

Auftraggeber:

Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Datum: 24.11.2025
Gutachten Nr 464832533
Gericht AZ: 14 K 17/25

Gutachten

Über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für **den 66/1.164 Miteigentumsanteil** an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück **Esplanade 15,17,19 Wesel Flur 41, Flurstück 74 und 75** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung des Hauses Nr. 17 im 2. Obergeschoss links inkl. Kellerraum** - im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 11**

Der **Verkehrswert der Wohnung** wurde zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2025** ermittelt mit



70.800 €

(in Worten: siebzigtausendachthundert 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 43 Seiten. Hierin sind 33 Seiten Schriftteil und 9 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten und 2 Fotos enthalten. Dieses Gutachten wird in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv der Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten für das mit einer Wohnanlage bebaute Grundstück Esplanade 15,17,19, 46483 Wesel WE Nr. 11
Gutachten Nr. 464832533

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	- 11 -
3.1 Grundstücksmerkmale	- 11 -
3.1.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	- 11 -
3.1.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	- 13 -
3.1.3 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
3.1.4 Vorhandene Bebauung.....	- 15 -
3.2 Gebäude und Außenanlagen.....	- 16 -
3.2.1 Vorbemerkungen.....	- 16 -
3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude	- 16 -
3.2.3 Ausstattung und Ausführung.....	- 16 -
3.2.4 Gebäudetechnik	- 16 -
3.2.5 Sonstiges.....	- 17 -
3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 11 nebst Kellerraum	- 17 -
3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung	- 17 -
3.3.2 Innenansichten	- 17 -

3.3.3 Haustechnik	- 17 -
3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden	- 18 -
3.5 Allgemeinbeurteilung	- 18 -
3.6 Zubehör	- 18 -
3.7 Mietverhältnis	- 19 -
3.8 Rechte und Belastungen	- 19 -
4 Wertermittlung allgemein	- 20 -
4.1 Bewertungsrechtliche und theoretische Vorbemerkungen	- 20 -
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	- 20 -
4.3 Bodenwertermittlung gem. § 40-43 ImmoWertV	- 22 -
4.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 ImmoWertV	- 24 -
4.4.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren	- 24 -
4.4.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 11	- 27 -
5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 11	- 30 -
6 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	- 31 -
7 Anlagenverzeichnis	- 33 -
7.1 Grundrisse	- 34 -
7.2 Wohnflächenberechnung	- 36 -
7.3 Fotos	- 37 -
7.4 Flurkarte	- 38 -
7.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	- 39 -
7.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	- 40 -
7.7 Anliegerbescheinigung	- 41 -
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	- 42 -
7.9 Planungsrechtliche Auskunft	- 43 -

0 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt	Aktenzeichen	14 K 17/25
	Bewertungsobjekt	Nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Wohnanlage, unterkellert bestehend aus Erdgeschoss, 1+2 Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, wobei die Wohnung im 2. Obergeschoss links im Haus 17 im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet inkl. Kellerraum Gegenstand der Wertermittlung sind. Es handelt sich um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Wohnen, Eltern, Kind, Küche, Diele, Bad und Balkon Die Wohnfläche beträgt rd. 66 m ²
	Adresse	Esplanade 17, 46483 Wesel
	Besonderheit	Keine Innenbesichtigung
	Zubehör gemäß §§ 97,98 BGB	Vermutlich nicht vorhanden

Auftrag	Datum des Auftrags	10.09.2025
	Ortstermin	20.11.2025
	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	20.11.2025

Gebäude	Baujahr	1953
	Wohnfläche	ca. 66 m ²
	Grundstücksgröße	1.268 m ² (1.164/1.164)

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

Wertermittlung	Bodenwertanteil gesamt	19.412,16 €
	Mietansatz	6,36 €/m ²
	Liegenschaftszinssatz	2,50 %
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
	Rohertrag	rd. 5.000 €
	Bewirtschaftungskosten	rd. 1.400 €
	Reinertrag	rd. 3.600 €
	Vorläufiger Verkehrswert	rd. 76.500 €
	Vergleichswert	rd. 76.000 €
	BoG	./. 5.700 €
	Verkehrswert	70.800 €

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Esplanade 15,17 und 19 46483 Wesel, Flur 41, Flurstück 74 und 75 um eine wirtschaftliche Einheit.** Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	8589	Wesel	41	74	582,00 €
Wesel	8589	Wesel	41	75	70.218,00 €
Summe					70.800,00 €

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 10.09.2025 in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 27.09.2025).

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, und der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

Mit Bauschein 176/52 vom 03.02.1953 erfolgte die Genehmigung zum Neubau des Wohnblocks B mit 18 Wohnungen. Die Rohbauabnahme datiert auf den 12.09.1953, die Schlußabnahme auf den 08.12.1953. Der unterkellerte Wohnblock besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1 und 2 Obergeschoss sowie dem ausgebautem Dachgeschoss.

Mit Teilungserklärung Nr.50/1990 vom 11.04.1990 erfolgte die Aufteilung in 18 Miteigentumsanteile. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung datiert auf den 03.04.1990.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3 Raum Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 66 m² im Haus 17 im 2. Obergeschoss links. Die Wohnung besteht lt. Bauakte aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur, Bad, Küche und Balkon.

1.4 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

1.5 Mieter bzw. Pächter

Vermietet

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 **20.11.2025** festgesetzt. Dieser entspricht auch dem Qualitätsstichtag.

1.7 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 20.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 21.10.2025 fristgerecht geladen.

Umfang der Besichtigung: Innenbesichtigung nicht möglich, da der Mieter einem Zutritt nicht zugestimmt hat. Auftragsgemäß erfolgt somit die Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den vorhanden behördlichen Unterlagen.

Teilnehmer am Ortstermin Die Sachverständige, Vertreter WEG Verwaltung

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 Gesetztes 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 Gesetztes 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 8. Auflage 2016
- Sprengnetter, Hans Otto: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung, Wertermittlungsforum Sinzig

2.3 Verwendete Unterlagen

- Die von der Sachverständigen bei der am 18.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigung erstellten Notizen.
- Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 für die Stadt Wesel
- Die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte des Kreises Wesel sowie der Stadt Wesel
- Grundbuchauszüge (unbeglaubigt) vom 10.09.2025
- Teilungserklärung Ur.Nr. 50/1990 vom 11.04.1990
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.04.1990
- Liegenschaftskarte vom 02.10.2025

2.4 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wesel, Grundbuch von Wesel

Blatt/Band	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Fläche m ²
8589	1	41	74,75	Gebäude- und Freifläche Esplanade 15,17,19	1.268

Bestandsverzeichnis

66/1.164 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wesel, Flur 41 Flurstück 74 und 75 Gebäude- und Freifläche, Esplanade 15,17 und 19

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichneten Raumeinheit im 2. Obergeschoss links im Haus Nr. 17 nebst Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen 8579-8596 ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 11. April 1990 Bezug genommen. Eingetragen am 05.10.1990.

Abteilung I

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt

Abteilung II

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wesel, 14 K 17/25). Eingetragen am 30.07.2025

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	Räumlich gliedert sich die Stadt in fünf folgende Stadtteile, die wiederum aus weiteren Ortsteilen bestehen. <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
-----------	---

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wesel in Zentrumslage

Mikrolageeinschätzung der Adresse: einfach

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	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(0,5 km)
Apotheke	(0,2 km)
LEH Discounter	(0,0 km)
EKZ	(0,1 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(0,7 km)
Hauptschule	(0,4 km)
Gesamtschule	(2,7 km)
Gymnasium	(0,5 km)
Hochschule	(18,0 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(33,0 km)
DB Bahnhof ICE	(11,5 km)

Verkehr

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wesel (7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wesel (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Millingen (11,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (43,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Wallstraße (0 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 rechteckig geschnittenes Grundstück.

Art der Bebauung und

Nutzung der Straße

Die Straße Esplanade ist eine öffentliche asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen.

Immissionen

Innenstadtlage. Es ist mit lagetypischen Emissionen zu rechnen.

Wohn bzw. Geschäftslage

und Nachbarschaft

Die typische Bebauung besteht aus 6-9 Familienhäusern.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 13.10.2025 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 unbeglaubigter 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 09.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt tlw. in dem ehemaligen Artilleriedepot Esplanade. Der genannte Fall ist jedoch rein nachrichtlich im Altlastenkataster erfasst.
Baulasten	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 13.10.2025 liegen für das zu bewertendes Grundstück <u>keine</u> Baulasteintragungen vor.
Denkmalschutz	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 08.10.2025 gilt: Die zweite Anfrage zum Objekt "Esplanade" liegt im Innenstadtbereich und somit im VBD 0003 Festung Wesel. Die Gebäudegruppe liegt zudem unmittelbar gegenüber des eingetragenen Bodendenkmals BD WES 145, einem Teilstück der Esplanade der Zitadelle Wesel. Das Sondereigentum selbst wird nicht durch Belange des Denkmalschutzes berührt.
Wohnungsbindung	Gemäß Schreiben der Stadt Wesel vom 27.09.2025 gilt das Bewertungsobjekt als <u>nicht</u> 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 Stadt Wesel vom 20.10.2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des einfachen rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 12 „Esplanade Ost“ in Kraft getreten am 05.02.1953

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	Wohnblock bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.+2. Obergeschoss und ausgebautem 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht möglich war und somit keine verbindlichen Aussagen unter anderem über den Zustand des Gebäudeinneren, und der Grundrissituation gemacht werden können. Somit sind erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand nicht auszuschließen.

3.2.2 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohngebäude

Art des Gebäudes	Wohnblock, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.+2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
Baujahr	1953

3.2.3 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart	Massivbau
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Treppenhaus	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Fußböden	Keller: Betonboden mit Estrich Eingangsflur mit Kunststeinbelag
Türen	Alu Eingangtüranlage BJ 2001 Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren – Holztüren mit Zargen

3.2.4 Gebäudetechnik

Heizungsanlage	Gasetagenheizung Baujahr 1992
Strom	bauzeittypische Elektroinstallation

Kanal
Warmwasser

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
über Gasetagenheizung

3.2.5 Sonstiges

Außenanlagen
Modernisierung/
Instandhaltung

Ver.- und Entsorgungsanlagen, rückseitige Grünflächen

Es handelt sich um eine bauzeittypische Konstruktion. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem einfachen und tlw. vernachlässigten Unterhaltungszustand.

3.3 Wohnungsbeschreibung Nr. 11 nebst Kellerraum

3.3.1 Bauweise, Konzeption. Modernisierungen, Baujahr Wohnung

Art der Wohnung	Es handelt sich hierbei um eine 3 Raum Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Wohnen, Eltern, Kind, Küche und Balkon.
Raumaufteilung	die Raumaufteilung ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.
Abgeschlossenheit	Wohnungen abgeschlossen
Wohnfläche	ca. 66 m ²
Belichtung, Besonnung und Belüftung	gut (angenommen)
Grundrissgestaltung	gut (angenommen)
Modernisierung/ Instandhaltung	unbekannt da keine Innenbesichtigung

3.3.2 Innenansichten

Innenwände	unbekannt
Fußböden	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Türen	Holzeingangstür mit Zarge Innentüren – unbekannt
Fenster	Kunststofffenster. 2-fach Isolierverglasung,
Sanitäre Installation	unbekannt
Besondere Bauteile	Balkon

3.3.3 Haustechnik

Heizungsanlage	Gasetagenheizung BJ 1992
Warmwasserversorgung	über Gastherme
Stromversorgung	bauzeittypische Elektroinstallation

3.4 Baulicher Zustand, Renovierung, Mängel, Schäden

Der bauliche Zustand kann als weitestgehend baujahrs,- objekt- und nutzungstypisch eingestuft einfachen und tlw. vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Nennenswerte wertmindernde Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Zum Sondereigentum können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wesel in Zentrumslage

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Die Vermarktungsfähigkeit des Sondereigentums wird aufgrund der Mikrolage als durchschnittlich eingestuft.

3.6 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 konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.7 Mietverhältnis

Lt. Aussage der WEG Verwaltung ist die Wohnung vermietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan zum 01.01.2025 306 € ohne Heizungskosten, hierin enthalten ist eine Rücklage von 71 €/monatlich für die Erhaltungsrücklage. Die nicht umlagefähigen Kosten ohne Erhaltungsrücklage belaufen sich auf rd. 48 €/monatlich. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich auf rd. 187 €/monatlich.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan zum 01.01.2026 311 € ohne Heizungskosten, hierin enthalten ist eine Rücklage von 71 €/monatlich für die Erhaltungsrücklage. Die nicht umlagefähigen Kosten ohne Erhaltungsrücklage belaufen sich auf rd. 45 €/monatlich. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich auf rd. 195 €/monatlich.

Lt. schriftlicher Mail vom 18.11.2025 der WEG Verwaltung gilt folgendes:

- Der aktuelle Bestand der Erhaltungsrücklage beträgt 27.754,79 €. Aus dem WP 25 werden zum Ende des Jahres noch 15.000,- € zugeführt, so dass am 31.12.2025 die Erhaltungsrücklage 42.754,79 € beträgt.
- Im Jahr 2024 wurde der Beschluss zur Erneuerung aller Fenster gefasst. Die Ausführung wurde in diesem Jahr abgeschlossen. Die Gesamtkosten betrugen 81.439,21 € und wurden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.
- Im Jahr 2014 wurden die rückseitigen Balkone aller 3 Häuser grundlegend saniert und mit neuen Balkongeländer ausgestattet. Kosten insgesamt 159.936,53 €.
- Im Jahr 2018 wurde auf die beiden Giebelwände von Haus 15 und Haus 19 eine Dämmung aufgetragen. Zudem wurden die vorhandenen Fenster an den beiden Giebelseiten erneuert. Kosten insgesamt 45.146,98 €
- Weitere größere Sanierungsmaßnahmen sind zur Zeit nicht beschlossen.

Lt. Auskunft des Mieters beträgt die monatliche Kaltmiete 420 € zzgl. 220 € Nebenkosten und 150 € monatlich als Heizkostenvorauszahlung.

3.8 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.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel hat hierfür amtliche Richtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht. Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein gemäß § 24 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

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. Das Vergleichswertverfahren mittels Immobilienrichtwerte wird als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

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 18.11.2025 vor.

Gemeinde	Wesel
Ortsteil	Wesel
Bodenrichtwertnummer	1106
Der Bodenrichtwert ¹ beträgt	270,00 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf) und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Freies Feld	Stadtmitte

Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
--------------------------	----------------------

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	1.268 m ² * 270 €/m ²	=	342.360,00 €
Aufgeteilt auf :			
Flurstück 74 rd. 38 m ² somit		10.260,00 €	
Flurstück 75 rd. 1230 m ² somit		332.100,00 €	
Bodenwert Miteigentumsanteil WE 11	342.360 € * 66/1.164	=	19.412,16 €
Davon entfallen 581,75 € auf das Flurstück 74 und 18.830,41 € auf das Flurstück 75			

¹ Quellennachweis GBM Stadt Wesel 2025 und Boris.nrw vom 18.11.2025

Verkehrswertgutachten für das mit einer Wohnanlage bebaute Grundstück Esplanade 15,17,19, 46483 Wesel WE Nr. 11
Gutachten Nr. 464832533

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 § 31 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.

Lt. Auskunft des Mieters beträgt die monatliche Kaltmiete 420 €, dies entspricht einem Mietzins von rd. 6,36 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert entspricht der marktüblichen Mieteinnahme.

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 2,17 %. +/- 1,53 für vermietetes Wohnungseigentum. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von **2,50 %** 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 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.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 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 beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

- Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellkonformität des Gutachterausschusses beträgt für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre.
- Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein Gebäudealter von $(2025 - 1953) = 72$ Jahren, die Restnutzungsdauer beträgt 8 Jahre
- Aufgrund der Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.
- Dies entspricht einem Gebäudealter von 55 Jahren zum Wertermittlungstichtag.
- Somit errechnet sich das „fiktive“ Baujahr $(2025 - 55 \text{ Jahre})$ 1970

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. 11

Jährliche Einnahmen

Tatsächliche Mieteinnahmen				
Sondereigentum WE 11	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	66,00	0,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Summe	66,00		420,00 €	5.040,00 €
Parkmöglichkeiten	Stck	€/Stck	mtl. €	jährlich €
	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			0,00 €	5.040,00 €
Sonstige Erträge				
keine	0		0,00 €	0,00 €
Jahresrohertrag				5.040,00 €

marktübliche Nettomieteinnahmen				
Sondereigentum WE 11	m²	€/m²	mtl. €	jährlich €
Wohnfläche überschlägig ermittelt	66,00	6,36 €	420,00 €	5.040,00 €
Summe	66,00		420,00 €	5.040,00 €
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				5.040,00 €

Berechnung

Rohertrag		5.040,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt*		
- Instandhaltungskosten je m²	14,00 €	924,00 €
- Verwaltungskosten	429 €	429,00 €
- Mietausfallwagnis	2%	100,80 €
- sonstige Betriebskosten je m²	0,00 €	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	28,8%	1.453,80 €
jährlicher Reinertrag		3.586,20 €

Bodenwertverzinsung

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

Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Bodenwert	19.412,16 €	
Bodenwertverzinsung des bebaubaren Grundstücks		-485,30 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		3.101,00 €

Vervielfältigung mittels Barwertfaktor

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

Restnutzungsdauer	25	
Barwertfaktor x Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	18,420	
Ertragswert des Sondereigentums		57.120,42 €

Bodenwert	19.412,16 €
Vorläufiger Ertragswert	57.120,42 €
Vorläufer Ertragswert Gesamt	76.532,58 €
Kennzahl Rohertragsvervielfältiger	15,19

Jeder Erwerber wird es als wertmindernd erachten, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und sich somit erhebliche Abweichungen vom durchschnittlich unterstellten Zustand ergeben können. Daher werden 10% Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Kosten für fehlende Innenbesichtigung	-5.700,00 €
Ertragswert am Wertermittlungstichtag	70.832,58 €
Ertragswert gerundet am Wertermittlungstichtag	<u>70.800,00 €</u>

5 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes für das Sondereigentum Nr. 11

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	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1220 €/m²		
Gemeinde	Wesel		
Immobilienrichtwertnummer	1101		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Gebäudestandard	sehr einfach	einfach	1.0 %
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4.0 %
Garage/ Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Baujahr	1965	1953	-5.0 %
Wohnfläche	25-80 m²	66 m²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16-100	18	0.0 %
Boden-/Lagewert	175 €/m²	270 €/m²	4.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-9.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.150 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		76.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.150 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 76.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

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. Somit ergibt sich ein

Vergleichswert von rd. 76.000 €

Der Ertragswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entspricht dem Vergleichswert, somit wird der Ertragswert durch den Vergleichswert plausibilisiert.

6 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 66/1.164 Miteigentumsanteil** an den mit einem Wohnblock bebauten Grundstück **Esplanade 15,17,19 46483 Wesel** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links des Hauses Nr. 17**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 11 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

70.800 €

(in Worten: siebzigtausendachthundert EURO)

ermittelt.

Es handelt sich bei den Grundstücken, **Esplanade 15,17 und 19 46483 Wesel, Flur 41, Flurstück 74 und 75 um eine wirtschaftliche Einheit**. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dennoch wird auftragsgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert rein rechnerisch auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Wesel	8589	Wesel	41	74	582,00 €
Wesel	8589	Wesel	41	75	70.218,00 €
Summe					70.800,00 €

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, 24.11.2025

Kerstin Schick

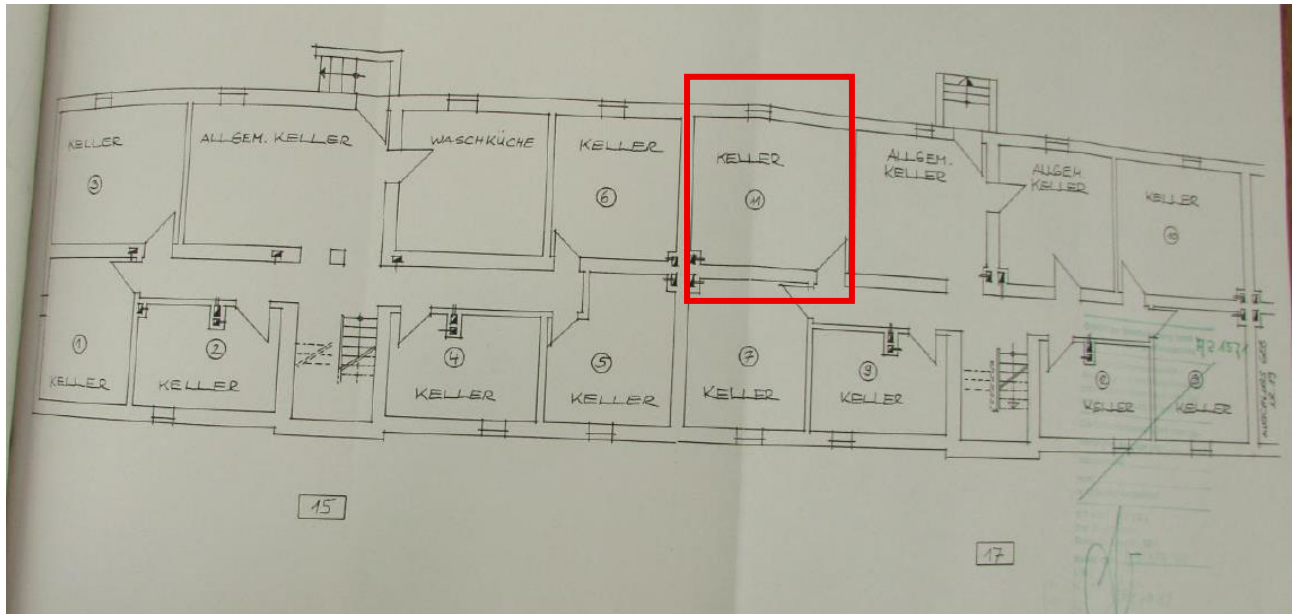
A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'KSN Ingenieurgesellschaft' around the top edge and 'Schloßstr. 44 47627 Kevelaer' around the bottom edge. In the center of the stamp is a small graphic of a building.

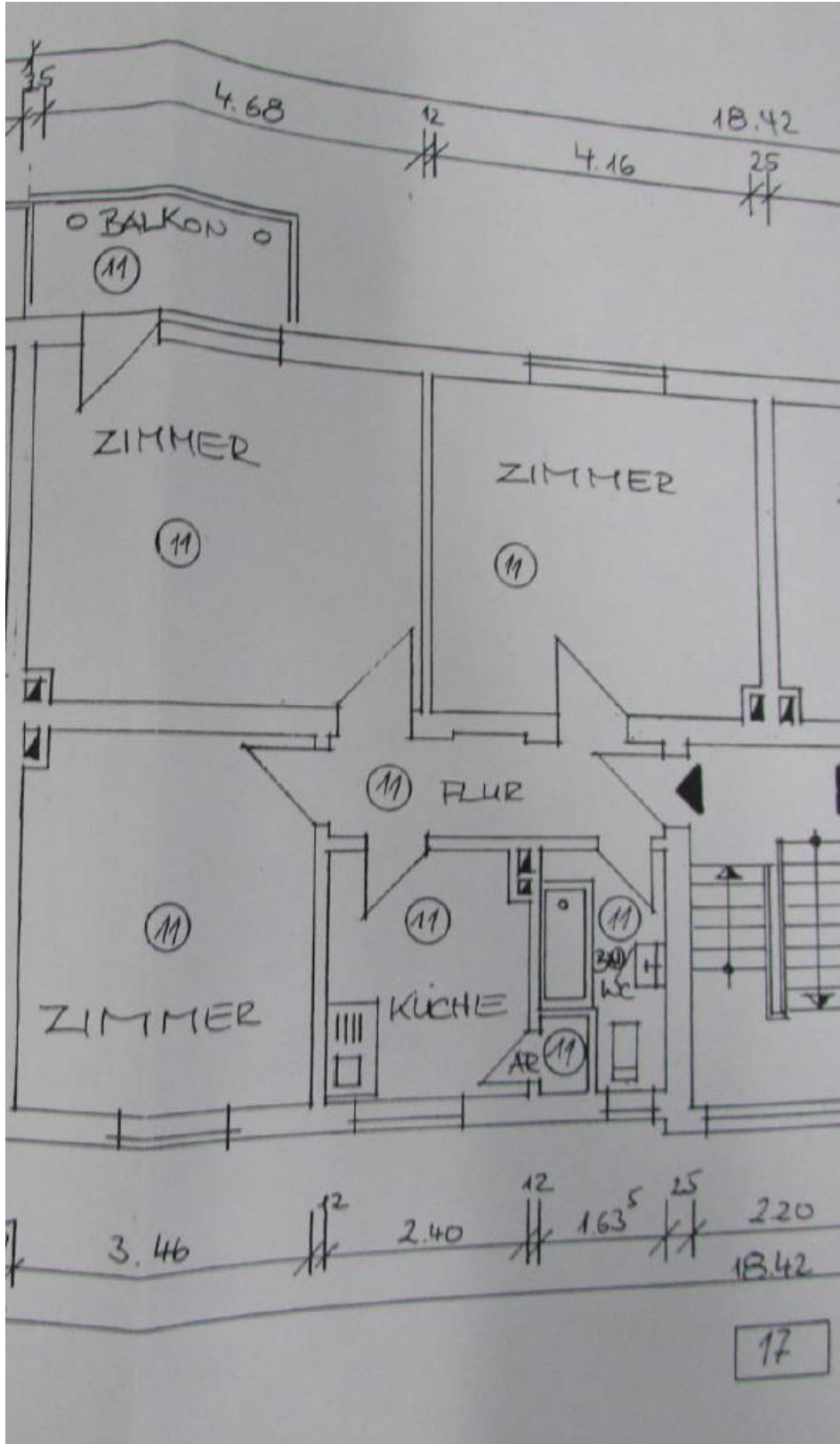
Dipl. Bauingenieurin

7 Anlagenverzeichnis

	Seite
7.1 Grundrisse	34
7.2 Wohnflächenberechnung	36
7.3 Fotos	37
7.4 Flurkarte	38
Die Anlagen 7.5 bis 7.9 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten	
7.5 Auskunft aus dem Altlastenkataster	39
7.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	40
7.7 Anliegerbescheinigung	41
7.8 Auskunft über Sozialbindungen	42
7.9 Planungsrechtliche Auskunft	43

7.1 Grundrisse





7.2 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung					
	Zimmer 1	4,68	4,13	19,33	m ²
	Zimmer 2	4,16	4,13	17,18	m ²
	Zimmer 3	3,46	4,22	14,60	m ²
	Küche	2,40	2,97	7,13	m ²
	Bad	1,64	2,97	4,86	m ²
	Flur	4,16	1,13	4,70	m ²
				67,80	m ²
Gesamtwohnfläche			x 0,97	65,77	m²

Wohnfläche überschlägisch aus den zur Verfügung stehenden Plänen abgeleitet.

7.3 Fotos



7.4 Flurkarte



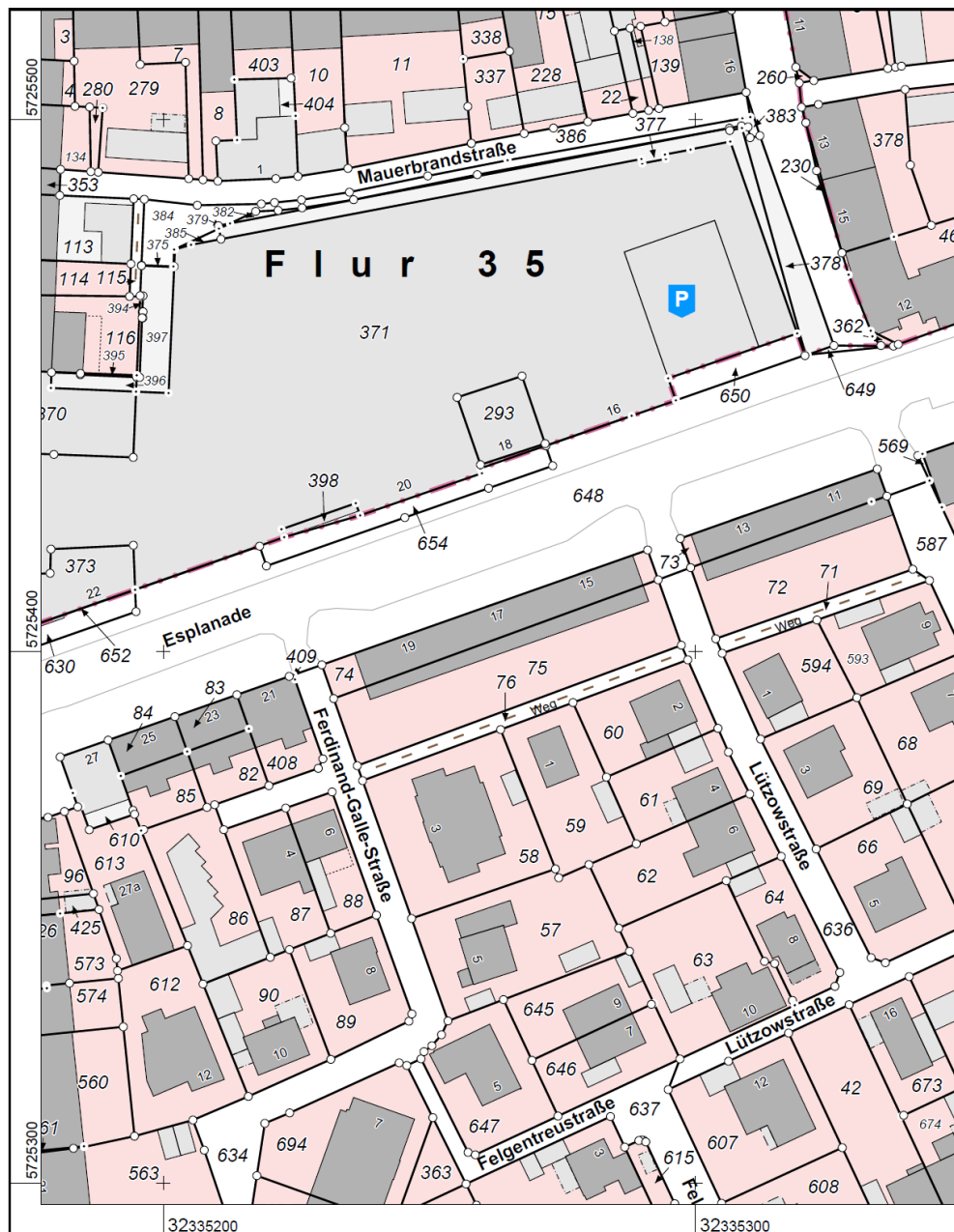
**Kreis Wesel
Katasteramt**

Flurstück: 74
Flur: 41
Gemarkung: Wesel
Esplanade 19 u.a., Wesel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 02.10.2025
Zeichen: 25E1806



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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