

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 10.08.2026
Gutachten Nr 465142630
Gericht AZ: 14 K 31/26

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 340,582/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Niewerth 7, 5614 Schermbeck, Flur 11, Flurstück 294** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss inkl. Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5**

Der **Verkehrswert der Wohnung** wurde zum Wertermittlungsstichtag **05.08.2026** ermittelt mit



124.700 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendsiebenhundert 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 42 Seiten. Hierin sind 330 Seiten Schriftteil und 7 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten und 31 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Niewerth 7, 46514 Schermbeck WE 5
Gutachten Nr. 565142630

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	- 4 -
1 Vorbemerkung.....	- 6 -
1.1 Auftrag.....	- 7 -
1.2 Zweck des Gutachtens.....	- 7 -
1.3 Bewertungsobjekt	- 7 -
1.4 Eigentümer	- 8 -
1.5 Mieter bzw. Pächter	- 8 -
1.6 Bewertungs- und Qualitätsstichtag	- 8 -
1.7 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	- 12 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 12 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 12 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 14 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 16 -
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.....	- 17 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 17 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 nebst Kellerraum	- 18 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 18 -
3.3.2 Innenansichten	- 18 -

3.5 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	19 -
3.6 Allgemeinbeurteilung	19 -
3.7 Zubehör	20 -
3.8 Mietverhältnis	20 -
3.9 Rechte und Belastungen	20 -
4 Wertermittlung allgemein	21 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen	21 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	21 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV	23 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	24 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	24 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 5	27 -
5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	29 -
6 Anlagenverzeichnis	29 -
6.1 Grundrisse	31 -
6.2 Fotos	33 -
6.3 Flurkarte	38 -
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster	39 -
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	40 -
6.6 Anliegerbescheinigung	41 -
6.7 Auskunft über Sozialbindungen	42 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	14 K 31/26
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes Mehrfamilienhaus unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1+2 Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Wohnung im 2. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet inkl. Kellerraum Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine 4 Raum Wohnung bestehend aus Wohnen, Eltern, Kind 1 und 2, Küche, Diele, 2 Bäder und Balkon. Die Wohnfläche beträgt rd. 106,50 m ²
	Adresse	Niewerth 7, 56514 Schermbeck
	Besonderheit	Bedingt durch Kleintierhaltung verunreinigter Unterhaltungszustand
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	02.07.2026
	Ortstermin	05.08.2026
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	05.08.2026

Gebäude	Baujahr	1973
	Wohnfläche	ca. 106,50 m ²
	Grundstücksgröße	Flurstück 294 550 m ² (1.000/1.000)

Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	Vorhanden – keine Wertbeeinflussung
	Baurecht	Beurteilung nach §30 BauGB
	Baulast	Nicht vorhanden
	Altlast	Nicht vorhanden
	Denkmalschutz	Nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	Nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei

Wertermittlung	Bodenwertanteil gesamt	44.020,22 €
	Mietansatz	5,40 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,00 %
	Restnutzungsdauer	28 Jahre
	Rohertrag	rd. 6.900 €
	Bewirtschaftungskosten	rd. 2.100 €
	Reinertrag	rd. 4.800 €
	Vorläufiger Verkehrswert	rd. 127.200 €
	BoG	./. 2.500 €
	Verkehrswert WE 5	124.700 €

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 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 02.07.2026 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 13.07.2026).

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der 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 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.

Ermittlung des eventuellen Mieters bzw. Pächters.

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

Mit Baugenehmigung Nr. 216/72 vom 26.09.1972 und dem Nachtrag vom 17.09.1973 wurde das unterkellerte Mehrfamilienhaus in Massivbauweise auf einem rd. 550 m² großen Grundstück errichtet. Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert und besteht aus Erdgeschoss, 1+2 Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss. Lt. Bauakte wurde das Mehrfamilienhaus 1975 bezogen.

Hinweis: Aus der Bauakte ist ersichtlich, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken umgebaut wurde, dies ist unzulässig, daher wurde die Wohnraumnutzung im Dachgeschoss untersagt.

Mit Baugenehmigung 01442/02 vom 15.11.2002 erfolgte die Genehmigung zur Errichtung einer PKW Doppelgarage, die Schlußabnahme datiert auf den 26.03.2003.

Mit Teilungserklärung Urkunde Nr. 65/77 vom 03.03.1977 erfolgte die Aufteilung in 5 Miteigentumsanteile. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 05.11.1976.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4 Raum Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 106,50 m² im 2. Obergeschoss des Hauses. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1 und 2, Küche, Diele, 2 Bäder und Balkon.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer Ölheizung aus dem Baujahr 1973. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Ölheizung:

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde seitens der Teil-Eigentümerin mitgeteilt, dass die Heizung zur Zeit nicht funktioniert. Ob es sich hierbei um eine Funktionsstörung bzw. Schaden handelt oder ob lediglich kein Heizöl vorhanden ist, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden.

Aufgrund von Kleintierhaltung befindet sich das Sondereigentum in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand, zudem waren leichte Feuchtigkeitsschäden an der Decke/Außenwand im rechtseitigen Kinderzimmer (Hasenzimmer) erkennbar.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Zum Ortstermin an die Tochter der Eigentümer vermietet. Diese zieht jedoch zu Ende September aus.

1.6 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.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der **05.08.2026** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 05.08.2026 wurden die Prozessparteien fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Es konnten alle relevanten Räume im Gebäude besichtigt werden. Die Verwendung von Innenaufnahmen wurde für das Originalgutachten in Papierform gestattet, jedoch nicht für die Internetversion..

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige und Ihr Mitarbeiter, Teil-Eigentümerin
Zwangsverwalter

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 (BGB 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. November 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 vom 19. Mai 2010 Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19. Juli 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
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 05.08.2026 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 für den Kreis Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel sowie der Gemeinde Schermbeck
- Grundbuchauszüge (beglaubigt) vom 08.06.2026
- Teilungserklärung Ur.Nr. 64/1977 vom 03.03.1977
- Inbesitznahmebericht Zwangsverwalter vom 06.07.2026

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Gahlen

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m²
927	1	11	294	Gebäude- und Freifläche Niewerth 7	550

Bestandsverzeichnis

Blatt 340,582/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gahlen, Flur 11 Flurstück 294 Gebäude- und Freifläche, Niewerth 7

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss, mit Kellerraum

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0736A,0903A,0925,0926) gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 03. März 1977 Bezug genommen. Eingetragen am 17. April 1978.

Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 31/26). Eingetragen am 08.06.2026

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 L 5/26). Eingetragen am 08.06.2026

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
Kreis	Wesel
Stadt	Schermbeck
Stadtteil	Gahlen

Makrolage Die Gemeinde **Schermbeck** liegt zwischen der Region Niederrhein und dem westfälischen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die kreisangehörige Gemeinde im Kreis Wesel gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal.

Die Gemeinde Schermbeck liegt ungefähr 8 km von Dorsten und 18 km von Wesel bzw. jeweils 17 km von Dinslaken und Bottrop entfernt. Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks Hohe Mark-Westmünsterland, zu dem im Westen die Naturschutzgebiete Loosen Berge, Dämmerwald und Lichtenhagen, im Osten die Üfter Mark als Teil des Waldgebiets Forst Gewerkschaft August zählen. Sowohl die Lippe als auch der Wesel-Datteln-Kanal durchqueren das Gemeindegebiet auf je rund 4 km ihres Verlaufs.

Die Gemeinde gliedert sich in die neun Ortsteile Altschermbeck mit Uefte und Rüste, Bricht, Damm mit Malberg und Wachtenbrink, Dämmerwald, Gahlen mit Besten, Bruch und Heisterkamp, Overbeck, Schermbeck und Weselerwald mit der Kolonie Lühlerheim und Voshövel.

Mikrolage Das Bewertungsobjekt befindet sich in Schermbeck im Ortsteil Gahlen.

Mikrolageeinschätzung der Adresse: mittel

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die

on -geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen- und mieten errechnet.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen unterschiedlicher Ausrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen sind schnell erreichbar.

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,6 km)
Zahnarzt	(3,3 km)
Krankenhaus	(5,6 km)
Apotheke	(3,2 km)
LEH Discounter	(2,9 km)
EKZ	(6,1 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(3,0 km)
Realschule	(5,8 km)
Hauptschule	(7,0 km)
Gesamtschule	(3,4 km)
Gymnasium	(6,1 km)
Hochschule	(14,5 km)
DB Bahnhof	(6,6 km)
Flughafen	(43,4 km)
DB Bahnhof ICE	(8,5 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	38/Anschlussstelle Dorsten (3,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dorsten (6,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Deuten (8,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (43,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Paßstraße (0,1 km)

* Quelle microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 1. Quartal 2025

3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

**Topographische
Grundstückslage**

Es handelt sich um ein trapezförmig geschnittenes Grundstück. Die mittlere Tiefe beträgt rd. 25 m

**Art der Bebauung und
Nutzung der Straße**

Die Straße Niewerth ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

Immissionen

ruhige normale Wohnlage. Nennenswerte Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

**Wohn bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft**

Die typische Bebauung besteht aus 1-2 Familienhäusern in nicht homogen bebauten Straßenabschnitt

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schermbeck vom 27.07.2026 wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB, Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sowie Kanalbaubeiträge nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zur Abrechnung anstehen und bisher festgesetzte Beträge 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 liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wesel vor. (siehe Punkt 2.4)

**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 23.07.2026 bestehen keine Belange aus dem Altlastenverdachtsregister.

Baulasten Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 22.07.2026 liegen für das zu bewertendes Grundstück keine Baulasteintragungen vor.

Denkmalschutz Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schermbeck vom 15.07.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht durch Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Wohnungsbindung Gemäß Schreiben Gemeinde Schermbeck vom 22.07.2026 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 Bebauungsplan Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schermbeck vom 15.07.2026 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a Gahlen Dorf Niewerth
Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)
GRZ/GFZ: 0,4/1,0
Vollgeschoss 3-geschossige Bauweise
Bauweise offene Bauweise

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbaufläche (W) aus.

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.

3.1.4 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung	Mehrfamilienhaus, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1.+2. Obergeschoss und Dachgeschoss
Energetische Eigenschaften	ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Hinweis: Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GRG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle Informationsbroschüre des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Die diesbezüglichen Kosten bleiben im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, so dass es sich hier lediglich um einen Hinweis handelt. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Fachmann angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.2.1 Vorbemerkungen

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

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, 1.+2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr	1973

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verblendmauerwerk
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Terrazzoüberbelag
Fußböden	Keller: Betonfliesen Eingangsflur mit Kunststeinbelag
Türen	Holztüranlage mit Glasausschnitt, 1-fach Verglasung Wohnungseingangstüren – Holztür mit Stahlzargen

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Ölheizung Baujahr 1973, 10.000 l Stahltank
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation
Kanal	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer in allen anderen Wohnungen, im Bewertungsobjekt über die Ölheizung

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen	Ver.- und Entsorgungsanlagen, Verkehrsfläche zu den angrenzenden Garagen, eingefriedeter Gartenbereich
--------------	--

Modernisierung/
Instandhaltung

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.
2008 erfolgte die Renovierung des Hausflures,
2007 der Austausch aller Fenster zu Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
2013 Erneuerung der Hauseingangsstufen und Anbringung Edelstahlgeländer
2013 Modernisierung der Balkone mit neuen Edelstahlgeländern und Holzböden

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 5 nebst Kellerraum

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 4 Raum Wohnung bestehend aus Diele, 2 Bäder, Wohnen, Eltern, Kind 1 und 2, Küche und Balkon.
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 106,50 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut
Grundrissgestaltung	gut, die innenliegenden Bäder oder natürliche Belüftung sind dem Baualter geschuldet und heute nicht mehr zeitgemäß

Modernisierung/
Instandhaltung

renovierungs- und modernisierungsbedürftig, da durch die Kleintierhaltung ein unreiner und vernachlässigter Unterhaltungszustand mit starken Abnutzungserscheinungen erkennbar ist. Zudem sind an der Decke des rechtsseitigen Kinderzimmerfensters Wasserspuren von einem Feuchtigkeitsschaden erkennbar. Ob es sich hierbei um eine Altschaden handelt, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht eindeutig geklärt werden.

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen
Fußböden	Teppichboden in Wohnzimmer, den Kinder- und Elternschlafzimmern, Laminat in der Diele PVC Bodenbelag in der Küche Fliesen in den Bädern
Deckenflächen	größtenteils Deckenvertäfelung

Türen	Holzeingangstür mit Stahlzargen Innentüren Holztüren mit Stahlzargen
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung, Baujahr 2007
Sanitäre Installation	Bad 1: WC, Waschbecken, Dusche, Bad 2: WC, Waschbecken, Badewanne
Besondere Bauteil	Balkon

3.5 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs-, objekt- und nutzungstypisch eingestuft werden. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

Nennenswerte Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Sondereigentum im 2. Obergeschoss weist erhebliche Abnutzungserscheinungen mit erhöhtem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Zum Kaufzeitpunkt besteht insbesondere bei älteren Objekten regelmäßig ein Renovierungs- und Modernisierungsstau. Namentlich sind häufig Schönheitsreparaturen (z.B. Anstricharbeiten an Decken, Wänden und Fenstern, Bodenbelagerneuerungen) erforderlich bzw. üblich. Diesbezüglich werden Kaufpreise bei der Ableitung der erforderlichen Bewertungsdaten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwert und Vergleichsfaktoren) nicht bereinigt. Die mit diesen Daten ermittelten vorläufigen Verfahrenswerte gelten deshalb für Objekte mit üblich hohem Instandhaltungsstau. Grundsätzlich ist deshalb für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen kein Wertabzug vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten im durchschnittlichen Umfang bereits in den Wertermittlungsdaten enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Im konkreten Fall wird für den über den üblichen Modernisierungsaufwand hinausgehenden Mehraufwand in dem einem Kinderzimmer und dem Schlafzimmer aufgrund der Tierhaltung und für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden ein Wertabschlag von 2.500 € veranschlagt.

3.6 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Schermbeck im Ortsteil Gahlen.

Das Gebäude weist an sich einen sauberen einfachen Unterhaltungszustand auf.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird nach erfolgter Renovierung als durchschnittlich eingestuft.

3.7 Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände 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.

3.8 Mietverhältnis

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird die Wohnung noch von der Tochter der Eigentümer bewohnt. Hierfür werden lt. Aussage des Zwangsverwalters lediglich monatliche Nebenvorauszahlungen entrichtet. Lt. Aussage der anwesenden Mutter wird die Tochter jedoch zu Ende September ausziehen, so dass die Wohnung dann leer steht.

Es liegen keine Informationen und Unterlagen im Hinblick auf Hausgeld, monatliche Vorauszahlungen, Wirtschaftsplan, Erhaltungsrücklage etc vor.

3.9 Rechte und Belastungen

In der II Abteilung des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 2.4), diesen werden jedoch **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

4 Wertermittlung allgemein

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.

Deshalb 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 vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§27 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 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.

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 vom 05.08.2026 vor.

Gemeinde	Schermbeck
Ortsteil	Gahlen
Bodenrichtwertnummer	7260
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	235,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG

¹ Quellennachweis GBM Kreis Wesel 2026 2025 und Boris.nrw vom 05.08.2026

Verkehrswertgutachten für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Niewerth 7, 46514 Schermbeck WE 5
Gutachten Nr. 565142630

Nutzungsart	Mischgebiet, Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, stimmen gemäß Grundstücksmarktbericht und Auskunft aus Borisplus NRW mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, so dass keine Anpassungen notwendig sind.

Bodenwert gesamt	$550 \text{ m}^2 * 235 \text{ €/m}^2$	=	129.250,00 €
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 5	$129.250 \text{ €} * 340,582/1.000$	=	44.020,22 €

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

Rohrertrag § 31 ImmoWertV

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von den marktüblich erzielbaren Erträgen (jährlichen Rohrertrag) auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen. Der Rohrertrag (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.

Die Gemeinde Schermbeck verweist auf den Mietspiegel der Stadt Wesel mit einem Abschlag von 10%. Der Mietspiegel der Stadt Wesel gültig ab Januar 2025 weist für Wohnungen von 106,50 m² Wohnfläche und Baualtersklassen bis 2002 eine Basismiete von 6,01 €/m² aus. Hieraus ergibt sich bei Abschlag von 10% ein Basismietzins von 5,40 €.

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 Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

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.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 %. +/- 1,2 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,0 %** ist unter Berücksichtigung der Mikrolage des Objektes zum Stichtag bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

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 Wertermittlungstichtag 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.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird auf das in der Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Aufgrund von Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Besondere objektspezifische Merkmale § 6 Abs. 2 Nr. 2 + § 8 Abs. 3

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 Nr. 5

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum Nr. 5	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	106,50	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	106,50		0,00 €	0,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	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. 5	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	106,50	5,40 €	575,10 €	6.901,20 €
Summe	106,50		575,10 €	6.901,20 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
				0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				6.901,20 €

Berechnung

Rohertrag			6.901,20 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*			
- Instandhaltungskosten je m²	14,40 €	1.533,60 €	
- Verwaltungskosten	439 €	439,00 €	
- Mietausfallwagnis	2%	138,02 €	
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		30,6%	2.110,62 €
jährlicher Reinertrag			4.790,58 €

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Bodenwert	44.020,22 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-880,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		3.910,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

(gem. Anlage zur WertR; Zeitrentenbarfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente)

Restnutzungsdauer	28	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	21,280	
Ertragswert des Wohngebäudes		83.204,80 €

Bodenwert	44.020,22 €
Vorläufiger Ertragswert	83.204,80 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	127.225,02 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	18,44

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für Schäden	-2.500,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	124.725,02 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>124.700,00 €</u>

5 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

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 340,582/1.000 Miteigentumsanteil** an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück **Niewerth 7, 46514 Schermbeck, Flur 11, Flurstück 294** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss** im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 5 mit gleichnummeriertem Kellerraum** wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie Erschließungszustand zum Wertermittlungstichtag mit

124.700 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendsiebenhundert 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, 10. August 2026

Kerstin Schick

Dipl. Bauingenieurin

6 Anlagenverzeichnis

6.1 Grundrisse 31

6.2 Fotos 33

6.3 Flurkarte 38

Die Anlagen 6.4 bis 6.7 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten

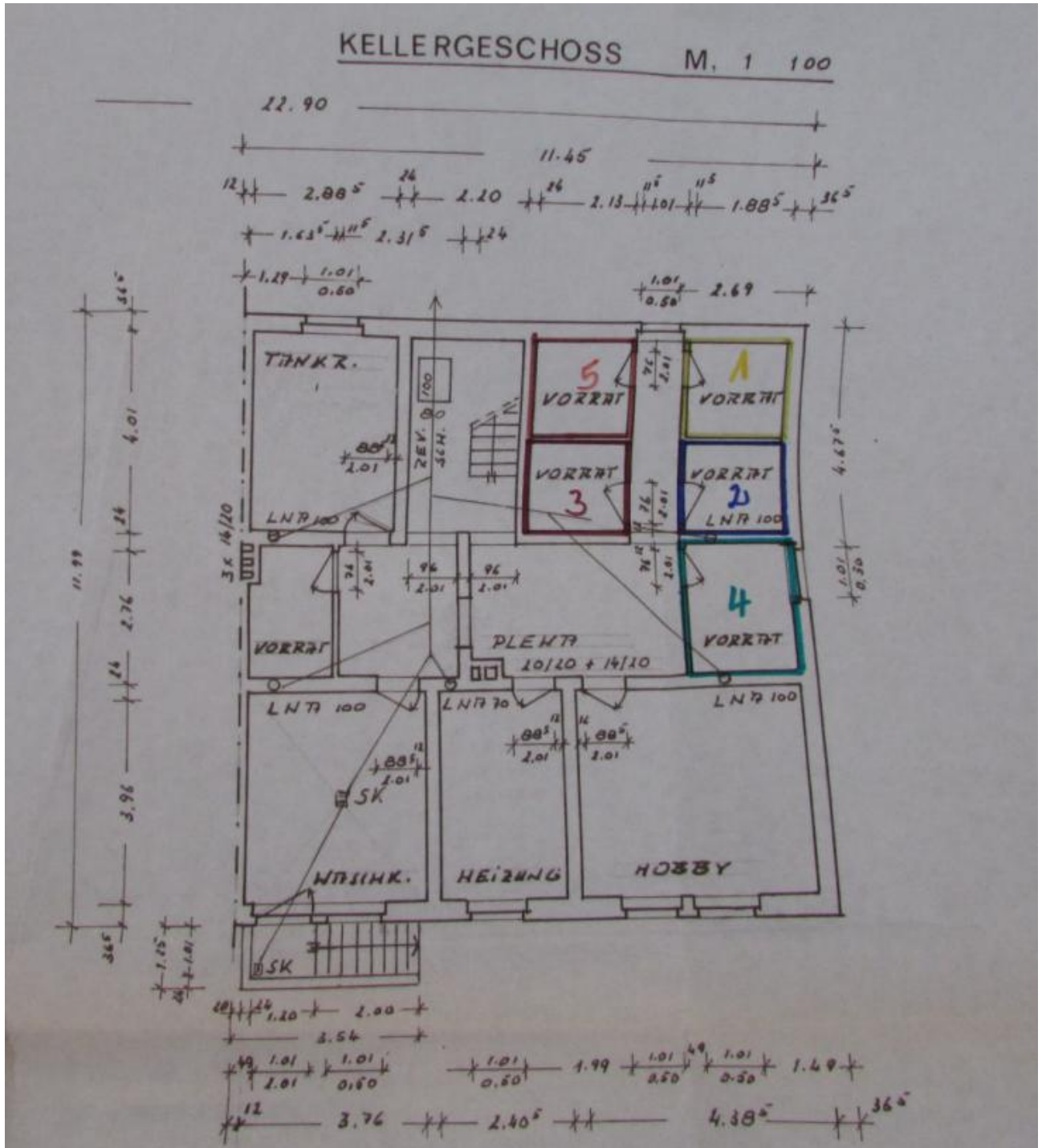
6.4 Auskunft aus dem Altlastenkataster 39

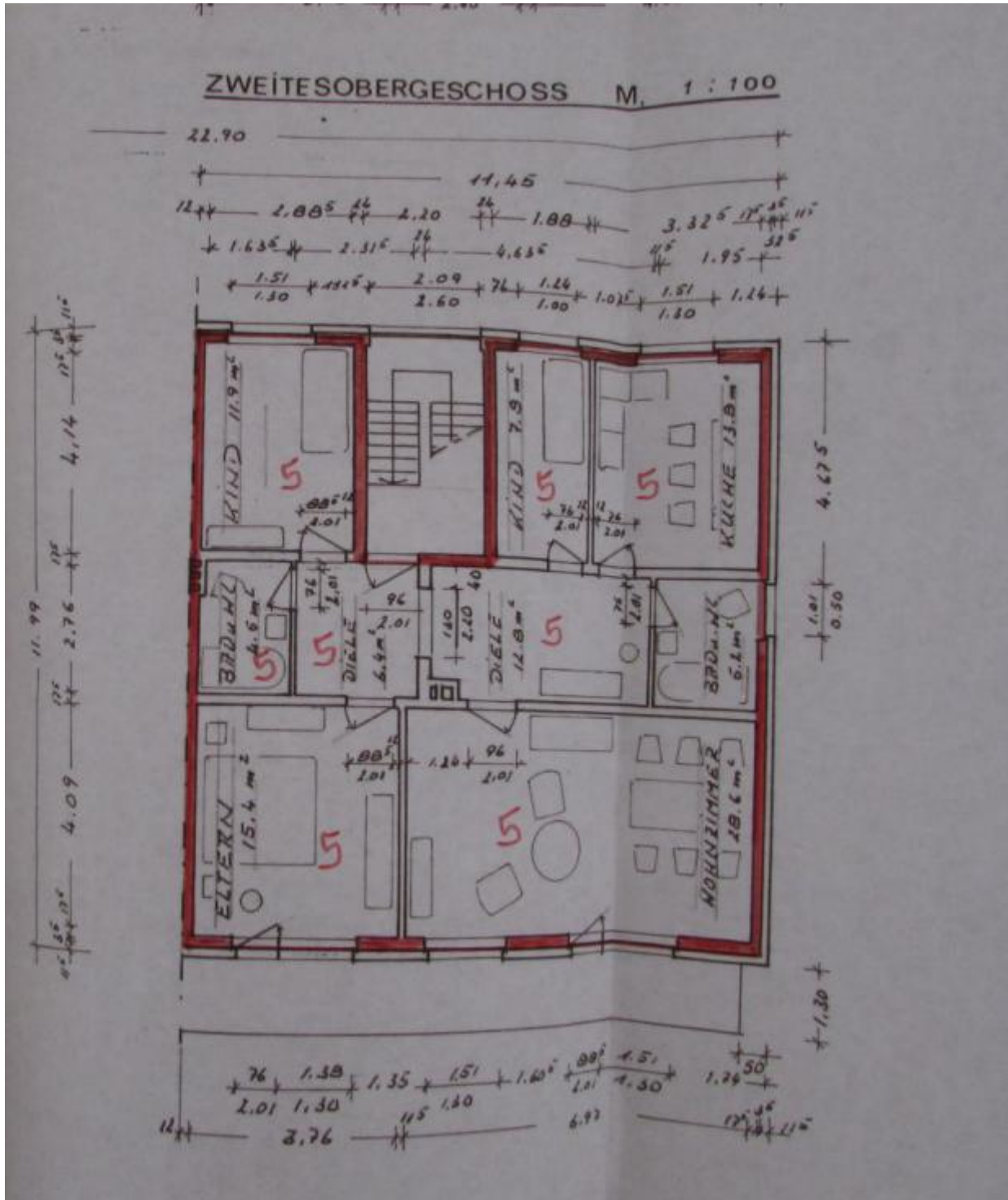
6.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 40

6.6 Anliegerbescheinigung 41

6.7 Auskunft über Sozialbindungen 42

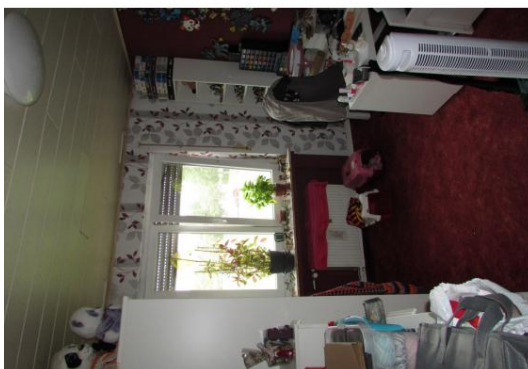
6.1 Grundrisse





6.2 Fotos

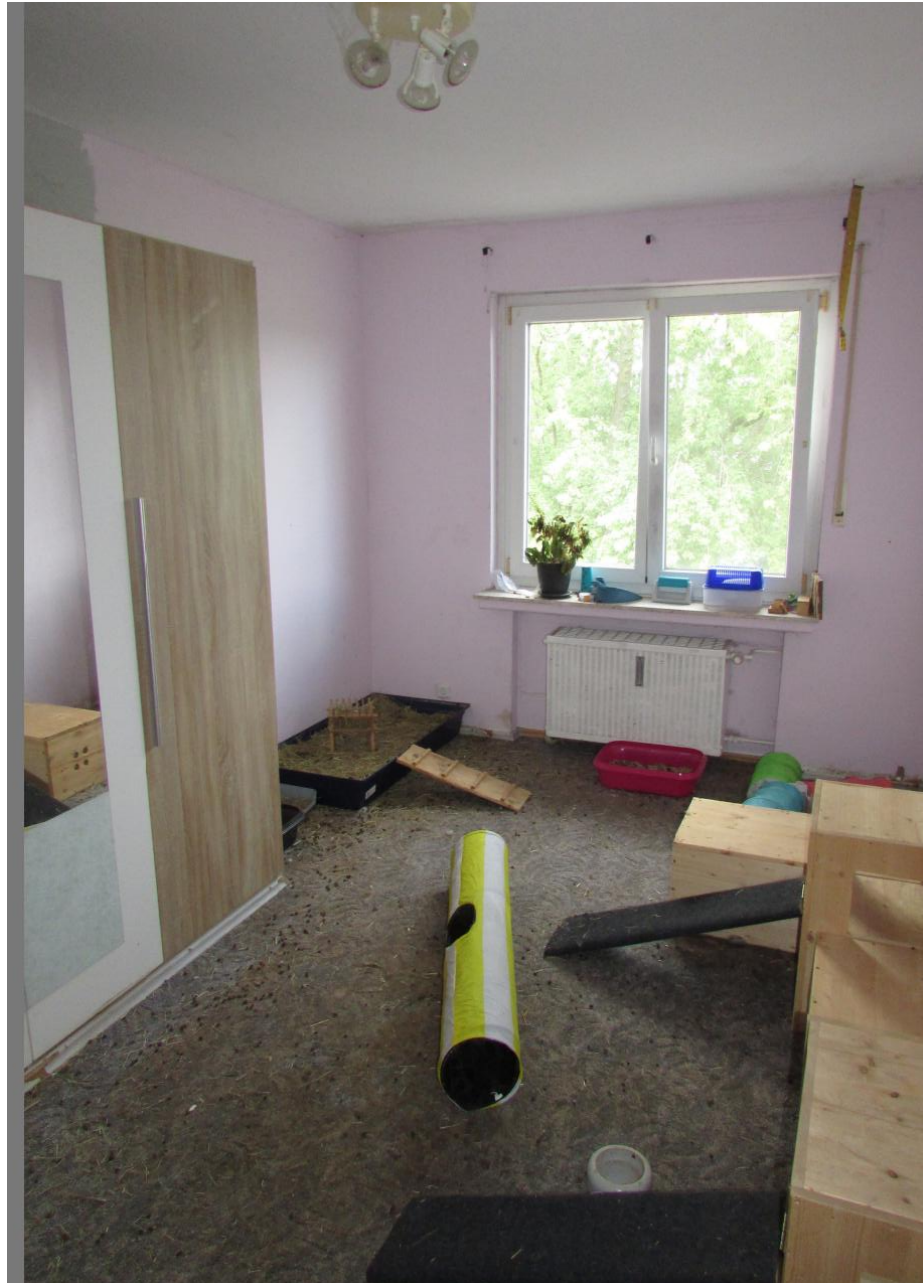




Küche und Kinderzimmer links



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer rechts



Beide Bäder

6.3 Flurkarte



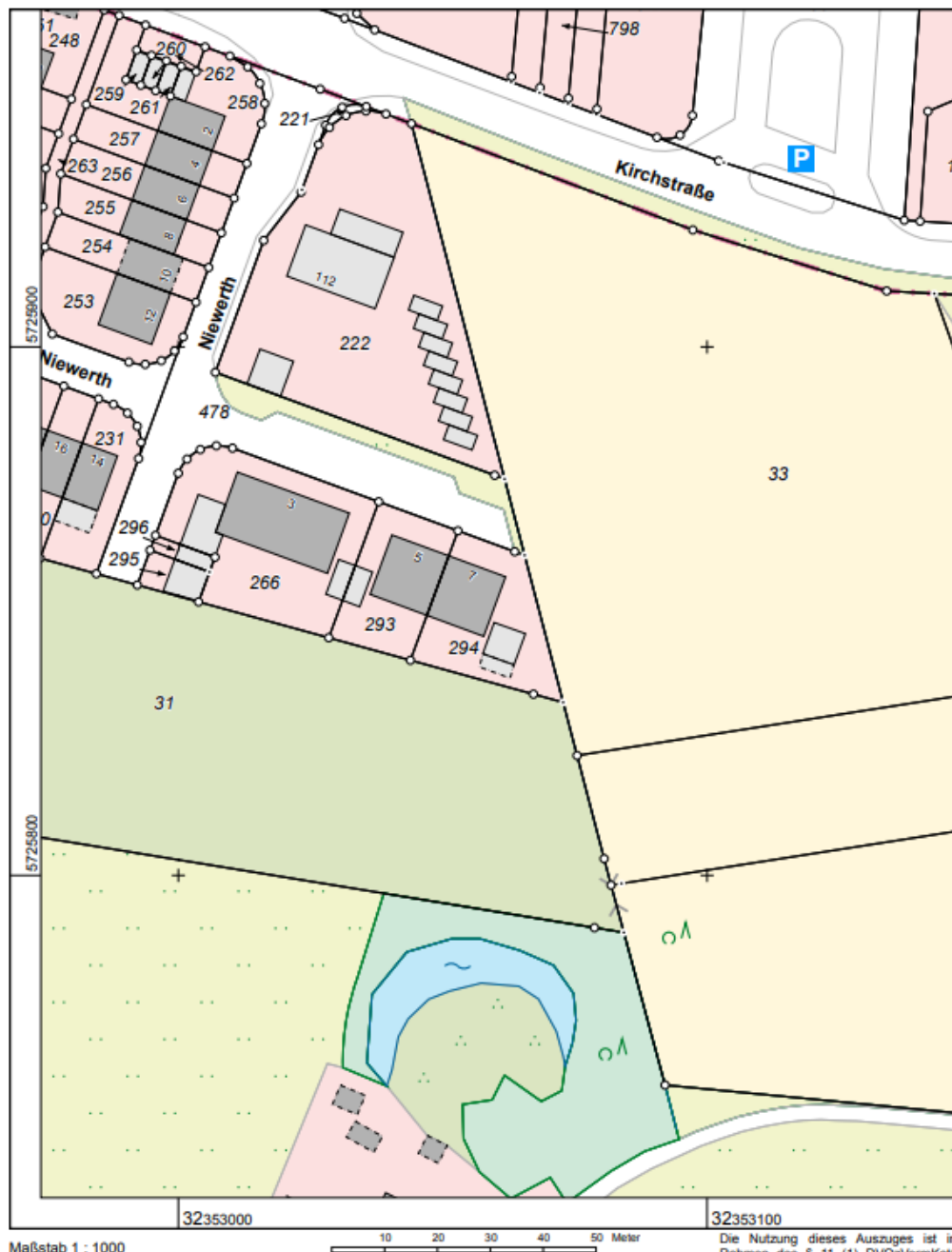
**Kreis Wesel
Katasteramt**

Flurstück: 294
Flur: 11
Gemarkung: Gahlen
Niewerth 7, Schermbeck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.07.2026
Zeichen: 26E1304



Maßstab 1 : 1000

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