückt.
Die Tritt- und Setzstufen als auch die Podeste sind mit einem Travertinbelag in bauzeittypischer Ausführung und Qualität ausgestattet.
- Kelleraußentreppe : Als Kelleraußentreppe fungieren Betontreppen mit Metallgeländer und Metallhandlauf in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Heizung : Die einzelnen Wohneinheiten sind, gemäß Angaben der Verwaltung, jeweils mit Gas-Kombithermen ausgestattet. Bezüglich der Beheizung der einzelnen Räumlichkeiten wird innerhalb dieses Gutachtens unterstellt, dass bauzeittypische Radiatoren mit Thermostatventilen vorhanden sind.
- Warmwasserversorgung : Die Warmwasseraufbereitung innerhalb der einzelnen Wohneinheiten erfolgt, gemäß Angaben der Verwaltung, mittels der jeweiligen Heizungsanlage.
- Elektro-Installation : Eine bauzeittypische elektrische Installationseinrichtung mit normaler Bestückung von Beleuchtungseinrichtungen, Steckdosen, etc. wird insgesamt als existent unterstellt.
Ferner sind Außenbeleuchtungseinrichtungen im Bereich des Hauseingangs als auch eine Gegensprechanlage mit eklektischem Türöffner vorhanden.
Im Kellergeschoss befinden sich Feuchtraumleitungen, welche auf Putz verlegt worden sind.
- Wasser-, Stromversorgung, Entwässerung, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Balkone/Loggien : Stahlbetonkragplatte mit massiver, verputzter Brüstung und aufgesetztem Metallgitter.
- Hauseingangstür : Als Hauseingangstüre fungiert eine Aluminiumtüre mit Glasfüllung sowie beidseitig feststehende Seitenteile in baugleicher Ausführung, in welchen die einzelnen Briefkästen als auch das Klingelfeld nebst Gegensprechanlage integriert sind. Darüber hinaus verfügen die Seitenteile teilweise über eine Kunststofffüllung. Eingangsüberdachungen in Metall-Glaskonstruktion als auch Beleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls existent.
- Kellertüren : Im Kellergeschoss sind teilweise Stahlblechtüren mit Stahlzargen als auch einfache Holztüren mit Holzzargen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität vorzufinden.
- Wohnungseingangstüren : Als Wohnungseingangstüren fungieren bauzeittypische Röhrenspanntüren mit Holzzargen sowie eloxierten Drückergarnituren mit außenseitigem Knauf.
- Fenster : Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen

Dreh-Kipp-Flügeln in normaler Qualität und Ausführung sind überwiegend vorhanden.

Die Balkontüren sind in gleichartiger Ausführung erstellt.

Im Treppenhaus sind Betonwaben zwischen Verblendpfeilern mit Ornamentverglasung als Fensterelemente existent.

Im Nutzkellerbereich befinden sich ebenfalls teilweise Kunststoffenster mit Isolierverglasung sowie vereinzelt bauzeittypische Holzfenster mit Einfachverglasung.

Rollläden : Die Fenster sind mit Kunststoffrollläden ausgestattet.

Außenanlagen : Siehe „3.6. Topografie“ dieses Gutachtens.

Bauschäden/Baumängel : Anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 28. Oktober 2024 und 21. November 2024 konnte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme sowie eine Besichtigung des Treppenhauses als auch eines Teils des Kellergeschosses des Gebäudeabschnittes „Resedastraße 12“ durchgeführt werden, so dass für eine abschließende Berücksichtigung ggf. vorhandener Mängel und Schäden innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die Grundlage fehlt.

Folge dessen wird für den Bereich des Allgemeineigentums ein mangel- und schadensfreier jedoch bauzeittypischer Zustand unterstellt.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Baubsubstanzgutachten.

6.5.2. Baubeschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 194)

Innenausbau : Die Innenwände sind gemäß den statischen Erfordernissen (siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“) gefertigt.

Fußböden : Es existiert schwimmender Estrich, welcher mit individuellen Oberfußbodenbelägen ausgestattet ist. Diesbezüglich weitere Angaben sind nicht möglich!

Wandinnenansichten : Keine Angaben möglich!

Deckenunteransichten : Keine Angaben möglich!

Türen : Wohnungseingangstür: Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.

Innentüren: Keine Angaben möglich!

Fenster, Rollläden : Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.

- Heizung : Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.
- Warmwasser : Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.
- Sanitärinstallation : Es wird die Existenz der üblichen Installationen innerhalb des verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentums unterstellt.
- Elektro-Installation : Es wird unterstellt, dass eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.
- Eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner als auch eine Beleuchtungseinrichtung im Bereich des Hauseingangs sind ebenfalls installiert.
- Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens werden die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. als vorhanden unterstellt.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
- Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.
- Balkon/Loggia : Siehe „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“.
- Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist übersichtlich sowie funktionell ausgelegt. Darüber hinaus wird diesbezüglich auf die Grundrisszeichnung (siehe Anlagen) verwiesen.
- Bauschäden/Baumängel : In Analogie zu „6.5.1. Baubeschreibung des Allgemeineigentums“, Rubrik „Mängel und Schäden“ wird auch für den Bereich des verfahrensgegenständlichen Sondereigentums ein mängelfreier Zustand unterstellt.

6.5.3. Anmerkung zu den Baubeschreibungen

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertmittlung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Für den hier relevanten Zweck erfolgte die Berechnung mit hinreichender Genauigkeit gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Wohneinheit Nr. 194:

1.)	Wohnungsdiele:	6,81 m	x	1,20 m					
		+	1,20 m	x	1,10 m	=	9,49 m ²	x	0,97 = 9,21 m ²
2.)	Kinderzimmer:	2,80 m	x	2,92 m	=	8,18 m ²	x	0,97 = 7,93 m ²	
3.)	Badezimmer:	1,61 m	x	2,92 m	=	4,70 m ²	x	0,97 = 4,56 m ²	
4.)	Küche:	2,00 m	x	2,92 m					
		+	0,24 m	x	0,90 m	=	6,06 m ²	x	0,97 = 5,87 m ²
5.)	Elternzimmer:	4,00 m	x	4,18 m	=	16,72 m ²	x	0,97 = 16,22 m ²	
6.)	Wohnzimmer:	6,40 m	x	3,89 m					
		+	4,00 m	x	1,085 m	=	29,24 m ²	x	0,97 = 28,36 m ²
7.)	Abstellraum:	0,90 m	x	1,04 m	=	0,94 m ²	x	0,97 = 0,91 m ²	
8.)	Balkon/Loggia:	0,93 m	x	4,385 m	=	4,08 m ²	x	0,25 = 1,02 m ²	

Wohnfläche insgesamt	= 74,08 m²
-----------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung

verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den **3.176/100.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318**“ verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Haus Lindenstraße 12 (jetzt „Resedastraße 12“) nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum im **3. Obergeschoss - links - lfd. Nr. 194** des amtlichen Aufteilungsplanes.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte zu einem äußerst geringfügigen Anteil aus individuellen Gründen gekauft werden und somit schwerpunktmäßig der Ertragserzielung dienen. Hinsichtlich der vorgenannten Gepflogenheit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die hier zu bewertende Objektart sowie aufgrund des Umstandes, dass die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten lediglich für das Ertragswertverfahren in hinreichender Güte durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert schwerpunktmäßig durch den Ertragswert bestimmt.

Der Vergleichswert, welcher ebenfalls auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten basiert, jedoch mit einer geringeren Zuverlässigkeit behaftet ist, stützt somit lediglich den aus dem Ertragswert abzuleitenden Verkehrswert bzw. wird zur Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Verkehrswertableitung hinzugezogen.

9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

9.1. Bodenrichtwerte

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Jahres 2024, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

185 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Wesel
Postleitzahl:	• 46487
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
ergänzende Nutzungsart:	• Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl:	• I-II
Grundstückstiefe:	• bis 35,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 2-3
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen im Wesentlichen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Hinterlandfläche

Das Grundstück weicht bezüglich seiner Tiefe von den Kriterien des Richtwertgrundstückes ab. Zur sachgerechten Bodenwertermittlung ist daher eine Gliederung in Bau- und Hinterland vorzunehmen. Gemäß zuletzt veröffentlichtem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Wesel werden für überschüssige Freiflächen 50 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes des Baulandes zugrunde gelegt.

Im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung wird die überschüssige Freifläche somit mit

$$185 \text{ €/m}^2 \times 50\% = \text{rd. } 90 \text{ €/m}^2$$

bewertet.

9.2. Bodenwertermittlung

Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 35 m Tiefe)	Mehrfamilienwohnhaus	2.932 m ²
Hinterlandfläche (ab 35,0 m Tiefe)	Garten	1.065 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.997 m²

Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.997 m ² Wohnbaufläche (bis 35,0 m Tiefe) = 2.932 m ² Hinterlandfläche (ab 35,0 m Tiefe) = 1.065 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35,0 m (Wohnbaufläche (bis 35,0 m Tiefe))
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

9.2.1. Bodenwertermittlung f. d. Bewertungsteilbereich

„Wohnbaufläche (bis 35 m Tiefe)“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	x 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 190,55 €/m²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	1-2	4	x 1,24	E4
Tiefe (m)	35,0	35,0	x 1,00	E5
Zuschnitt	regelmäßig	leicht unregelmäßig	x 0,95	E6
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	x 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 224,47 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	224,47 €/m²	
Fläche	x	2.932 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	658.146,04 € <u>rd. 658.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **21.11.2024** insgesamt

658.000,00 €

9.2.2. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		21.11.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,89	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3,13	%/Jahr
insgesamt		2,78	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

E4

Aus den Analysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wesel geht hervor, dass für jedes zusätzliche Geschoss, das über die Definition des Bodenrichtwertes hinausgeht, ein Zuschlag von 12 % anzusetzen ist. Die maximale Berücksichtigung erfolgt bis zu einer Höhe von vier Geschossen; darüber hinaus bedarf es einer sachverständigen Einschätzung.

E5

Die Tiefe des Bewertungsteilbereichs entspricht der des Bodenrichtwertgrundstücks, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

E6

Im Vergleich zu einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

9.2.3. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 3.176/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	658.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	658.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3.176/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.898,08 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 20.898,08 € <u>rd. 20.900,00 €</u>	

Der **anteilige** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **21.11.2024**

20.900,00 €

**9.2.4. Bodenwertermittlung f. d. Bewertungsteilbereich
„Hinterlandfläche (ab 35,0 m Tiefe)“**

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hinterlandfläche (ab 35,0 m Tiefe)“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	90,00 €/m²
Zu-/Abschlüsse zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 90,00 €/m²
Fläche (m²)	× 1.065,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 95.850,00 €
Zu-/Abschlüsse zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 95.850,00 € <u>rd. 95.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **21.11.2024** insgesamt

95.900,00 €

9.2.5. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 3.176/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	95.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	95.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3.176/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.045,78 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.045,78 € <u>rd. 3.000,00 €</u>	

Der **anteilige** Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag **21.11.2024**

3.000,00 €

10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 und § 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 / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen 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. 2 ImmoWertV 21)

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 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnungseigentum Nr. 194 4. OG links	74,08		7,80	577,82	6.933,84
Summe			74,08	-		577,82	6.933,84

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

6.933,84 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 74,08 m² x 13,80 €/m² = 1.022,30 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,0 % x 6.933,84 € = 138,68 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	1.511,98 €
jährlicher Reinertrag	=	5.421,86 €

Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,80 % von 20.900,00 € – **585,20 €**

(Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **4.836,66 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen × **18,770**
= **90.784,11 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums + **20.900,00 €**
= **111.684,11 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums – **0,00 €**
= **111.684,11 €**

Übertrag	=	111.684,11 €
-----------------	----------	---------------------

Übertrag	=	111.684,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	–	0,00 €
anteilige Bodenwert des Bewertungsteilbereich „Hinterlandfläche (ab 35,0 m Tiefe)“	+	3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums 194 zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024	=	114.684,11 €
	rd.	115.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 21,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 3,25 % ± 1,22 %. Darüber hinaus weist der Marktbericht Anpassungsmöglichkeiten für objektspezifische Eigenschaften (Restnutzungsdauer) aus, so dass sich im vorliegenden Fall

ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rd. 2,77 % ergibt. Demnach erachtet der Unterzeichnende einen gerundeten Liegenschaftszinssatz von rd. 2,8 % für angemessen als auch für situationsgerecht.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) 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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens

Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden.

Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

11.2. Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.320,00 €/m ²	E1
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 1,06	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	einfach	mittel	× 1,05	E2
Wohnfläche [m ²]	bis 80,00	74,08	× 1,00	
Baujahr	1965	1971	× 1,01	E2
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	ab 16	36	× 1,00	
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	mittlerer Modernisierungsgrad	× 1,10	E2
Boden-/Lagewert	175,00 €/m ²	185,00 €/m ²	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.632,24 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.632,24 €/m²	

11.3. Erläuterung zur Vergleichswertanpassung

E1

Immobilienrichtwert für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ gemäß Angaben der Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wesel.

E2

Anpassungsfaktor gemäß dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel veröffentlichten Modell.

11.4. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.632,24 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.632,24 €/m ²	
Wohnfläche	× 74,08 m ²	
Zwischenwert	= 120.916,34 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 120.916,34 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 120.916,34 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	E1
Vergleichswert	= 120.916,34 € rd. <u>121.000,00 €</u>	

Der Vergleichswert des **Wohnungseigentums Nr. 194** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag **21.11.2024**

121.000,00 €

11.5. Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**E1**

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

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 194 gekennzeichneten Wohnung zzgl. gleichnummeriertem Kellerraum innerhalb des Wohnhauskomplexes „Resedastraße 10, 12, 14 in 46487 Wesel“, verbunden mit 3.176/100.000 Miteigentumsanteilen an dem mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“ bezeichneten Grundstück.

Bezüglich der Ausstattung innerhalb der verfahrensgegenständigen Wohneinheit konnten keine weiteren Angaben innerhalb dieses Gutachtens vorgetragen werden, da dem Unterzeichnenden eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht worden ist; die Wertansätze basieren demnach auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie der Annahme eines mängel- und schadenfreien Zustandes. Ferner wird bezüglich der Baubeschreibung auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2. und 11.4. wurde der Wert des bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 194** zum Wertermittlungsstichtag 21. November 2024 ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	115.000 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	121.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Liegenschaften mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Ergänzend wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens das Vergleichswertverfahren auf Basis des zonalen Immobilienrichtwertes für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ angewendet, welcher zusammen mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wesel veröffentlicht wurde.

Da der veröffentlichte Immobilienrichtwert eine geringere Zuverlässigkeit aufweist, wird der daraus abgeleitete Vergleichswert ausschließlich zur Plausibilitätsprüfung herangezogen.

Der Vergleichswert weicht lediglich um rund 5 % vom Ertragswert ab, wodurch der Ertragswert als sachgerecht und nachvollziehbar bzw. plausibel eingestuft werden kann.

Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des 3.176/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wesel, Flur 81, Flurstück 318“ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Lindenstraße 12 (jetzt „Resedastraße 12“) nebst gleichlautend nummeriertem Keller-raum im 3. Obergeschoss - links - lfd. Nr. 194 des amtlichen Aufteilungsplanes zum Wertermittlungsstichtag 21. November 2024 auf

115.000 €

(in Worten: EINHUNDERTFÜNFZEHN TAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 11. Februar 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

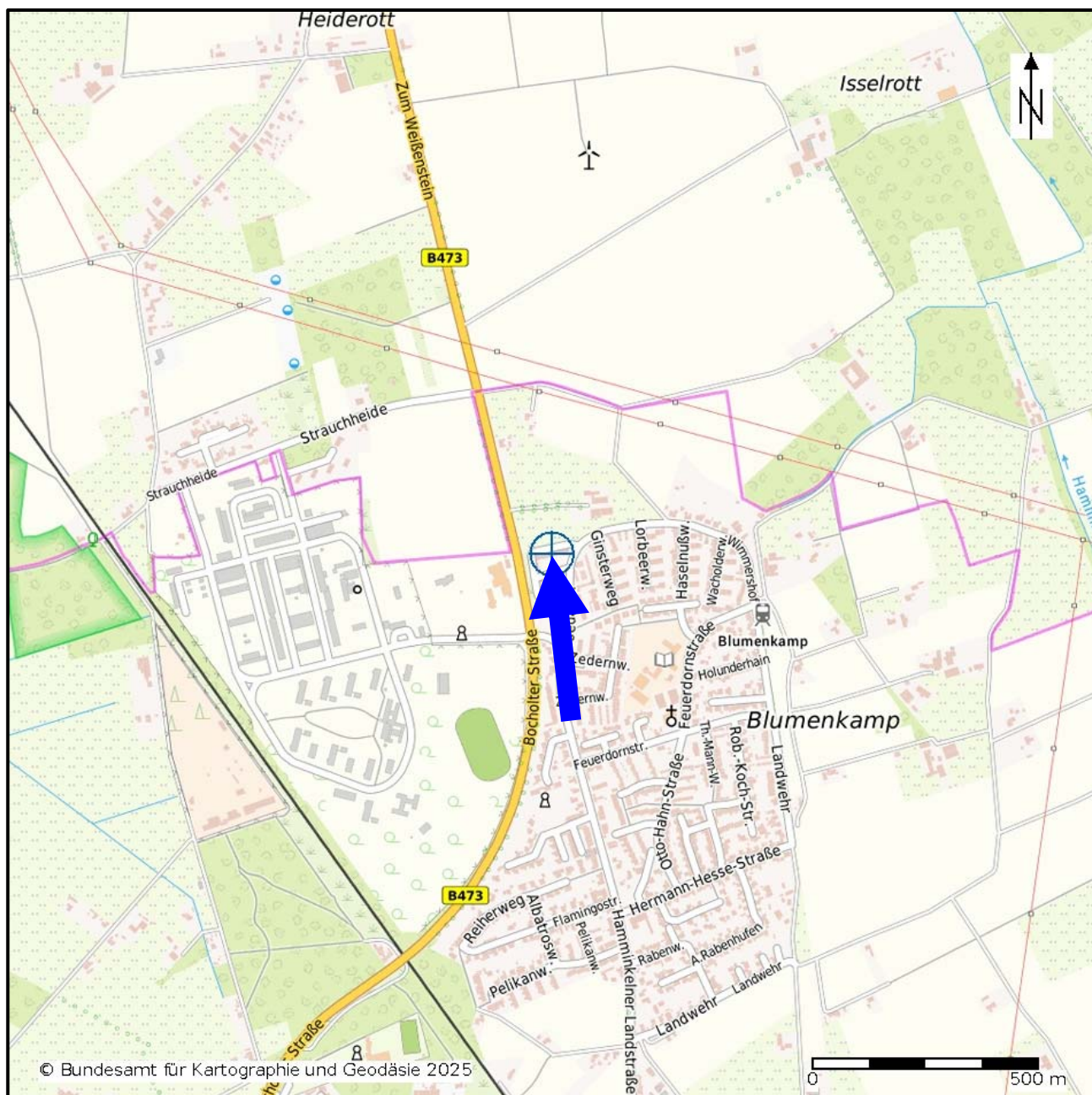
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	54
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
Anlage 3: Bauzeichnungen	57
Anlage 4: Fotonachweis	59
Anlage 5: Literaturverzeichnis	61

Anlage 1: Übersichtskarten

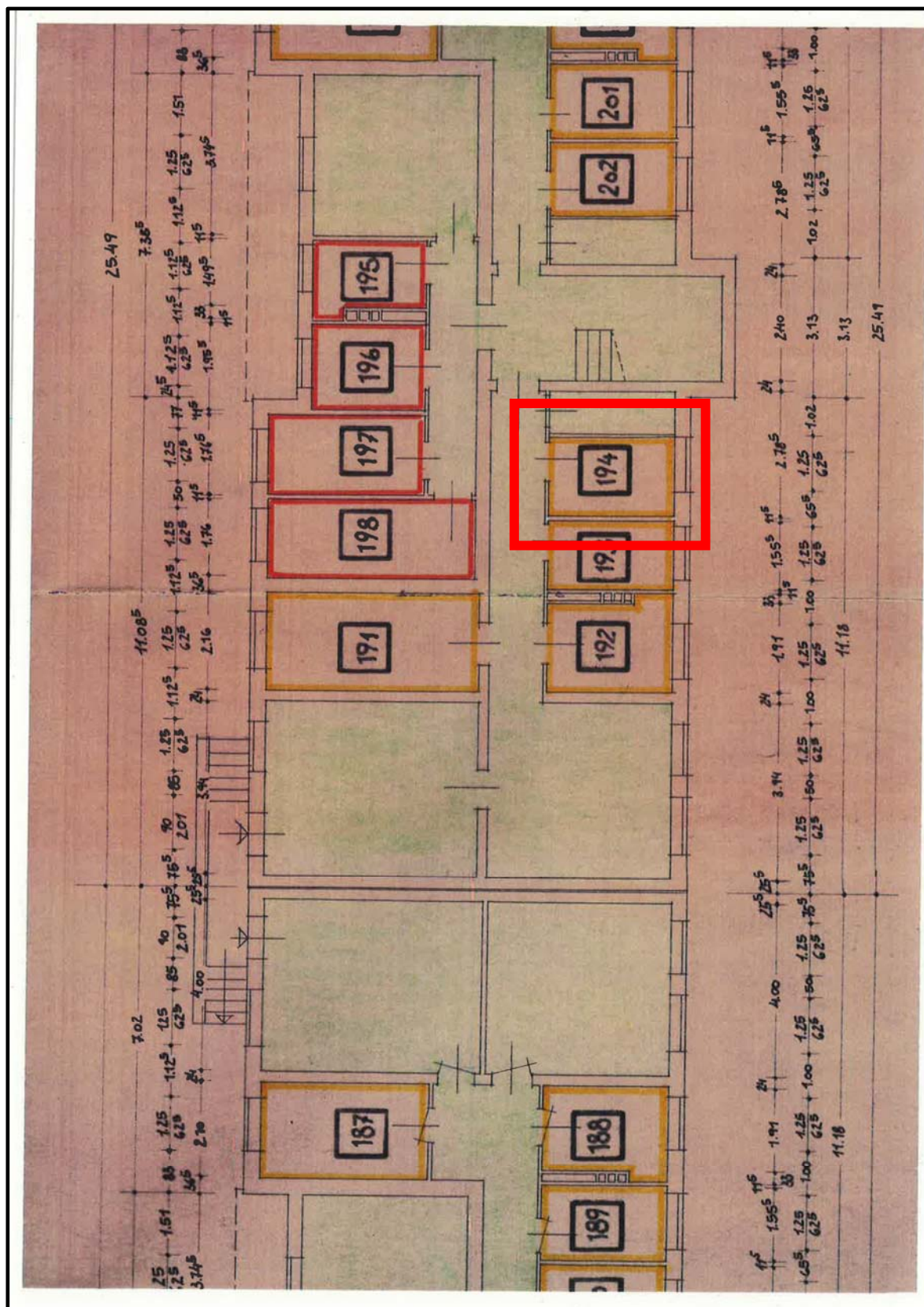




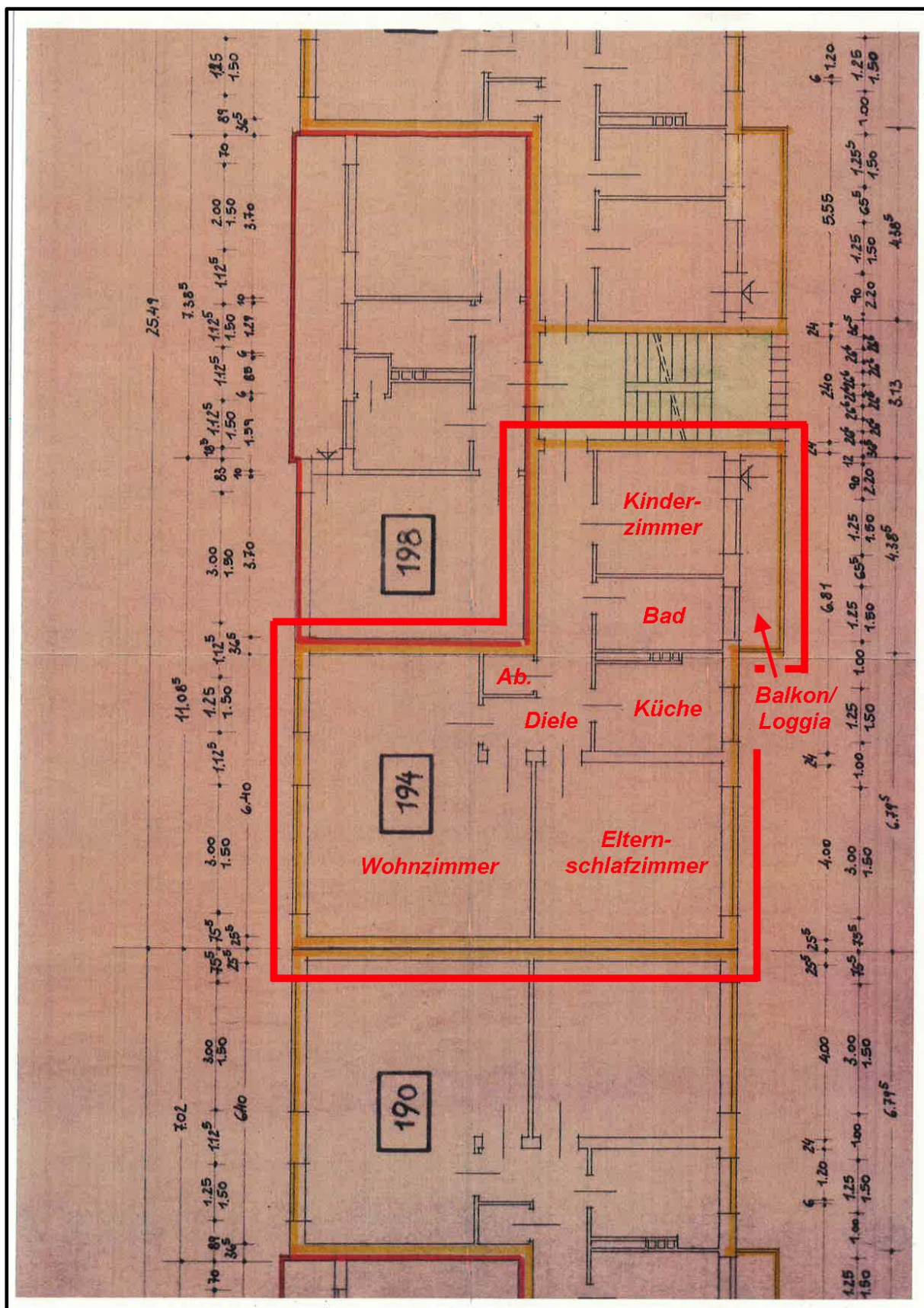
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-3. Obergeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Hauseingangsbereich

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

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)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

MHG:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.