

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**



Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 25.04.2026
Az.: KIE-161025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

1. im Wohnungsgrundbuch von Wesel, **Blatt 11144** eingetragenen **100,67/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Hinterhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im DG links** des Hauses „Beguinenstr. 13“ nebst **Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz**, im Aufteilungsplan mit **P 4** bezeichnet,
2. im Wohnungsgrundbuch von Wesel, **Blatt 11145** eingetragenen **60,10/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Hinterhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts** des Hauses „Beguinenstr. 13“ nebst **Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz** im Aufteilungsplan mit **P 5** bezeichnet,
in 46483 Wesel, Beguinenstr. 11, 13

Wohnungsgrundbücher	Blätter	jeweils lfd. Nr.
Wesel	11144, 11145	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesel	33	91
Verfahren:	<u>Zwangsversteigerungsverfahren 14 K 23/25</u> Amtsgericht Wesel	



Die Verkehrswerte wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 wie folgt ermittelt:

- a) für das Wohnungseigentum Nr. 8 (Blatt 11144) mit **96.000 €**
- b) für das Wohnungseigentum Nr. 9 (Blatt 11145) mit **57.000 €**

INTERNETVERSION 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 44 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand der Gebäude.	13
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
4.5	Sondereigentume.....	14
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
4.5.2.1	Wohnungseigentumseinheit Nr. 8 und Nr. 9.....	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand der Sondereigentume	15
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	15
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
4.8	Zubehör	16

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
5.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Ertragswertermittlung.....	18
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.3.2	Ertragswertberechnung (Wesel Blatt 11144).....	19
5.3.3	Ertragswertberechnung (Wesel Blatt 11145).....	20
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
5.4	Vergleichswertermittlung (Wesel Blatt 11144)	23
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	23
5.5	Vergleichswertermittlung (Wesel Blatt 11145).....	24
5.6	Verkehrswerte	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Wohnungseigentume in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Beguinenstr. 11, 13 46483 Wesel
Grundbuchangaben:	1. Wohnungsgrundbuch von Wesel, Blatt 11144, lfd. Nr. 1 2. Wohnungsgrundbuch von Wesel, Blatt 11145, lfd. Nr. 1

Bestandsverzeichnis: (Blätter 11144 und 11145):

Der Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Eintragungen hinsichtlich der Veräußerung der zu bewertenden Miteigentumsanteile.

Jeweils zur lfd. Nr. 1 des Grundstücks:

Die Sondernutzungsregelung ist geändert: Der als "Beet" bezeichnete Hausgarten ist von dem gemeinschaftlichen Mitgebrauch der künftigen Wohnungseigentümer ausgeschlossen. Das Beet ist dem jeweiligen Eigentümer der im ATP mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, eingetragen in Wesel Blatt 11141, zur Sondernutzung zugewiesen.

An den Stellplätzen P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8 sind SNR begründet. Das Zuordnungsrecht steht dem teilenden Eigentümer zu; es endet mit dem grundbuchrechtlichen Vollzug aller Erstverkäufe. Die bis dahin nicht der Sondernutzung einzelner Sondereigentümer zugewiesenen Stellplätze gehen aufschiebend mit dem Eigentumswechsel des letzten Wohnungseigentums in die gemeinschaftliche Nutzung aller Wohnungseigentümer über.

Das SNR am Stellplatz P 7 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11138 zugeordnet worden.

Die Gemeinschaftsordnung ist bezüglich § 10 – Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums – der Urkunde Nr. 778/1999 neu gefasst.

Das SNR am Stellplatz P 6 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11139, zugeordnet worden.

Das SNR am Stellplatz P 8 ist dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 11 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11147, zugeordnet worden.

Das SNR an dem Kfz- Stellplatz P 1 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 5 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11141, zugeordnet worden.

Das SNR an dem Kfz- Stellplatz P 2 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11142, zugeordnet worden.

Das SNR an dem Kfz- Stellplatz P 3 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 7 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11143, zugeordnet worden.

Das SNR an dem Kfz- Stellplatz P 4 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 8 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11144 zugeordnet worden.

Das SNR an dem Kfz- Stellplatz P 5 ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 9 des ATP, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 11145 zugeordnet worden.

Katasterangaben (Blätter 11144 und 11145): Gemarkung Wesel, Flur 33, Flurstück 91, Fläche 663 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	16.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.03.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben mit angemessener Frist eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Objekte konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und die Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 19.10.2025 • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Bodenrichtwerte • Mietspiegel der Stadt Wesel • Grundstücksmarktbericht Stadt Wesel • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 17.11.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.11.2025 • Auskunft Altlastenkataster vom 21.11.2025 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 10.12.2025 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 18.11.2025 • Auskunft Erschließungsbeiträge vom 17.11.2025 • Teilungserklärung vom 28.05.1999, U.R. 778/1999, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Änderungen der Teilungserklärung vom 02.11.1999, U. R. 1547/1999, 28.07.2000, U.R. 1041/2000, Kaufvertrag vom 15.12.2005, U. R. 746/2005 • Auskunft der Hausverwaltung vom 02.04.2026 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen <p>Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 20.10.2025
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- f) Beginn der Mietverträge, sofern die Objekte vermietet sind,
- g) ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen,
- h) zum Bestehen des Denkmalschutzes,
- i) zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- j) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des zu bewertenden Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind,
- k) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan,
- l) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnungen konnte nicht durchgeführt werden.

Dementsprechend wird das Gutachten für diese Gebäudeteile nach dem (äußeren) Eindruck, unterstelltem Ausstattungsstandart und nach Aktenlage (soweit möglich) und den Angaben der Eigentümerin erstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden, die über die besichtigten Gebäudeteile hinausgehen, sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **33** Flurstücksnummer **91**

in **Wesel, Beguinenstr. 11, 13**
Wertermittlungstichtag: **16.03.2026**

Bodenwert							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]		
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	280,00	663,00	186.000		
Summe:			280,00	663,00	186.000		
Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus	660	72 43	1950	80	25	
Wesentliche Daten							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Wohnungseigentum	5.680,32 3.530,88		1.653,41 € 1.192,82 €	1,5	----		
Relative Werte							
relativer Verkehrswert:			1.333,33 €/m² / 1.325,58 WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:			16,90 / 16,14				
Verkehrswert/Reinertrag:			23,84 / 24,38				
Ergebnisse							
Ertragswert:			96.000 € / 57.000 €				
Sachwert:			----				
Vergleichswert:			96.000 € / 57.000 €				
Verkehrswert (Marktwert):			96.000 € / 57.000 €				
Wertermittlungstichtag			16.03.2026				
Bemerkungen							
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.							

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Wesel
Ort und Einwohnerzahl:	Wesel (ca. 63.021 Einwohner); Stadtteil Wesel (ca. 38.627 Einwohner) (Stand: 31.12.2021)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen. Wesel liegt an den Flüssen Rhein und Lippe und hat mehrere Großstädte in der weiteren Umgebung. In Wesel mündet die Lippe in den Rhein. (Wesel) ist von verschiedenen Landschafts- und Kulturräumen umgeben. Einerseits liegt die Stadt im Randbereich des Ruhrgebiets, ist Mitglied des Regionalverbands Ruhr und von den Stadtzentren der südlich gelegenen Großstädte Duisburg und Oberhausen in Luftlinie jeweils rund 25 Kilometer entfernt. Düsseldorf liegt etwa 50 Kilometer, Köln rund 85 Kilometer südlich. Im Norden und im Westen jenseits des Rheins liegt dagegen die vergleichsweise dünn besiedelte Landschaft des unteren Niederrheins und Richtung Norden ist die Grenze zu den Niederlanden rund 25 Kilometer in Luftlinie entfernt. Östlich und nordöstlich der Stadt liegt der Naturpark Hohe Mark-Westmünsterland, zugleich befindet sich dort die Grenze zum Landesteil Westfalen. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/>). Für den Individualverkehr ist eine Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Stadtteil Wesel gliedert sich in die Bereiche Altstadt, Feldmark, Blumenkamp, Fusternberg, Schepersfeld und Lippedorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 30 m; Grundstücksgröße: insgesamt 663,00 m ²
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Pflastersteinen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Pflastersteinen; zweispurige Straße mit Mittelinsel
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Wohnhäuser
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (s. Anlage).
Bergschadensgefährdung:	Das o.g. Auskunftsbereich liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den dortigen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens. Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Wohnungsgrundbücher von Wesel, Blatt 11144 und Wesel Blatt 11145 neben den als wertneutral anzusehenden Eintragungen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 02.09.2025 (jeweils lfd. Nr. 4) keine Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Diese enthält keine belastenden Eintragungen. Begünstigende Eintragungen werden nicht erfasst, so dass entsprechende Auskünfte hierzu nicht erteilt werden können (**s. Anlage**).

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 200 b "Stadtkern-Nord", rechtskräftig seit dem 07.03.1991. In diesem ist lediglich die Art der baulichen Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wurde verzichtet, da der gewachsene Gebäudebestand und Stadtgrundriss nicht in Frage gestellt werden sollten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall hinzuzufügen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.**

Bodenordnungsverfahren:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen ein Bauschein vom 04.07.1949 (Bauschein-Nr. 69.1949) hinsichtlich des Wiederaufbaus des Wohnhauses Lange Beguinen Str., ein Gebrauchsabnahmeschein vom 27.01.1950 (Bauschein Nr. 69/49) hinsichtlich des Wiederaufbaus der Werkstatt mit Wohnung, Beguinenstr., vor. Das Vorhaben konnte nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Gem. schriftlicher Mitteilung stehen derzeit keine Erschließungsbeiträge, Straßenbaubeiträge und Kanalbaubeiträge zur Abrechnung an. Bisher festgesetzte Beträge wurden entrichtet. Beitragspflichtige Straßen- und Kanalbaumaßnahmen sind nach dem aktuellen Investitionsprogramm der Stadt Wesel in den nächsten Jahren für die Beguinenstraße nicht geplant (**s. Anlage**).

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Gem. Teilungserklärung ist das Grundstück bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern ("Beguinenstr. 11" und "Beguinenstraße 13") und einem Hinterhaus ("Beguinenstr. 13 A"), sowie 8 Kfz-Stellplätzen. Im Mehrfamilienhaus "Beguinenstr. 11" befinden sich demnach 4 Wohnungseigentumseinheiten und im Mehrfamilienhaus "Beguinenstr. 13" 5 Wohnungseigentumseinheiten und 1 Teileigentumseinheit (Lagerraum). Im Hinterhaus ("Beguinenstr. 13 A") befinden sich 1 Teileigentumseinheit (Ladenlokal) und eine Wohnungseigentumseinheit. Es besteht ein Durchgang zwischen den Kellern "Beguinenstr. 11" und "Beguinenstraße 13".

Die zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten Nr. 8 und Nr. 9 befinden sich "Beguinenstr. 13". Gem. Mitteilung der Eigentümerin ist die Wohnung Nr. 8 (DG, links) nicht vermietet, wurde jedoch augenscheinlich von einer unbekannt Person in Besitz genommen. Die Wohnung Nr. 9 (DG, rechts) ist vermietet. Gem. Mitteilung der Eigentümerin zahlt der Mieter keine Miete. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Mietbedingungen sind ihm nicht bekannt.

Gem. vorliegender Auskunft handelt es sich bei den Bewertungsobjekten nicht um öffentl. geförderten Wohnraum. Es bestehen somit keine besonderen Wohnungs- und Mietbindungen (**s. Anlage**).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: "Beguinenstr. 11": Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut

	<p>“Beguinenstr. 13”: Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauter Dachgeschoss; zweiseitig angebaut;</p> <p>“Beguinenstr. 13 A”: Ladenlokal mit darüberliegender Wohnung, zweigeschossig</p>
Baujahr:	Mehrfamilienhäuser: ca. 1950; Wiederaufbau der Werkstatt mit Wohnung (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gem. Hausverwaltung: nicht bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Die Gebäude “Beguinenstr.11 und 13” sind nicht barrierefrei. Ob das Hinterhaus barrierefrei ist, ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.
Außenansicht:	<p>“Beguinenstr. 11”: Straßenseite Ziegelmauerwerk, Erker (1. und 2. OG);</p> <p>“Beguinenstr. 13”: Straßenseite Ziegelmauerwerk; Durchfahrt (innen verputzt und gestrichen, Deckenplatten);</p> <p>“Beguinenstr. 11”: Gartenseite Ziegelmauerwerk; Giebelseite glatt verputzt;</p> <p>“Beguinenstr. 13”: Gartenseite Fassadenplatten;</p> <p>Hofgebäude: Vorderseite: verputzt und gestrichen, Seitenansicht: Ziegelmauerwerk</p>

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gem. vorliegender Pläne ist das Objekt “Beguinenstr. 13” wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:

Flur, Öltankraum, Anschlussraum, 5 zu den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugehörige Kellerräume, Waschraum, Teileigentum Nr. 10, Lagerraum (unterkellerte Durchfahrt, nur von außen erreichbar), Fahrradkeller (nur von außen erreichbar)

Erdgeschoss:

Wohnungseigentumseinheit Nr. 5
Durchfahrt

Obergeschoss:

Wohnungseigentumseinheit Nr. 6
Wohnungseigentumseinheit Nr. 7

Dachgeschoss:

Wohnungseigentumseinheit Nr. 8
Wohnungseigentumseinheit Nr. 9

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk

Aufgehende Mauerwerk:	Ziegelsteinmauerwerk 39 cm
Innenwände:	25 cm bzw. 12 cm Ziegelsteinwände
Geschossdecken:	Betondecken zwischen I-Eisen 12 cm stark
Treppen:	„Beguinenstr. 13“: Kelleraußentreppe: Beton; Kellertreppe: Beton mit Metallgeländer; Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	„Beguinenstr. 11, 13“: Eingangstüren aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; Oberlicht („Beguinenstr. 13“); „Beguinenstr. 13 A: Ladenlokal: Kunststofftüre mit Lichtausschnitt und Oberlicht, Eingang Treppenhaus: Kunststofftüre mit Lichtausschnitt
Dach:	„Beguinenstr. 11“: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl, Dachform: Sattel- oder Giebeldach, Dacheindeckung: Dachstein, Beton, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; „Beguinenstr.13“: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Dachform: Sattel- oder Giebeldach, Dacheindeckung: Dachziegel, Ton , Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; „Beguinenstr. 13 A“: Dachkonstruktion: Holzdachstuhl, Dachform: Pultdach; Dacheindeckung: Bitumenbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung (Bauj. 2020), gem. Hausverwaltung: Contracting-Vertrag
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	Gem. Hausverwaltung: Durchlauferhitzer, teilweise

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand der Gebäude

besondere Bauteile:	„Beguinenstr. 13“: Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Zwerchgiebel mit Pultdach; „Beguinenstr. 11, 13“: Dachgauben (verschiefert), Balkone („Beguinenstr. 13“: überdacht)
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Baumängel/Bauschäden:

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren an den aufstehenden Gebäuden, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Keine über das normale Maß hinausgehenden Feuchtigkeitsmerkmale (kein Hausschwamm) im besichtigten Teil erkennbar. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Zu beachten ist, dass die Bewertungsobjekte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden konnten. Somit wurde teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert bzw. es konnten Gebäudeteile nicht besichtigt werden. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien. Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Mineralwolle, PCP, PCB, PAK oder Holzschutzmittel, etc. vorgefunden. Das Bewertungsobjekt ist jedoch aus einer Bauzeit, die u. a. durch die Verwendung von (heute als bekannter) schadstoffbelasteter Bausubstanz gekennzeichnet ist. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, sollten Fachgutachten eingeholt werden.

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Hinterhaus und daran seitlich anschließend ein Carport für 2 Fahrzeuge.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung (Betonverbundsteine), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4.5 Sondereigentume**4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage der Sondereigentume im Gebäude „Beguinenstr. 13“:

1. Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG, links nebst Kellerraum, im ATP jeweils mit Nr. 8 bezeichnet,
2. Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG, rechts nebst Kellerraum, im ATP jeweils mit Nr. 9 bezeichnet

Wohnfläche:

1. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 8 beträgt gem. TEK **ca. 72 m²**.
2. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 9 beträgt gem. TEK **ca. 43 m²**

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 8 ist wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer, Küche, Diele, Zimmer 1, Zimmer 2, Bad

Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 9 ist wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer, Küche, Diele, Schlafzimmer, Bad

Besonnung/Belichtung:

ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Wohnungseigentumseinheit Nr. 8 und Nr. 9

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Aufgrund vorliegender Fotos und Aussage der Eigentümerin wird einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Türen: Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt

Grundrissgestaltung: gefangene Räume

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand der Sondereigentume

besondere Einrichtungen: keine bekannt

besondere Bauteile: keine bekannt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: Die Wohnung links wies eine desolate Wohnungsabschlussstür auf, bei der der Türknauf abgebrochen oder abgesägt wurde, so dass eine Öffnung nur mit Gewalt möglich wäre.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Gem. TEK sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. P 4 und für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. P 5.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Lt. Mitteilung der Hausverwaltung:
Es bestehen Instandhaltungsrücklagen per 31.12.2025 in Höhe von 27.777,09 €. Für die zu bewertenden Wohnungseinheiten bestehen hieran keine Rückstände. Insgesamt besteht kein Hausgeldrückstand für die zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten. Die monatlichen Hausgeldabschläge belaufen sich lt. Wirtschaftsplan für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 8 auf 282,00 € und für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 9 auf 206,00 €.

Die Hausverwaltung hat keine Angaben gemacht, wie hoch die Rücklage der zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten an der Instandhaltungsrücklage ist.

Sonstiges: Die Instandhaltung und Instandsetzung der einzelnen Gebäude ist ausschließlich Aufgabe der Untereigentümergemeinschaften 1. Beguinenstr. 11", 2. "Beguinenstraße 13" und Beguinenstr. 13 A".

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem baujahrtypischen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Am Objekt „Beguinenstr. 13“ befinden sich im rückwärtigen Bereich Risse in den Fassadenplatten über der Durchfahrt. Am Kellerabgang befinden sich Risse in einer Betonstufe. Im Keller löst sich z. T. großflächig der Putz und das Mauerwerk ist sichtbar. Im Öltankraum wurden die Fenster teilweise zugemauert und es sind in mehreren Kellern große Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Der Keller macht teilw. einen vermüllten Eindruck

4.8 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich bewegliches Zubehör in den zu bewertenden Wohnungseigentums-einheiten befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

5.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	23.11.2021
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	280,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	16.03.2026	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	280,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	III	II	× 1,00	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	280,00 €/m²	
Fläche		×	663 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	185.640,00 €	
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				
Gesamtbodenwert			185.640,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	100,67/1.000	
anteiliger Bodenwert		=	18.688,38 €	WE Nr. 8
Miteigentumsanteil (ME)		×	66,10/1.000	
anteiliger Bodenwert		=	12.270,80 €	WE Nr. 9

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.03.2026 für die WE Nr. 8 rd. **18.700,00 €** und für die WE Nr. 9 rd. **12.300,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Grundstückreinertrages dar.

5.3.2 Ertragswertberechnung (Wesel Blatt 11144)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG links	72,00		5,88	423,36	5.080,32
	2	Kfz.-Stellplätze		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			72,00	1,00		473,36	5.680,32

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.680,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.653,41 €
jährlicher Reinertrag	=	4.026,91 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,50 % von 18.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	280,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.746,41 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatzund RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert des Wohnungseigentums**

×	20,720
=	77.625,62 €
+	18.700,00 €
=	96.325,62 €
-	0,00 €
=	96.325,62 €
-	0,00 €
=	96.325,62 €
rd.	96.000,00 €

5.3.3 Ertragswertberechnung (Wesel Blatt 11145)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG links	43,00		5,68	244,24	2.930,88
	2	Kfz.-Stellplätze		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			43,00	1,00		294,24	3.530,88

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)**3.530,88 €****Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

- **1.192,82 €****jährlicher Reinertrag**= **2.338,06 €****Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)**1,50 %** von **12.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))- **184,50 €****Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**= **2.153,56 €****Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatzund RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert des Wohnungseigentums**

×	20,720
=	44.621,76 €
+	12.300,00 €
=	56.921,76 €
-	0,00 €
=	56.921,76 €
-	0,00 €
=	56.921,76 €
rd.	57.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Wessel aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und Erfahrungswerten des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung Dachgeschoss links:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	72,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.036,80 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohrertrag		113,61 €
Summe			1.653,41 €

- für die Mieteinheit Wohnung Dachgeschoss rechts:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	43,00 m ² × 14,40 €/m ²	619,20 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohrertrag		70,62 €
Summe			1.192,82 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1950 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1950 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4 Vergleichswertermittlung (Wesel Blatt 11144)

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens 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 Kaufpreise, 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 die 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.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 (2) ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.440,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	16.03.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	keine Angabe	72,00	× 1,000	
Baujahr	1970	1950	× 0,920	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,920	
Anzahl Wohneinheiten	9	5	× 1,030	
Kfz Stellplatz	nein	ja	× 1,030	
Modernisierung		kleine	× 1,030	
Ermittlung des Vergleichswerts				
bereinigter relativer Vergleichswert			=	1.331,83 €/m ²
Wohnfläche			×	72,00 m ²
Vergleichswert			=	95.891,76 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 mit rd. **96.000,00 €** ermittelt.

5.5 Vergleichswertermittlung (Wesel Blatt 11145)

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.440,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	16.03.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Baujahr	1970	1950	× 0,920	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,920	
Anzahl Wohneinheiten	9	5	× 1,030	
Kfz Stellplatz	nein	ja	× 1,030	
Modernisierung		kleine	× 1,030	
bereinigter relativer Vergleichswert			=	1.331,83 €/m ²
Wohnfläche			×	43,00 m ²
Vergleichswert			=	57.268,69 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 mit rd. **57.000,00 €** ermittelt.

5.6 Verkehrswerte

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

Wesel Blatt 11144:

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **96.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **96.000,00 €**.

Wesel Blatt 11145:

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **57.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **57.000,00 €**.

Die **Verkehrswerte** für:

a) den eingetragenen **100,67/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Hinterhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im DG links** des Hauses „Beguinenstr. 13“ **nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz**, im Aufteilungsplan mit **P 4** bezeichnet,

b) den eingetragenen **60,10/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Hinterhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts** des Hauses „Beguinenstr. 13“ **nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9** bezeichnet, sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz** im Aufteilungsplan mit **P 5** bezeichnet,

in 46483 Wesel, Beguinenstr. 11, 13

Wohnungsgrundbücher	Blätter	Jeweils lfd. Nr.
Wesel	11144, 11145	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wesel	33	91

werden zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 geschätzt:

a) für das Wohnungseigentum Nr. 8 (Blatt 11144) mit **96.000 €**

b) für das Wohnungseigentum Nr. 9 (Blatt 11145) mit **57.000 €**,

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

Duisburg, den 25.04.2026

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlage 5: Lage Sondernutzungsrechte

Anlagen 6 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 9: Anliegerbescheinigung

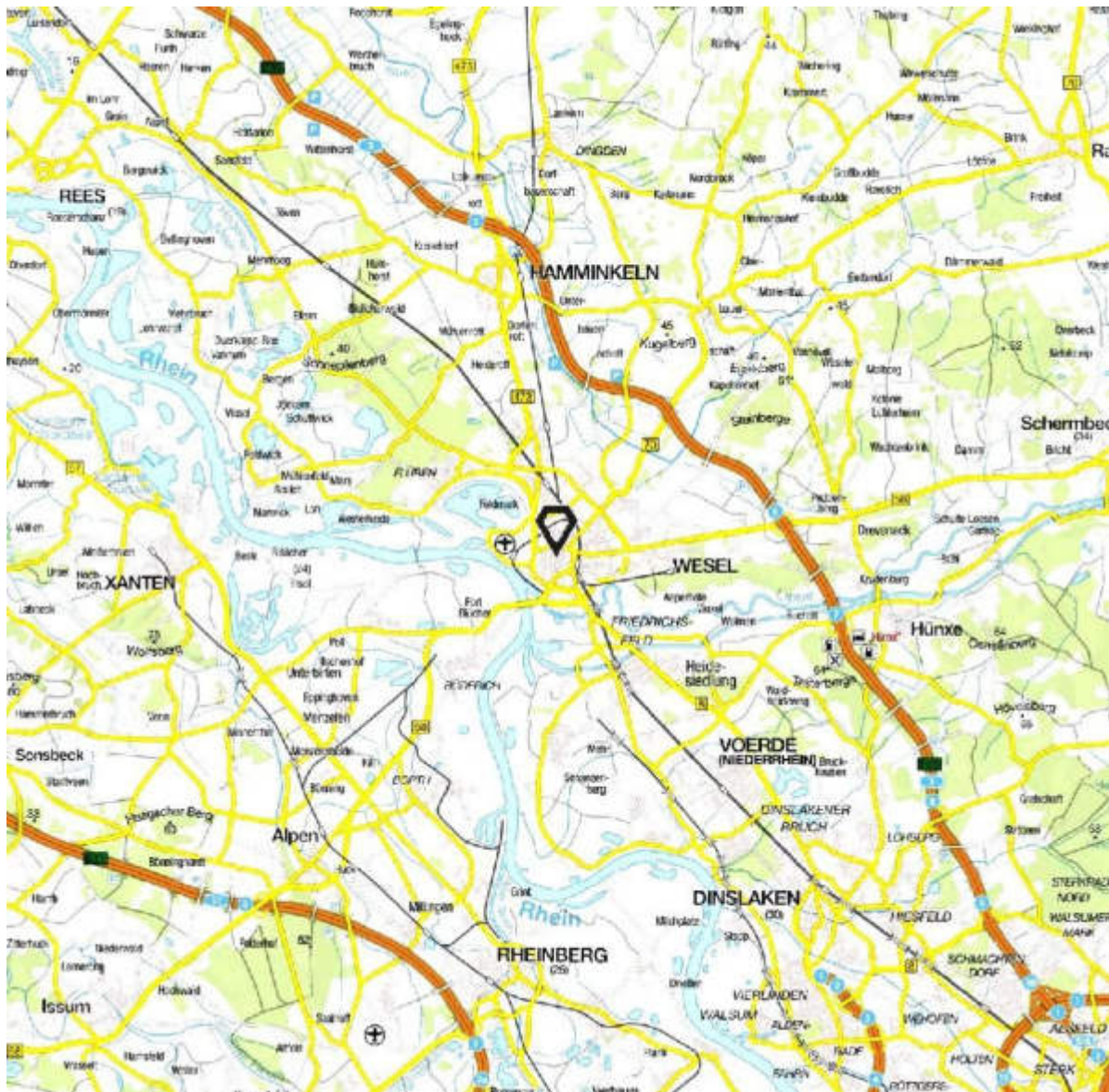
Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen

Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2

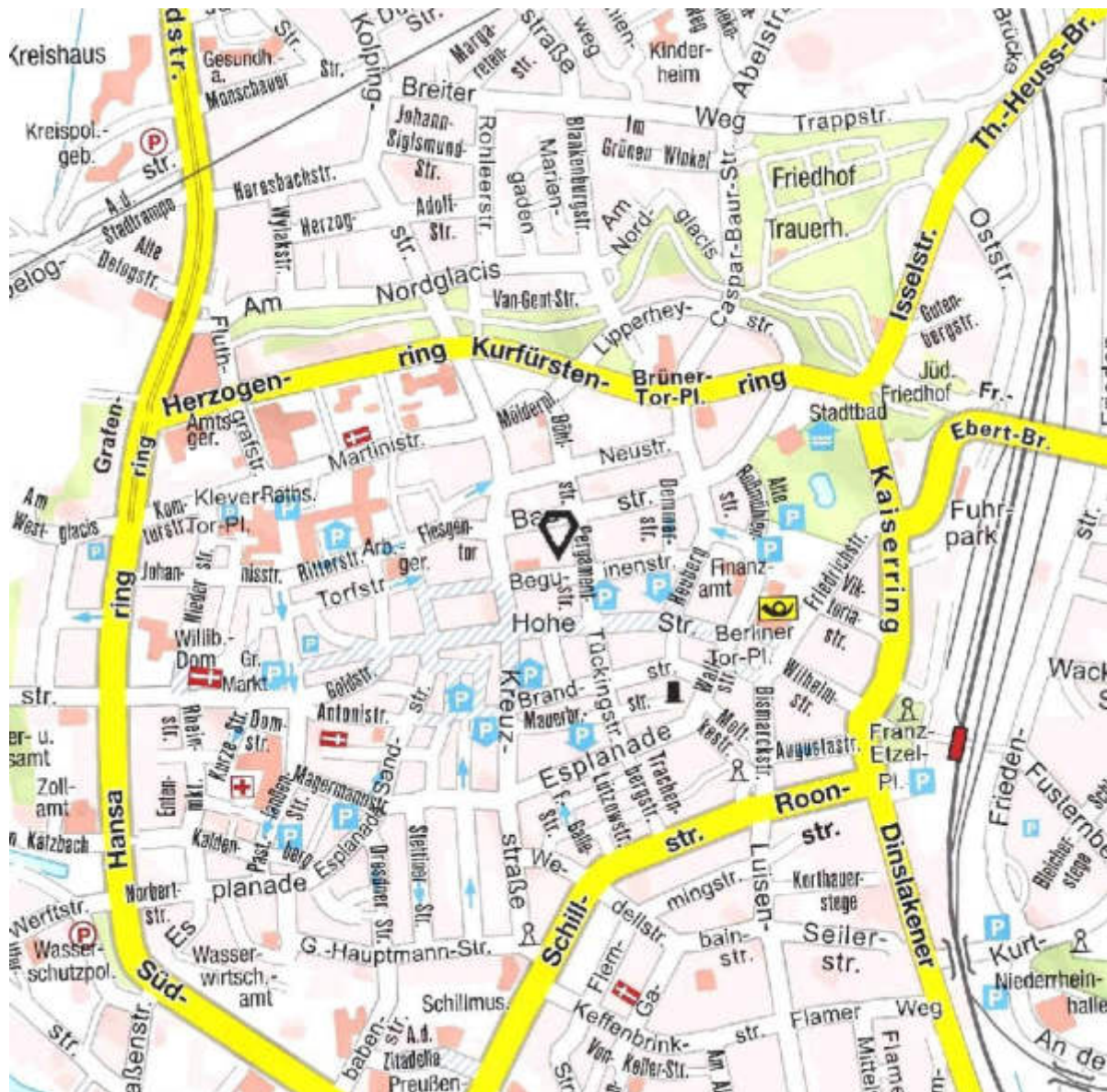


Datenquellen:

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

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2



Datenquellen:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 7



Straßenansicht "Beguinenstr. 11"



Straßenansicht "Beguinenstr. 13"

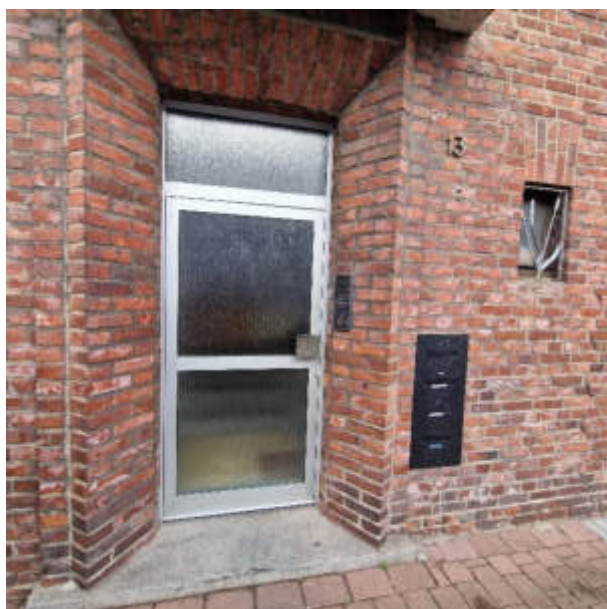
(rot = Wohnungseigentum Nr. 8, orange = Wohnungseigentum Nr. 9)

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 7



Hinterhofgebäude "Beguinenstr. 13 A"



Hauseingang "Beguinenstr. 13"

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 7



Durchfahrt „Beguinenstr. 13“

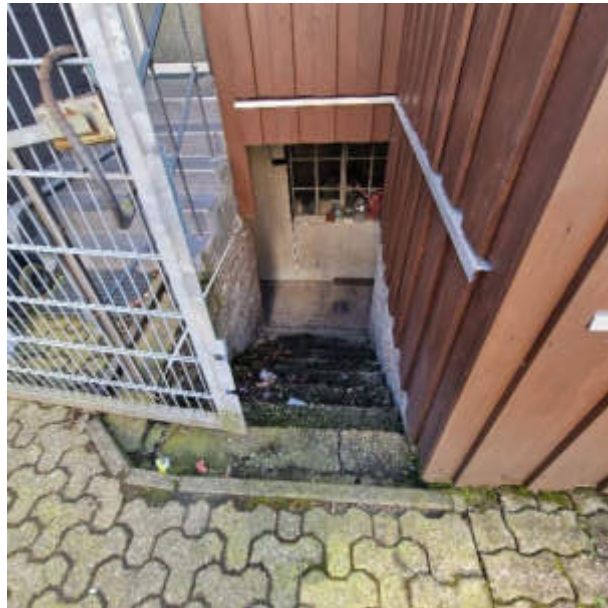


Rückansicht

(rot = Wohnungseigentum Nr. 8, orange = Wohnungseigentum Nr. 9)

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 7



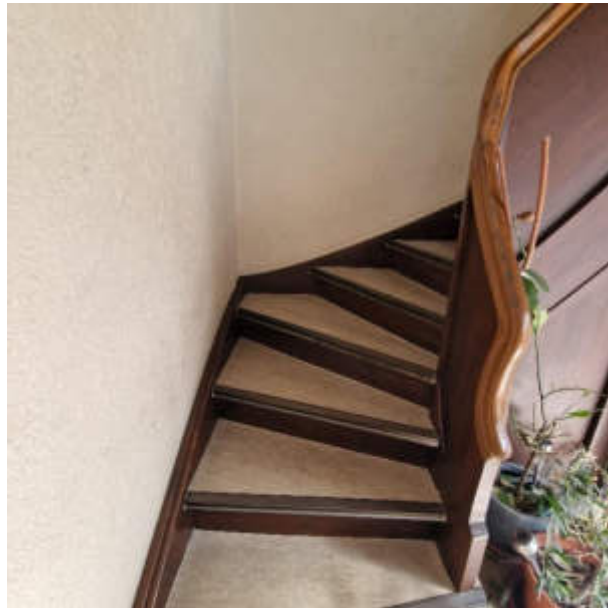
Kelleraußentreppe "Beguinenstr. 13"



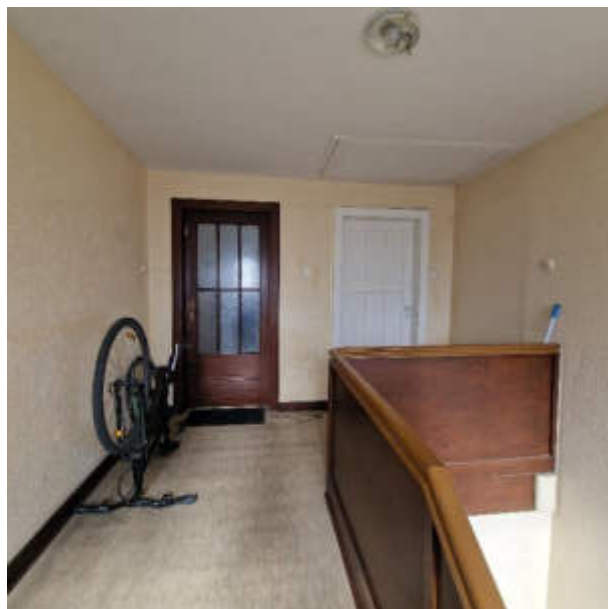
Blick auf einige Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrechte)

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 7



Treppenhaus "Beguinenstr. 13"



Wohnungseingangstüren zum Wohnungseigentum Nr. 8 (links) und zum Wohnungseigentum Nr. 9 (rechts)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 7



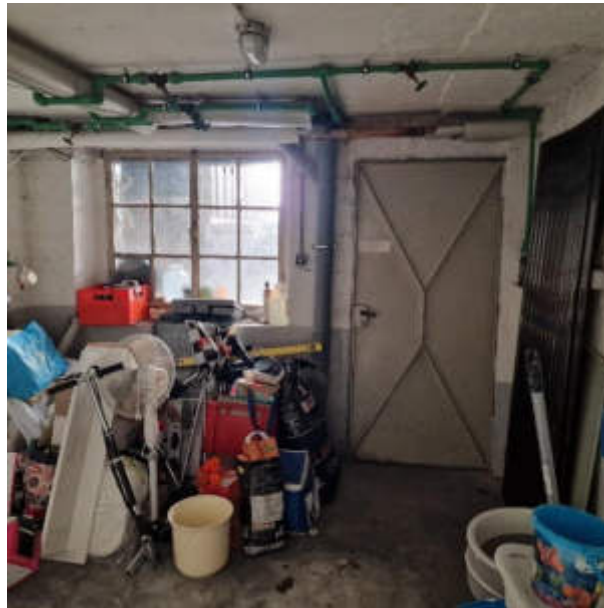
Kellertreppe "Beguinenstr. 13"



alter Öltankkeller (teilweise)

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 7



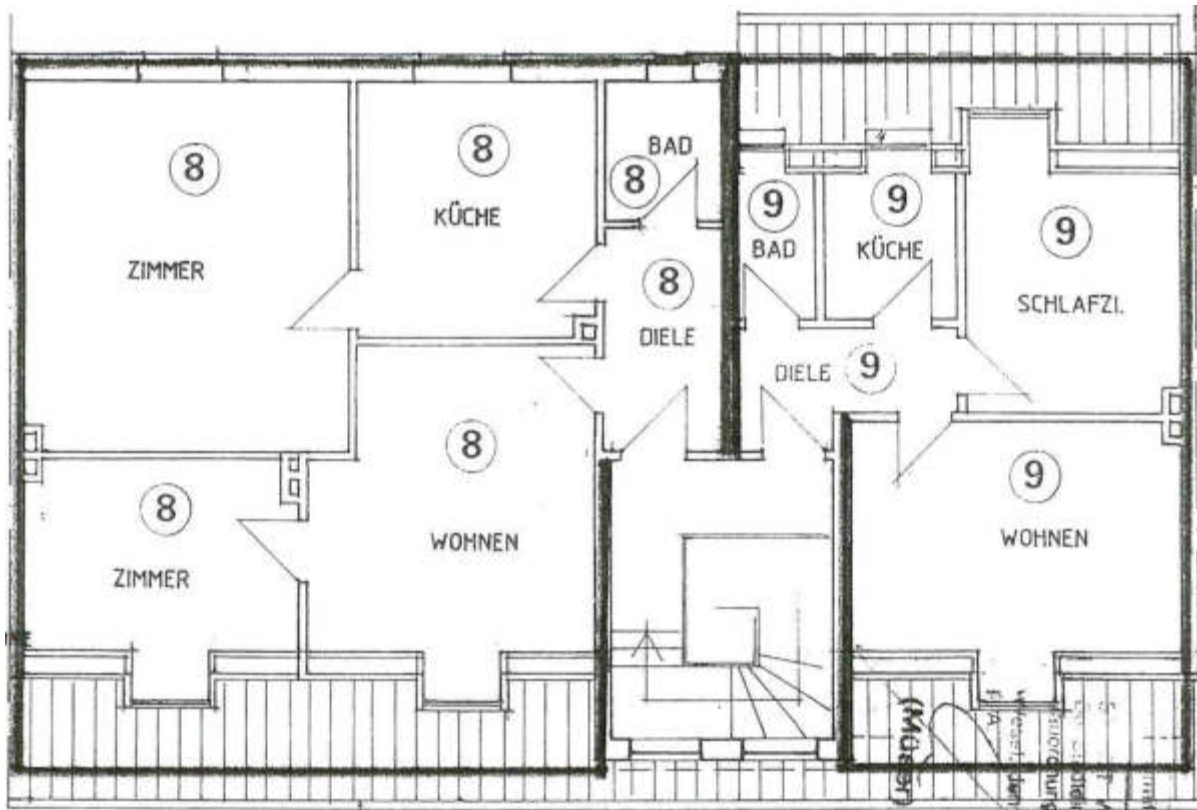
Kellerausgang Beguinenstr. 13 von innen



Blick in die Beguinenstraße

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

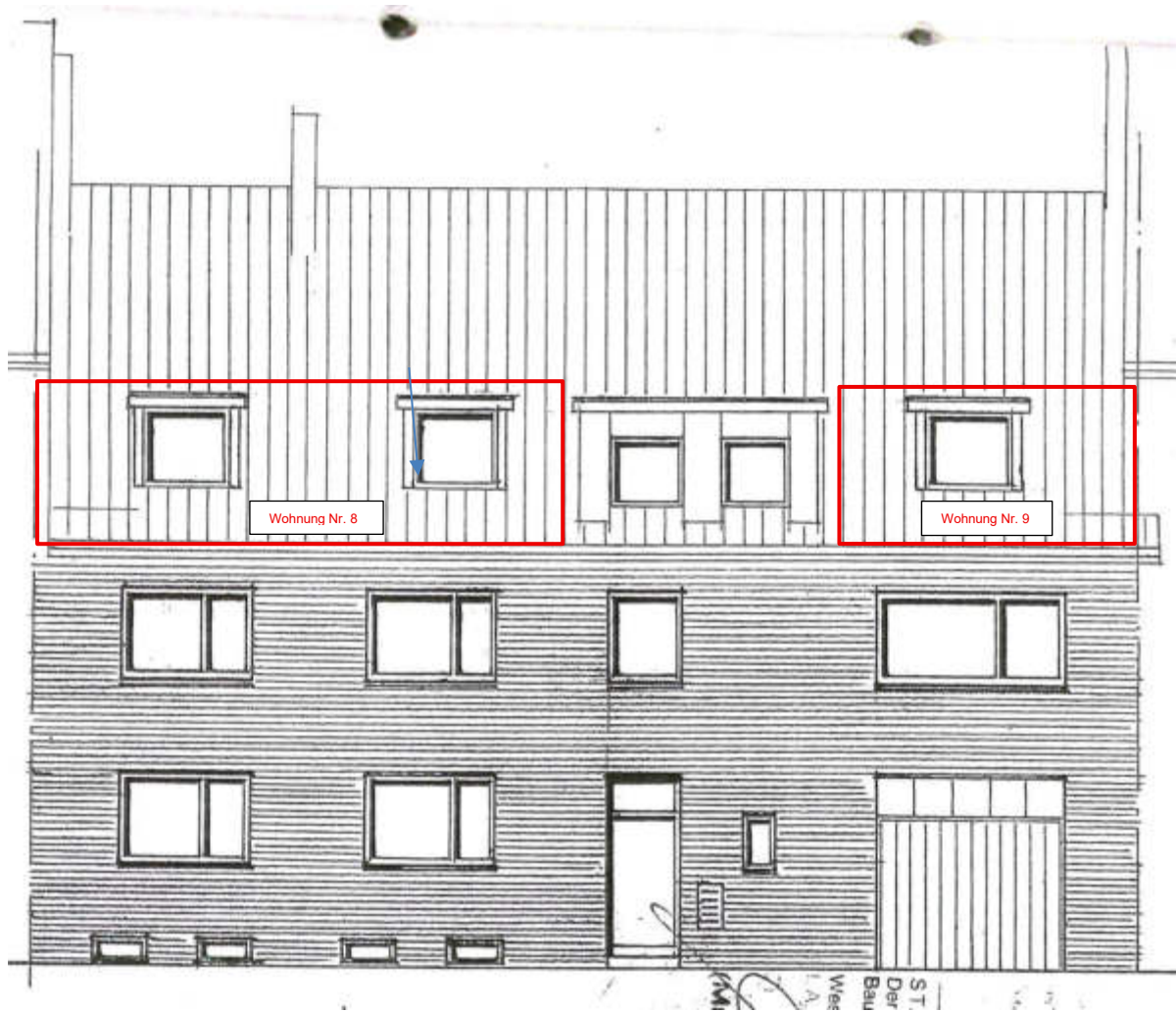
Seite 2 von 5



Grundrisse Wohnungseigentum Nr. 8 und Nr. 9

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5



Straßenansicht "Beguinenstr. 13"

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

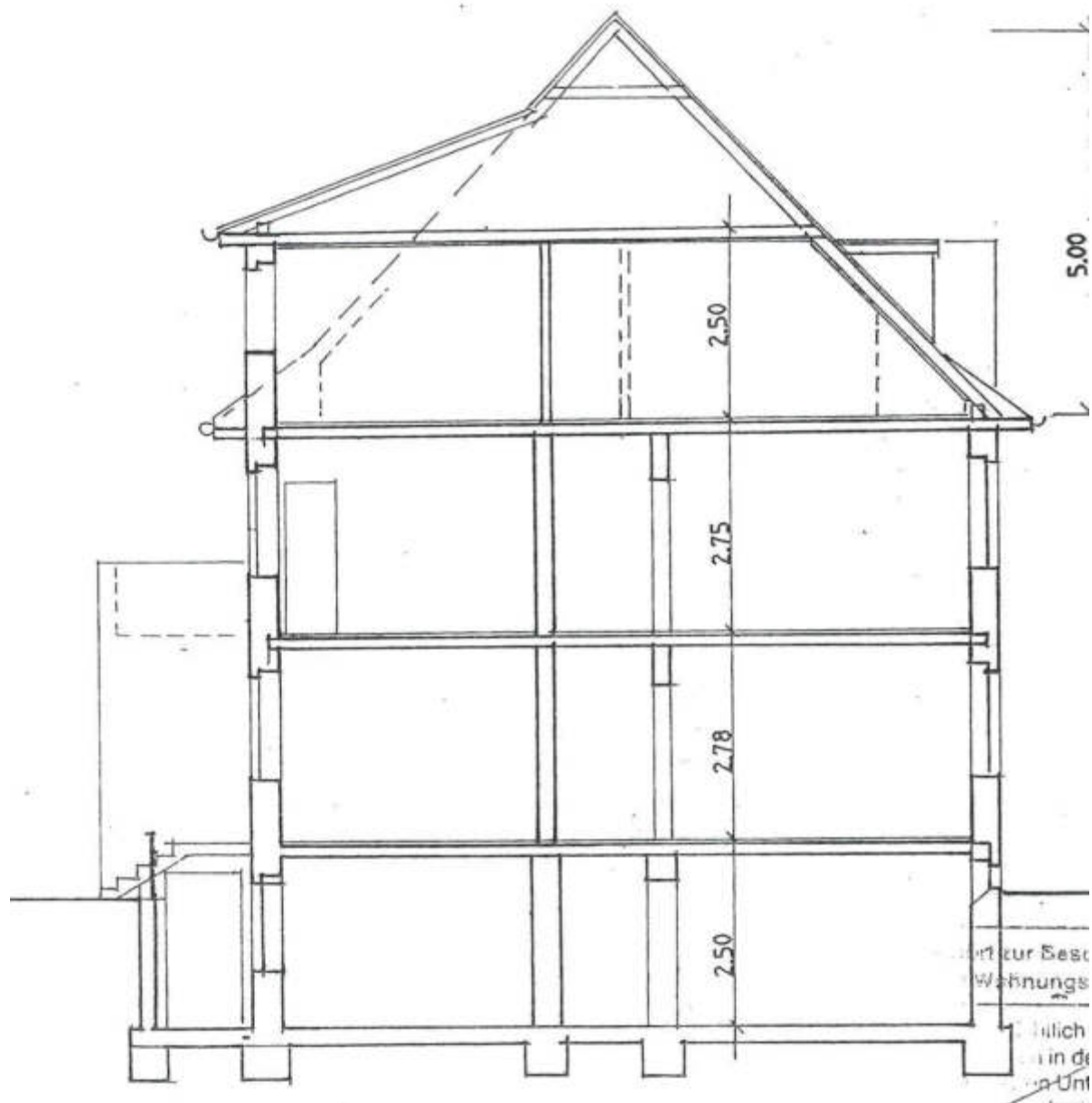


Rückansicht "Beguinenstr. 13"

(Es bestehen im Erdgeschoss Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

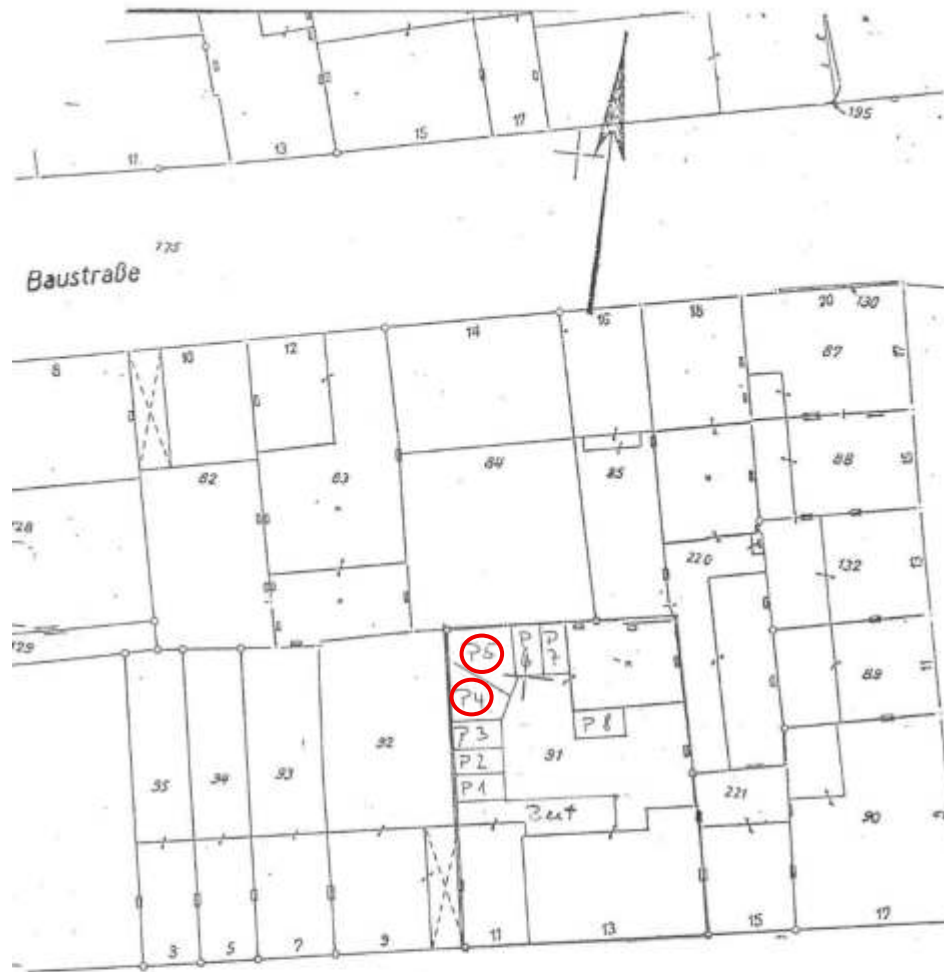
Seite 5 von 5



Schnitt "Beguinenstr. 13"

Anlage 5: Lage Sondernutzungsrechte

Seite 1 von 1



Lage der Sondernutzungsrechte