

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 28.10.2022
Gutachten Nr. 464832236
Gericht AZ: 014 K 025/22

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 225/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Vierfamilienhaus bebauten Grundstück **Hansaring 23, 46483 Wesel Flur 37, Flurstück 270** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2 einschließlich verbindendem Treppenabgang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum** und dem **Sondernutzungsrecht am im Aufteilungsplan mit Nr. P2 gekennzeichneten Stellplatz**

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag **10.10.2022** ermittelt mit



153.000 €

(in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausend EURO)

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen tlw. nicht beigelegt sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wesel einsehen.

Ausfertigung Nr 1: Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Hierin sind 33 Seiten Schrifteil und 9 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten und 6 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Vierfamilienhaus bebaute Grundstück Hansaring 23, 46483 Wesel WE Nr. 2
Gutachten Nr. 464832236

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 5 -
1.1 Auftrag.....	- 6 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 6 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 7 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 7 -
1.6 WEG Verwalter	- 8 -
1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag.....	- 8 -
1.8 Ortsbesichtigung	- 8 -
2 Grundlagen der Wertermittlung	- 9 -
2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	- 9 -
2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	- 10 -
2.3 Verwendete Unterlagen.....	- 10 -
2.4 Grundbuchangaben.....	- 10 -
3 Beschreibungen.....	- 13 -
3.1. Grundstücksmerkmale	- 13 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 13 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 15 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 17 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 17 -
3.2.1 Vorbemerkungen	- 17 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 17 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung	- 18 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 18 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 18 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 2, Keller und Stellplatz Nr. P2.....	- 18 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 18 -
3.3.2 Innenansichten.....	- 19 -

3.3.3 technische Ausrüstung	- 19 -
3.3.4 Stellplatz Nr. P2	- 19 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden.....	- 19 -
3.5 Allgemeinbeurteilung.....	- 20 -
3.6 Zubehör	- 20 -
3.7 Mietverhältnis	- 20 -
3.8 Rechte und Belastungen.....	- 21 -
4 Wertermittlung	- 21 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen.....	- 21 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 21 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV.....	- 24 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 26 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 26 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung 1. nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht ..	- 29 -
4.5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum.....	- 31 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	- 32 -
6 Anlagenverzeichnis.....	- 33 -
6.1 Grundrisse	- 34 -
6.2 Wohnfläche	- 36 -
6.3 Fotos.....	- 37 -
6.4 Flurkarte	- 42 -
6.5 Auskunft über bauplanungsrechtliche Festsetzungen	- 43 -
6.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 45 -
6.7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	- 46 -
6.8 Anliegerbescheinigung	- 47 -
6.9 Auskunft über Sozialbindungen	- 48 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	014 K 025/22
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten, wobei die Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet einschließlich verbindendem Treppenabgang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum und das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. P2 Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Schlafen, Küche, Abstellraum, Bad, Gäste-WC, Flur und Loggia mit einer Wohnfläche von rd.67 m ² .
	Adresse	Hansaring 23, 46483 Wesel
	Besonderheit	keine
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	07.09.2022
	Ortstermin	10.10.2022
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	10.10.2022

Gebäude	Baujahr	1997
	Wohnfläche	ca. 64 m ²
	Grundstücksgröße	399 m ² (1.000/1.000)

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §34 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Keine Eintragung
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil	24.239,25 € (225/1.000)
	Mietansatz	8,48 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	3,00 %
	Restnutzungsdauer	55 Jahre
	Rohertrag	rd. 7.000 €
	Bewirtschaftungskosten	rd. 1.500 €

Reinertrag	rd. 5.500 €
Vorläufiger Ertragswert	152.922 €
Vergleichswert	155.000 €
BoG	0 €
Verkehrswert	153.000 €

1 Vorbemerkung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte durch den Auftragnehmer zu erkennen und zu bewerten waren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den durch den Auftraggeber mittelbar übergebenen, vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen durchgeführt, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Auftragnehmer gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlichen - rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter

Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nicht. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

1.1 Auftrag

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Wesel am 07.09.2022 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 15.09.2022).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung

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

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

Es soll des weiteren festgestellt werden, ob die Rechte Abteilung II Nr. 1,2 und 3 noch Bestand haben. Sollten die Rechte noch bestehen, wird gebeten, auch den objektiven Betrag zu ermitteln, um den sich der Wert des Grundbesitzes erhöht, wenn diese Belastungen nicht eingetragen wären. Auf den Wert, den die Rechte für die Berechtigten haben, kommt es dabei nicht an.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters und den Verwalter der Wohnanlage nach dem WEG.

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

1.3 Bewertungsobjekt

Flur 27, Flurstück 270 Größe 399 m²

Es existiert eine Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Wesel. Demnach handelt es sich hierbei um eine Vierfamilienwohnhaus bestehend aus dem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welches gemäß Bauschein Nr. 325/94 vom 15.09.1994 und Nachtragsgenehmigung vom 17.07.1995 in Massivbauweise errichtet wurde. Die abschließende Bauzustandsfeststellung erfolgte am 27.06.1997

Die Aufteilung in insgesamt 4 Miteigentumsanteile erfolgte mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 60/95 vom 07.02.1995. Die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich einer Verschiebung des Baukörpers und der Lage der Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen erfolgte mit Urkunde Nr. 316/00 vom 04.10.2000. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 16.01.1995.

Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Vierfamilienwohnhaus, wobei das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links gemäß Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 einschließlich verbindendem Treppenabgang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss innerhalb der Wohnung nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum und das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. P2 Gegenstand der Wertermittlung sind.

Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Loggia im Erdgeschoss sowie Schlafzimmer, Flur, Abstellraum und Bad nebst Kellerraum im Kellergeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 67 m².

Der Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus.

Beheizt wird das Bewertungsobjekt mittels einer Einzelgastherme aus dem Baujahr 1995. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät in der Küche.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Eigennutzung

1.6 WEG Verwalter

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.7 Bewertungs- und Qualitätsstichtag

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag: Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, nicht im Wert zu berücksichtigen, es sei denn es handelt sich um künftige Entwicklungen, (z.B. anderweitige Nutzungen), die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. (§ 11 ImmoWertV)

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **10.10.2022** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.8 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 10.10.2022 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 26.09.2022 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es konnte das komplette Bewertungsobjekt besichtigt werden. Der Verwendung von Innenaufnahme im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige
Eigentümer

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000
EnEV	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1789)
GEG	Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten am 01.11.2020
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. Juni 2017 (BGBl. I.S. 1495)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung 2010 und 2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie, in der Fassung vom 01.03.2006 (beinhalten die NHK 2000)
AGVGA-NW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen. Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein,- und Zweifamilienhäuser
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (beinhalten die NHK 2010)
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 15.11.2015
DIN 277	DIN Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau aktuelle Ausgabe 2.2005
DIN 287	Wohn,- und Nutzflächenberechnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl I 1990 S. 2178) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

2.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”, Bundesanzeigerverlag, Kommentar und Handbuch 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 10.10.2022 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Mietrichtwerte für die Stadt Wesel 01.12.2021
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2022 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte der Stadt Wesel
- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 07.09.2022
- Teilungserklärung. vom 07.02.1995 (Ur.Nr. 60/95)
- Änderung der Teilungserklärung vom 04.10.2000 (Ur.Nr. 316/00)
- Bauakteneinsicht vom 21.09.2022
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.01.1995
- Liegenschaftskarte vom 19.09.2022

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
9924	1	37	270	Gebäude und Freifläche Hansaring 23	399

Bestandsverzeichnis

(unbeglaubigter Auszug vom 07.09.2022)

225/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wesel, Flur 37, Flurstück 270, Gebäude und Freifläche Hansaring 23, 399 m² groß

Verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes einschließlich verbindendem Treppenabgang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum.

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Wesel Blatt 9923 bis 9926 -ausgenommen dieses Blatt-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Februar 1995 – Urkunde Nr. 60/95 des Notars XX in Wesel – eingetragen am 24. Februar 1995.

2/zu 1 Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Gemarkung Wesel Flur 37, Flurstück 271, eingetragen in den Grundbüchern von Wesel Blatt 9918,9919,9920,9921, jeweils Abteilung II Nr. 2. Hier vermerkt am 24. Februar 1995.

3/zu 1 Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Gemarkung Wesel Flur 37, Flurstück 271, eingetragen in den Grundbüchern von Wesel Blatt 9918,9919,9920,9921, jeweils Abteilung II Nr. 3. Hier vermerkt am 24. Februar 1995.

4/zu 1 Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Lage der Sondernutzungsrechte geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. Oktober 2000 (Urkunde Nr. 316/2000 – Notar XX in Wesel – eingetragen am 23. Oktober 2000.

Abteilung 1 Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragung 1

Gewerbliche Anlagen dürfen ohne Genehmigung des Bürgermeisteramtes nicht errichtet werden. Alle zur Aufbewahrung in Museen geeigneten Gegenstände von geschichtlichem Wert, welche in dem verkauften Grundstück gefunden werden sollten, bleiben Eigentum der Verkäuferin. Käufer oder sein Besitznachfolger ist verpflichtet, jeden derartigen Fund dem Bürgermeisteramt sofort anzuzeigen und auf Verlangen abzuliefern. Die Entscheidung darüber, oder der Fund einen geschichtlichen Wert hat, bleibt der Verkäuferin allein und endgültig vorbehalten. Ingetragen aufgrund des notariellen Vertrages vom 24. Juli 1893 und des Antrages vom 03. August 1893 am 13. August 1893. Ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Wesel Blatt 9914 hierher übertragen worden am 24. Februar 1995.

Lfd. Nr. der Eintragung 2

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wesel Flur 37, Flurstück 271, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 9918,9919,9920 und 9921 Bestandverzeichnis Nr. 1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Februar 1995 – Urkunde 59/95 des Notars XX in Wesel – im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 eingetragen – und nach § 9 GBO vermerkt – am 15. Februar 1995. Ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Wesel

Blatt 9914 hierher übertragen worden am 24. Februar 1995. Das Recht ist auch eingetragen in den Grundbüchern von Wesel Blatt 9923,9924,9925,9926 ausgenommen dieses Blatt

Lfd. Nr. der Eintragung 3

Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Begehungsrecht)) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wesel Flur 37, Flurstück 271, eingetragen im Grundbuch von Wesel Blatt 9918,9919,9920 und 9921 Bestandverzeichnis Nr. 1. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Februar 1995 – Urkunde 59/95 des Notars XX in Wesel – im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 eingetragen – und nach § 9 GBO vermerkt – am 15. Februar 1995. Ist mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Wesel Blatt 9914 hierher übertragen worden am 24. Februar 1995. Das Recht ist auch eingetragen in den Grundbüchern von Wesel Blatt 9923,9924,9925,9926 ausgenommen dieses Blatt.

Im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 2

Lfd Nr. der Eintragung 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 025/22). Eingetragen am 09.08.2022

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

3 Beschreibungen

3.1. Grundstücksmerkmale

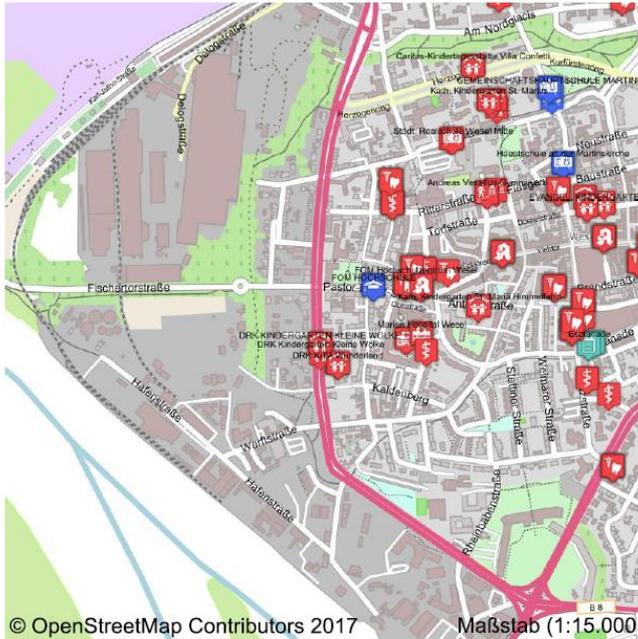
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Stadt	Wesel
Stadtteil	Wesel
Ort und Einwohner	Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes NRW und hat bei rund 60.000 Einwohnern den Status einer großen kreisangehörigen Stadt. Wesel liegt an den Flüssen Rhein und Lippe und hat mehrere Großstädte in der weiteren Umgebung
Makrolage	<p>Räumlich gliedert sich die Stadt in fünf folgende Stadtteile, die wiederum aus weiteren Ortsteilen bestehen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bislich: Bergerfurth, Bislich und Diersfordt- Büderich: Büderich, Ginderich und Werrich/Perrich- Flüren: Flüren- Obrighoven-Lackhausen: Lackhausen, Obrighoven und Wittenberg- Wesel: Altstadt, Blumenkamp, Feldmark, Fusternberg und Schepersfeld <p>Die Makrolageeinschätzung ist als einfach einzustufen.</p>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Wesel direkt an der vielbefahrenen B8 Hansaring.</p> <p>Die Wohnlage weist überwiegend 6 bis 9 Familienhäuser auf.</p> <p>Die Mikrolage ist als einfach einzustufen.</p>

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(0,2 km)
	Zahnarzt	(0,2 km)
	Krankenhaus	(0,2 km)
	Apothek	(0,2 km)
	EKZ	(0,6 km)
	Kindergarten	(0,1 km)
	Grundschule	(1,7 km)
	Realschule	(0,5 km)
	Hauptschule	(0,7 km)
	Gesamtschule	(3,2 km)
	Gymnasium	(0,5 km)
	Hochschule	(0,1 km)
	DB_Bahnhof	(1,2 km)
	Flughafen	(32,3 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(26,5 km)

Verkehr

Bis zum Bahnhof sind es ca 1,2 km.
Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in 7,7 km Entfernung.

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wesel (7,7 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF WESEL (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF OBERHAUSEN (26,5 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (43,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Norbertstraße (0,2 km)

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

Topographische

Grundstückslage

Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt mit mittlerer Grundstückstiefe von ca. 27 m und mittlerer Grundstücksbreite von ca. 15 m.

Art der Bebauung und
Nutzung der Straße

Beim Hansaring handelt es sich um eine Bundesstraße B8, zweispurig, asphaltiert mit rechtseitigem Geh- und Fahrradstreifen.

Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit auftretenden Emissionen und aufgrund der dichten Bevölkerungsstruktur in dieser Wohngegend ist mit lagetypischen Immissionen zu rechnen. Außergewöhnliche Immissionen konnten trotz direkter Anbindung an die stark befahrene Bundesstraße B8 bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Zudem liegt das Sondereigentum von der B8 abgewandt zum Hinterhof hinaus.

Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Es handelt sich um ein Mischgebiet. Die Gegend ist von Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einzelnen gewerblichen Nutzungen geprägt.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.09.2022 wird bescheinigt, dass für das Grundstück keine Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalbaubeiträge zur Abrechnung anstehen oder abgerechnete Beträge noch nicht gezahlt worden sind.

Grenzverhältnisse

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit geregelten Grenzverhältnissen, nicht festgestellte Grenzen sind nicht bekannt.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im nachfolgend erstellten Gutachten wird weiterhin von normalem, tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Es liegen unbeglaubigte Grundbuchauszug vom Amtsgericht Wesel vor. In Abteilung II (siehe Punkt 2.4) sind Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Von der Sachverständigen wurden bis auf die nachstehende Altlastenverdachtsabfrage – diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 21.09.2022 ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster Kreises Wesels erfasst.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 19.09.2022 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 21.09.2022 besteht für das zu bewertende Grundstück keine Betroffenheit durch Belange des Denkmalschutzes.

Wohnungsbindung

Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 20.09.2022 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert.

Umlegungs-,
Flurbereinigungs und
Sanierungsverfahren

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

Festsetzungen im Bebau-
ungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 28.04.2022 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB,

Offene baurechtliche Verfahren, baurechtliche Anordnungen und Verfügungen liegen nicht vor. Von der bereits genannten Vorkaufsrechtssatzung soll kein Gebrauch gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Flurbereinigungs- oder eines Umlegungsgebiets, auch sind keine Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen.

Das Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungs- noch Entwicklungsgebiet, in keinem Stadtumbaugebiet und es liegen auch keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung, ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht weiter geprüft. Brandschutzrechtliche und technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungsstufe

Bauland

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung

Vierfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Energetische Eigenschaften

Energieausweis wurde nicht vorgelegt

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Informationen aus der Bauakte.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes

Vierfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr

1997 (Schlussabnahme)

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verblendmauerwerk mit 2cm Luftschicht und 10cm Dämmung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Tonziegeleindeckung
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Natursteinboden
Fußböden	Natursteinfliesen
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Verglasung inkl. Rollläden
Türen	Kunststoffeingangstüranlage mit Glasausschnitten, Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Briefkastenanlagen

3.2.4 Gebäudetechnik

Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
-------	--

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen
Modernisierung/ Instandhaltung	Es handelt sich bei diesem Gebäude um zeitgemäßes, architektonisch modernes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 2, Keller und Stellplatz Nr. P2

3.3.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 2 Raum Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Loggia im Erdgeschoss sowie Schlafzimmer, Flur, Abstellraum und Bad nebst Kellerraum im Kellergeschoss
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	im Erdgeschoss gut, im Kellergeschoss zweckmäßig. Bei dem Badezimmerfenster handelt es sich um einen Lichtschacht mit ungenügender Belichtung.

Grundrissgestaltung	die Grundrisskonzeption ist den anliegenden Grundrissplänen zu entnehmen
Modernisierung/ Instandhaltung	keine

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	Raufaser gestrichen
Fußböden	in allen Räumen Fliesen bis auf Schlafzimmer, dort ist Teppichboden auf Estrich verlegt worden
Deckenflächen	Raufaser gestrichen
Türen	Innentüren – Stahlzargen Holztürblätter weiß Wohnungseingangstür –
Fenster	weiße Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung mit manuellen Rollläden
Sanitäre Installation	Gäste WC im EG : Handwaschbecken, WC, Wände ca. 1,50 m hoch weiß gefliest, Boden gefliest Bad im KG: Badewanne, Eckdusche, Waschbecken, WC, Boden weiß gefliest, Wände deckenhoch weiß gefliest
Besondere Bauteile	Loggia

3.3.3 technische Ausrüstung

Heizungsanlage	Einzelgasthermen in den Wohneinheiten Baujahr 1995
Strom	Elektroinstallation nach DIN
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät

3.3.4 Stellplatz Nr. P2

Es handelt sich hierbei um einen Stellplatz vor dem Haus.

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs,- objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden.

Das **Gemeinschaftseigentum** ist sauber und gepflegt. Nennenswerte Schäden konnten nicht festgestellt werden.

Schäden und Mängel am Sondereigentum

Nennenswerte Schäden, die über normale Renovierungsarbeiten hinausgehen, wurden nicht festgestellt.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Zentrumsnähe von Wesel, direkt am stark befahrenen Hansaring. Das Sondereigentum ist jedoch zum Hinterhof, abgewandt vom Hansaring ausgerichtet

Das Gebäude weist einen normal gepflegten Unterhaltungszustand auf.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem altersgerechten Zustand mit den üblichen Abnutzungserscheinungen.

Die Vermarktungsfähigkeit der Immobilie wird als durchschnittlich eingestuft, da die Lichtverhältnisse im Schlafzimmer und Badezimmer durch die Lage im Kellergeschoss eingeschränkt sind.

3.6 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten;

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen.

Für die Wertermittlung relevantes, mögliches Zubehör wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

3.7 Mietverhältnis

Eigennutzung durch den Eigentümer

Das Hausgeld beträgt monatlich rd. 425 € für das Sondereigentum. Hierin enthalten sind rd. 178 €/monatlich nicht umlagefähige Kosten inkl. einer monatlichen Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 36 €.

Die aktuelle Instandhaltungsrücklage für den gesamten Gebäudekomplex beläuft sich zum Stand 31.12.2021 auf rd. 6.600 €. Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnung beträgt zum Stand 31.12.2021 rd. 3385 €.

3.8 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diese werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen. Die Rechte Abteilung II Nr. 1 bis 3 haben keinen direkten Einfluss auf das Sondereigentum.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens einem der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Die Definitionen und Erläuterungen zu den in den Wertermittlungen verwendeten Begriffen werden vor den eigentlichen Berechnungen erläutert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV § 6 sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere

sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässliche und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt.

Nach den Vorschriften der § 24 ImmoWertV sollen Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat erstmalig zIRW für Eigentumswohnungen, bezogen auf den Stichtag 01.01.2022, abgeleitet. Der zIRW ist in €/m²-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und Tiefgaragenstellplätze wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wfl festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Zudem haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren – wie das Ertrags- und das Sachwertverfahren durchgesetzt, in denen bestimmt, für viele unterschiedliche Gebäudearten nutzbare Vergleichsparameter verwendet und deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhältnisse gelangt man dann vom Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwert vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden

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

4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV

Da für die Ermittlung des Bodenwerts in der Praxis keine oder nur unzureichende Vergleichszahlen vorliegen, können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert,
- nach Art und Maß der baurechtlichen Nutzung
- dem Erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken in der Regel entsprechen Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein lagetypischer Bodenrichtwert laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Wesel vom 17.10.2022 vor.

Gemeinde	Wesel
Gemarkung	46483
Ortsteil	Stadtmitte
Bodenrichtwertnummer	1106
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	270,00 €/m ²
Stichtag des BRW	01.01.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II

¹ Quellennachweis GMB Wesel 2022 und Boris.nrw vom 17.10.2022

Bewertungsstichtag: 10.10.2022

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Analog
Erschließungsbeitrag	Frei	Analog
Baufläche/Baugebiet	Wohnbauflächen	Analog
Geschosszahl	I-II	II

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks nur tlw. überein, so dass Anpassungen notwendig werden. Die unterschiedlichen Stichtage (01.01.2022 zu 10.10.2022) werden mit 5% Aufschlag abgebildet. Der Bodenrichtwert befindet sich zentral innerhalb der Bodenrichtwertzone. Das Bewertungsobjekt liegt am Rande und zudem an der stark befahrenen B8 Hansaring. Die hieraus erhöhten Immissionen werden durch einen Abschlag in Höhe von 5% in Ansatz gebracht.

Unbelasteter Bodenwert: $399 \text{ m}^2 * 270,-- \text{ €/m}^2 * 1,05 * 0,95 =$	107.730,00 €
Für den Miteigentumsanteil ergibt sich: $225/1.000 * 138.7107.73020 \text{ €} =$	24.239,25 €

4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV

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

4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren

Rohertrag § 1831 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohertrag) auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten (vergleiche § 558 BGB) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte oder aus Mietpreissammlungen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel der Stadt Wesel Stand 01.12.2021 weist für Wohnungen von 50 bis 70 m² Wohnfläche in Gebäuden, die zwischen 1990-2000 errichtet wurden bei normaler Wohnlage eine Mietspanne zwischen 8,27 € – 8,70 €, Mittelwert 8,48 €, aus.

Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Dabei werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag /i.d.R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In

jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind.

Reinertrag § 31 ImmoWertV

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

Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnitt abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird somit auch als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Bei dem Teilmarkt des Wohnungseigentums kann zwischen selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen unterschieden werden. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,4 % Standardabweichung 1,6 für selbstgenutztes Wohnungseigentum. Aufgrund der vorhandenen Grundrisskonzeption wird ein erhöhter Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3% für angemessen gehalten.

Gesamtnutzungsdauer § 4 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer § 4 Satz 3 ImmoWertV

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

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmowertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z. B.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder
- Abweichungen von der marktüblich erzielbaren, ortsüblichen Miete

Grundstückspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung 1. nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 2	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	67,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	67,00		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Stellplatz	1,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				0,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 2	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	67,00	8,48 €	568,16 €	6.817,92 €
Summe	67,00		568,16 €	6.817,92 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
Stellplatz	1,00	15,00 €	15,00 €	180,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			15,00 €	180,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				6.997,92 €

Berechnung

Rohertrag		6.997,92 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m ²	12,20 €	817,40 €
- Instandhaltungskosten je Einstellplatz	92,00 €	92,00 €
- Verwaltungskosten	373 €	373,00 €
- Verwaltungskosten je Einstellplatz	41 €	41,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	139,96 €
- sonstige Betriebskosten je m ²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	20,9%	1.463,36 €
jährlicher Reinertrag		5.534,56 €

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	3,00%	
Bodenwert	24.239,25 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-727,18 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		4.807,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)		
Restnutzungsdauer	55	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	26,770	
Ertragswert des Wohngebäudes		128.683,39 €

Bodenwert	24.239,25 €
Vorläufiger Ertragswert Sondereigentum 2	128.683,39 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	152.922,64 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	21,85

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert am Wertermittlungstichtag	152.922,64 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	153.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum

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

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	1090 €/m ²		
Gemeinde	Wesel		
Immobilienrichtwertnummer	1101		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Baujahr	1965	1997	57 %
Wohnfläche	25-80 m ²	67 m ²	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16-100	4	10 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	nicht modernisiert	0 %
Gebäudestandard	sehr einfach	mittel	13 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Boden-/Lagewert	175 €/m ²	270 €/m ²	7 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	vorhanden	3 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		2.340 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		155.000 €	

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

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

5 Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen ImmoWertV vom 01. Juli 2021. Hiernach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert für den **225/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, **Hansaring 23, 46483 Wesel, Flur 37 Flurstück 270** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links Nr. 2 einschließlich verbindendem Treppenabgang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss zzgl. des Sondernutzungsrechtes am Stellplatz P 2** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände zum Wertermittlungsstichtag mit

153.000 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend EURO)

ermittelt.

Diese Bewertung habe ich nach eingehender Besichtigung des Objekts und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere, dass zu den Beteiligten keine wirtschaftliche Bindung besteht und ich kein persönliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswertermittlung habe.

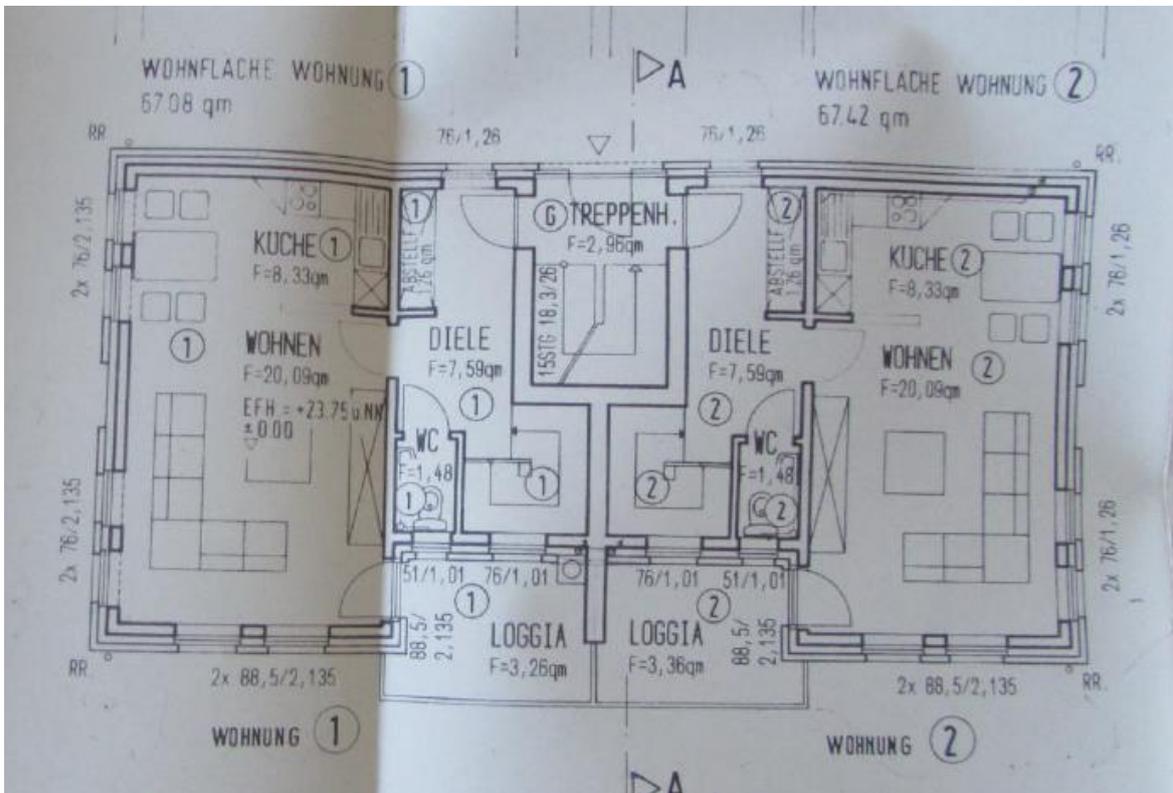
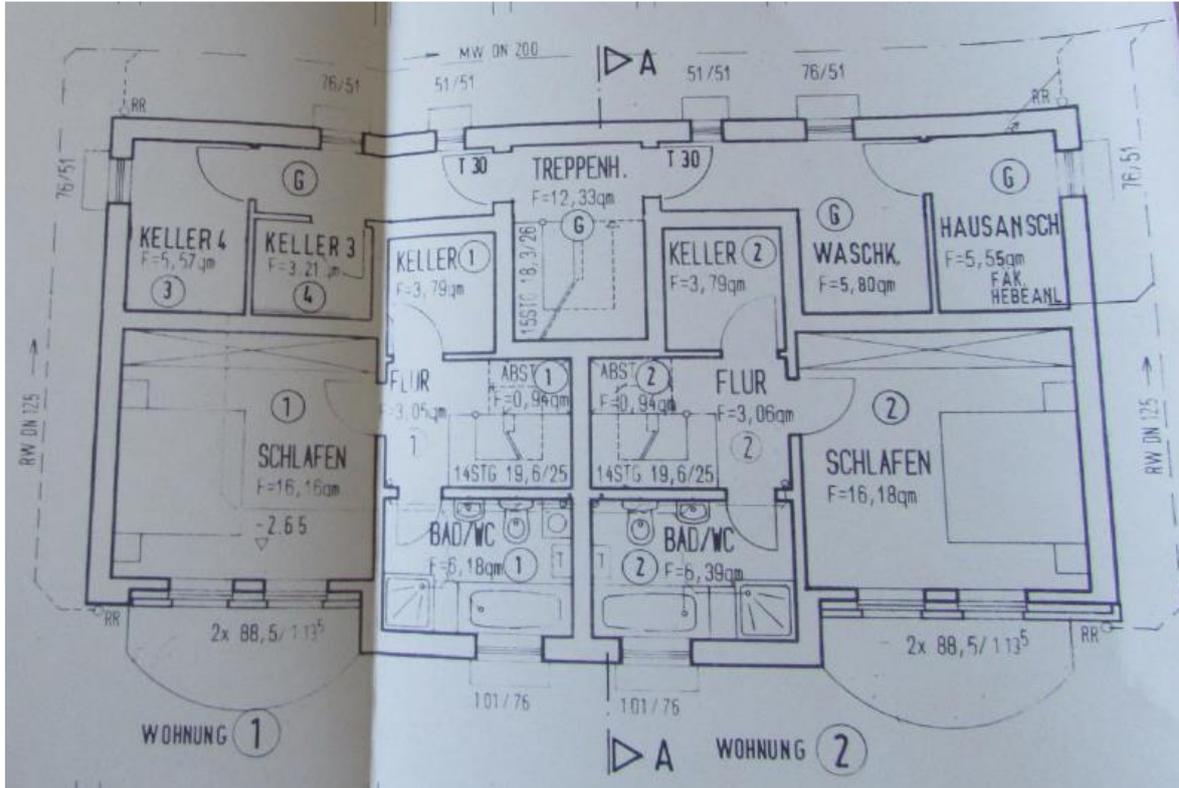
Kevelaer, 28. Oktober 2022

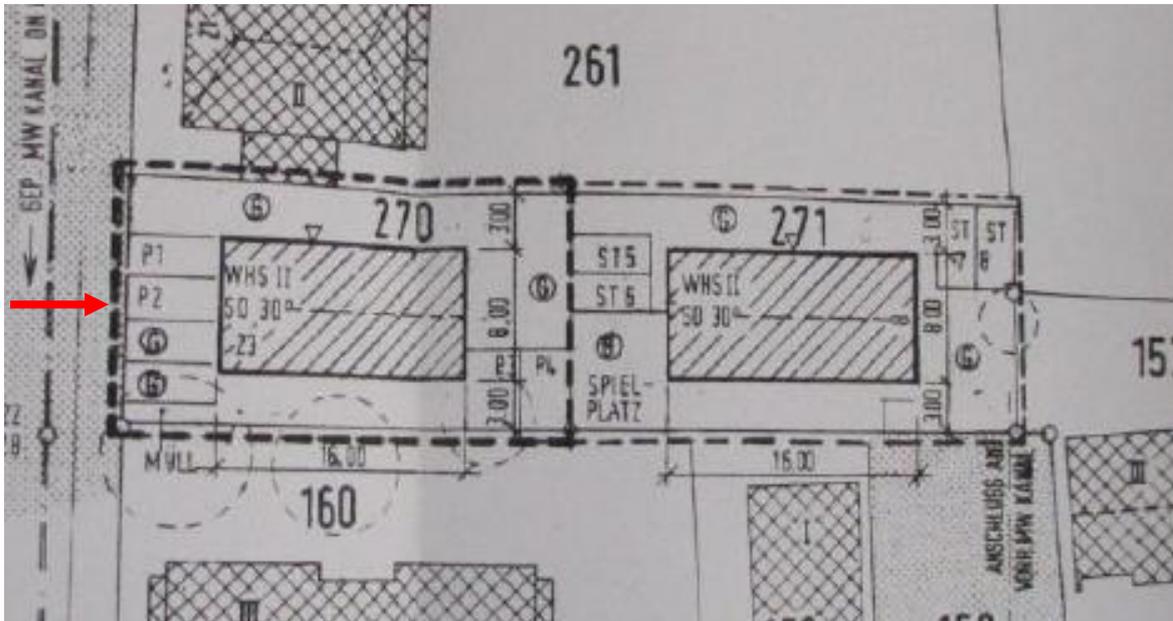
Kerstin Schick
Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

	Seite
6.1 Grundrisse	34
6.2 Wohnfläche	36
6.3 Fotos	37
6.4 Flurkarte	42
Die Anlagen 6.5 bis 6.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
6.5 Auskunft über bauplanungsrechtliche Festsetzungen	43
6.6 Auskunft aus dem Altlastenkataster	45
6.7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	46
6.8 Anliegerbescheinigung	47
6.9 Auskunft über Sozialbindungen	48

6.1 Grundrisse





6.2 Wohnfläche

Wohnung 2			
Erdgeschoß			
Wohnen	$4,13^5 \times 5,015$	$\times 0,97$	= 20,09 qm
Küche/ Essen	$4,13^5 \times 2,01$ + $2,38^5 \times 0,11^5$	$\times 0,97$	= 8,33 qm
WC	$1,01 \times 1,51$	$\times 0,97$	= 1,48 qm
Diele	$1,88^5 \times 4,01 + 0,77 \times 0,44$ - $0,11^5 \times 0,62^5$	$\times 0,97$	= 7,59 qm
Loggia	$2,84 \times 2,25$ + $0,43^5 \times 0,75$	$\times 0,5$	= 3,36 qm
Wohnfläche Wohnung 2 Erdgeschoß			= 40,85 qm
Wohnung 2 (Souterrain)			
Schlafen	$4,18 \times 3,99$	$\times 0,97$	= 16,18 qm
Bad/WC	$3,10^5 \times 2,12$	$\times 0,97$	= 6,39 qm
Flur	$2,03 \times 2,07^5$ - $0,9 \times 1,17^5$	$\times 0,97$	= 3,06 qm
Abstellr.	$1,07^5 \times 0,9$	$\times 0,97$	= 0,94 qm
Wohnfläche Wohnung 2 Souterrain			= 26,57 qm
Wohnfläche Wohnung 2 Erdgeschoß			= 40,85 qm
Wohnfläche Wohnung 2 Souterrain			= 26,57 qm
Gesamt			= 67,42 qm
Nutzfläche Wohnung 2			
Keller	$1,88^5 \times 2,01$		= 3,79 qm
Gemeinschaft- nutzfläche	1/4 von 29,60		= 7,40 qm
Nutzfläche Wohnung 2 gesamt			= 11,19 qm

6.3 Fotos











Fenster des Schlafzimmers



Loggia

6.4 Flurkarte



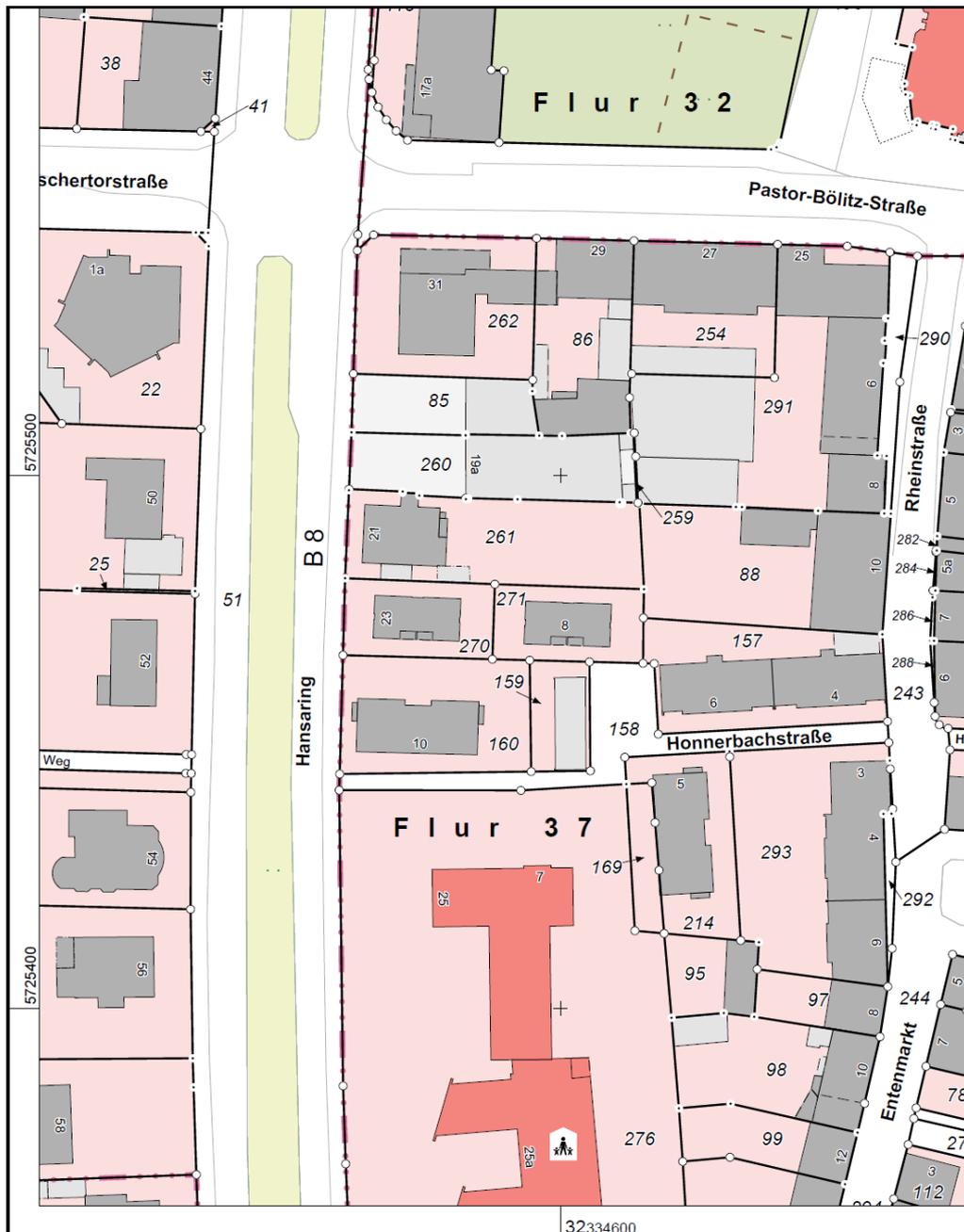
Kreis Wesel
Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 270
Flur: 37
Gemarkung: Wesel
Hansaring 23, Wesel

Erstellt: 19.09.2022
Zeichen: E 22 2136



Maßstab 1 : 1000

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