

Verkehrswertgutachten Az.: 260026-007
Pastor-Schmitz-Straße 6, 46485 Wesel

Auftraggeber:
Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Gericht AZ: 014 K 002/26

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfig, Otte

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

Telefon: +49 (0) 2861 / 92 01 35

www.swo-wertermittlung.de

Bearbeiter: Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Datum: 14.07.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das **Sondereigentum Nr. 4 (Wohnungserbbaurecht)**

**verbunden mit einem 992,59/10.000stel Miteigentumsanteil am Erbbaurecht
in 46485 Wesel, Pastor-Schmitz-Straße 6**



Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums konnte nicht durchgeführt werden. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist der Verkehrswert mit einem Risikoabschlag von 10% behaftet.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 mit
rd. 160.000 € geschätzt.

Ausfertigung Internetversion

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Teile dieser Internetversion anonymisiert sind. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Das Originalgutachten liegt beim Amtsgericht Wesel vor.

Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
2.8	Teilungserklärung & Kaufvertrag	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Sondereigentum Nr. 4.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Bauakte)	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	14
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2.2.2	Bewertung des Wertermittlungsobjekts	15
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Ertragswertberechnung.....	19
4.4.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21

4.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses	23
4.6	Verkehrswertableitung	23
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	23
4.6.2	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen und Literatur.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Literatur	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungserbbaurecht
Objektadresse: Pastor-Schmitz-Straße 6, 46485 Wesel
Grundbuchangaben: Grundbuch von Obrighoven, Blatt [REDACTED]
Katasterangaben: Gemarkung Obrighoven, Flur 16, Flurstück 517

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wesel
Herzogenring 33
46483 Wesel

Eigentümer:

[REDACTED]
geb. [REDACTED]
geb. am [REDACTED]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Verfahren (Az.): 014 K 002/26
Wertermittlungstichtag: 05.05.2026
Qualitätstichtag: 05.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung: 05.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin: 3 Mitarbeiter der Stadt Wesel
der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen: vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 06.02.2026

vom Sachverständigen beschafft:

- Flurkartenauszug (tim-online.nrw.de) vom 24.03.2026
- Bodenrichtwerte
- Übersichtskarten (OpenStreetMap)
- Auskünfte aus der Grundbuchakte
- zugehörige Grundstücksmarktberichte 2026
- Bauaktenauskunft durch die Stadt Wesel
- Auskunft Baulastenverzeichnis vom 25.03.2026
- zugehöriger Flächennutzungsplan
- zugehöriger Bebauungsplan
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 05.03.2026 des Amtsgerichts Wesel ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) In der Wertschätzung ist separat das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einzubeziehen.
- b) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- c) Ermittlung von möglichen Mietern bzw. Pächtern.
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht.

- Zu a) Es ist im Rahmen der Ortsbesichtigung kein auf dem Grundbesitz befindliches und der Versteigerung unterliegendes Zubehör erkennbar.
- Zu b) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Zu c) Dem Sachverständigen liegen keine aktuellen Mietverträge vor.
- Zu d) Es liegen dem Sachverständigen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- Zu e) Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.03.2026 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstückes derzeit keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit dem Schreiben vom 20.04.2026 fristgerecht über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Die Eigentümerin ist trotz Ladung (Einwurf Einschreiben) nicht zum Ortstermin erschienen. Am Ortstermin nahmen von den geladenen Beteiligten drei Mitarbeiter der Stadt Wesel teil. Der Ortstermin umfasste lediglich eine reine Außenbesichtigung vom Straßenraum aus. Eine Besichtigung des Sondereigentums konnte aufgrund der Abwesenheit der Eigentümerin nicht stattfinden.

Da das Sondereigentum nicht einsehbar war, werden im Gutachten folgende Annahmen getroffen:

1. Das Sondereigentum dient der Wohnnutzung und ist unvermietet. Dem Sachverständigen liegen keine Aussagen zu möglichen Mietern vor. Es wird zudem unterstellt, dass das Sondereigentum im Laufe der Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde.
2. Es wird unterstellt, dass das Sondereigentum frei von jeglichen Baumängeln und -schäden ist und gemäß der vorliegenden Bauakte errichtet worden ist.
3. Es liegt eine Angabe bezüglich eines tatsächlichen Erbbauzinses aus einem Kauffall innerhalb der Immobilie Ende 2025 aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Erbbauzins des Bewertungsobjekts im Verhältnis gleichermaßen angepasst hat. Der tatsächliche Erbbauzins konnte nicht ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Erbbauzins zurzeit ca. 948,93 € jährlich beträgt.

Hinweis: Diese Angaben sind mit einem erheblichen Risiko behaftet und können von der Realität teils deutlich abweichen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

Ort und Einwohnerzahl: Wesel, 63.964 Einwohner (Stand: 31.12.2025)

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Wesel trägt den Status einer Großen kreisangehörigen Stadt und liegt an den Flüssen Rhein und Lippe.

Überörtliche Anbindung:

Nächstgelegene größere Städte:

Dinslaken (ca. 20 km bis Zentrum)

Bocholt (ca. 24 km bis Zentrum)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 65 km)

Autobahnzufahrt:

A3

Bundesstraßen:

B8, B58, B70, B473

Bahnhof:

in Wesel

Flughäfen:

Weeze (ca. 40 km)

Düsseldorf (ca. 55 km)

Dortmund (ca. 90 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Teil der Stadt Wesel im Stadtteil Obrighoven.

Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Wesel vorhanden. In unmittelbarer Umgebung ist das Evangelische Krankenhaus Wesel.

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend Reihen- und Doppelhausbebauung

topographische Grundstückslage:

nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront zur Straße „Pastor-Schmitz-Straße“:</u> ca. 46 m
	<u>Tiefe:</u> bis zu ca. 44 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> 1.705 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine eigene Grenzbebauung, Grenzbebauung der Garage vom Flurstück 539 an die östliche Flurstücksgrenze des Bewertungsobjekts
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel vom 07.04.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2026 vom Amtsgericht Wesel vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Obrighoven Blatt [REDACTED] folgende Eintragungen:

- „Erbbauzins in Höhe von jährlich 977,34 DM (neunhundredsiebenundsiebzig 34/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Obrighoven, Flur 16, Flurstück 517 eingetragen im Grundbuch von Obrighoven Blatt [REDACTED]. (...)“
- „Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Obrighoven, Flur 16, Flurstück 517 eingetragen im Grundbuch von Obrighoven Blatt [REDACTED]. (...)“
- „Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Obrighoven, Flur 16, Flurstück 517 eingetragen im Grundbuch von Obrighoven Blatt [REDACTED]. (...)“
- „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...)“

Anmerkungen: Die Eintragungen bleiben im Rahmen dieses Wertgutachtens unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wesel vom 25.03.2026 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstückes keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Im Geoportal der Stadt Wesel ist kein Baudenkmal auf dem Flurstück eingezeichnet.
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß der Stadt Wesel ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts gilt der Bebauungsplan Nr. 134 1. Änderung „Zwischen Aaper Weg u. St. Antonius Weg“. Demnach ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung steht mit einer GRZ von 0,4 und einer Höchstzahl an Vollgeschossen mit II fest.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrparteienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es sind Sondereigentume und Sondernutzungsrechte gebildet worden. Das hier zu bewertende Sondereigentum wird höchstwahrscheinlich eigengenutzt. Es liegen dem Sachverständigen keine gültigen Mietverträge vor. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück.

2.8 Teilungserklärung & Kaufvertrag

Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Nachrichtlich werden auszugsweise für dieses Gutachten folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- „992,59/10.000 stel Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht Gemarkung Obrighoven, Flur 16, Flurstück 517, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß Nr. 4 des Aufteilungsplanes nebst gleichlautend nummeriertem Kellerraum.“
- „Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung und endet mit dem Ablauf des 31. Dezember 2078.“
- „Der Erbbauzins beträgt z. Zt. jährlich 977,34 DM“
- „Jedem Wohnungseigentümer steht das alleinige Nutzungsrecht an dem Stellplatz auf dem Grundstück zu, der gleichlautend der Wohnung nummeriert ist.“
- „Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten auch im Wege der Zwangsversteigerung, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.“
- „Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteils an sich selbst oder an einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 3 vereinbarten Dauer zu verlangen: (...) d) bei Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts.“
- „Macht der Eigentümer bei einem zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht von einem Heimfallrecht gem. § 11 Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten nach dessen Wahl entweder eine Vergütung von 66 2/3 % des durch Schätzung zu ermittelnden Verkehrswertes des Bauwerks oder von 80 % des durch die Veräußerung des Erbbaurechts durch den Grundstückseigentümer tatsächlich erzielten Erlöses zu gewähren.“
- „Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von 66 2/3 % des durch Schätzung zu ermittelnden Verkehrswertes.“
- „Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks verlängert. Hiernach hat der Erbbauberechtigte das Bauwerk auf Verlangen des Grundstückseigentümers abzureißen und das Grundstück zu räumen.“
- „Der Jahreserbbauzins ist zum 15.01. und 15.07. eines jeden Kalenderjahres für das laufende Kalenderhalbjahr zu entrichten (...)“

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und –schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Sondereigentum Nr. 4

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrparteienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten
Baujahr:	ca. 1993
Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Wohnfläche:	ca. 76 m ²
Modernisierungen:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und Abwesenheit der Eigentümerin konnten keine gesicherten Aussagen zu möglichen Modernisierungen gemacht werden. Es wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt ordnungsgemäß instandgehalten wurde.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Alter und Zustand der Anlagen und Bauteile erhebliche Kosten z.B. bezüglich der Wärmedämmung, etc. anfallen können. Hierzu wird auf das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Für die Benennung der Kosten sind hierzu vertiefende Untersuchungen des zuständigen Fachpersonals erforderlich.
Barrierefreiheit:	Die Nutzung des Sondereigentums ist vermutlich nicht ohne Weiteres barrierefrei möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur

einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Bauakte)

Obergeschoss: Bad, Schlafen I, Schlafen II, Küche, Wohnen, Diele

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

Kellerwände: Umfassungswände: Beton/Stahlbeton

Innenwände: Kalksandstein

Außenschale: Verblendmauerwerk

Aufgehendes Mauerwerk: zweischalig, tragende Schale aus Kalksandsteinen oder Hochlochziegeln, nichttragende Schale aus Verblendsteinen im holländischen Format mit Zementfuge, zwischen den beiden Schalen 50 mm dicke Wärmedämmschicht sowie Luftschicht

Dämmschicht: 5 cm Glasfasermatten

Geschossdecke: KG: Massivbetonplatten
EG + OG: mit Putz

Treppen: Stahlbeton

Dach: Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Rot-Braune Dachpfannen
Dachkonstruktion:
Holz

Außentüren: aus Aluminium, grün beschichtet, bestehend aus Türflügel und zwei feststehenden Seitenteilen, Verglasung mit Draht-Ornamentglas

Fenster: weißes Kunststoffprofil mit Zweischeiben-Isolierverglasung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung

Abwasserinstallation: vorhanden

Elektroinstallation: vorhanden

Heizung: unbekannt

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Kellergeschoss:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidung: unbekannt

Deckenbekleidung: unbekannt

Fenster:	unbekannt
Türen:	unbekannt
Sanitäre Installation:	unbekannt

Obergeschoss:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidung:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Türen:	unbekannt
Sanitäre Installation:	unbekannt
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	unbekannt
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	vermutlich durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	unbekannt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Baumängel und Bauschäden vorliegen.
Allgemeinbeurteilung:	Es wird unterstellt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem baujahrestypisch durchschnittlichen Ausbauzustand befindet.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Wertermittlungsobjekt befinden sich augenscheinlich keine dem Bewertungsobjekt zugehörigen baulich errichteten Nebengebäude.

3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Hecken
--------------	-------------

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon und eine zugewiesene Stellplatzfläche.

Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	vorhanden
--	-----------

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 4 (Wohnungserbbaurecht), verbunden mit einem 992,59/10.000stel Miteigentumsanteil am Erbbaurecht, in 46485 Wesel, Pastor-Schmitz-Straße 6 zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Obrighoven	■	■	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
Obrighoven	16	517	1.705 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (...) zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst treffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des Wertermittlungsobjekts

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts

zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27-34 ImmoWertV ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist (Substanzwert).

Die herangezogenen Verfahren

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich u.a. um ein **Renditeobjekt** (Wohnungseigentum in Verbindung eines Erbbaurechts), insofern wird das **Ertragswertverfahren** als federführendes Verfahren zur Ermittlung des fiktiven Volleigentums angewendet. Anschließend wurde der Wert des Erbbaurechts durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt. Der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtskoeffizient wurde u.a. aufgrund fehlender Datengrundlage durch Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt.

Zudem wurde durch den Sachverständigen eine Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel beantragt. Hierbei wurden drei Kauffälle der letzten Jahre innerhalb des Mehrparteienhaus des Bewertungsobjekts ausgewertet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **185 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	05.05.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II + DG
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.705
Grundstückstiefe	=	ca. 43 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Berechnung für bebautes Grundstück					
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts					
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)				185,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.05.2026	x	1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	----	----	x	1,00	E1
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag				= 185,00 €/m ²	
GFZ	----	----	x	1,00	E1
Fläche [m ²]	----	1.705	x	1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00	E1
Vollgeschosse	I-II	II + DG	x	1,00	E1
Bauweise	offen	offen	x	1,00	E1
Tiefe [m]	35	ca. 43	x	1,00	E1
Zuschnitt	----	unregelmäßig	x	1,00	E1
Sonstiges	----	----	x	1,00	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				= 185,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben				-	
abgabenfreier relativer Bodenwert				= 185,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	185,00	€/m ²
Fläche Wohnbaufläche	x	1.705	m ²
Gesamtbodenwert	=	315.425,00	€
Miteigentums-Anteil am Erbbaurecht	=	0,099259	
Bodenwertanteil	=	31.308,77	€
	rd	31.000,00	€

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Alle wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Der **abgabenfreie (fiktive) Bodenwertanteil** wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 auf rund **31.000 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallene Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der, auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallene, Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aufgrund fehlender bzw. zu geringer Anzahl an Kauffällen nicht näher untersucht. Der Gutachterausschuss für Kreis Wesel hat ebenfalls aufgrund fehlenden statistischen Datenmaterials keine detaillierte Auswertung vorgenommen. Für den Erbbaurechtskoeffizienten wurde somit auf umliegende Gutachterausschüsse und deren Auswertungen zurückgegriffen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche [m²]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				€/m² bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohnungseigentum		76		7,70	585,20	7.022,40
	Stellplatz		1	35,00	35,00	420,00
				Summe:		7.442,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.442,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	1.682,25 €
jährlicher Reinertrag	=	5.760,15 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,68% von 31.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	520,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.239,35 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = 1,68% Liegenschaftszinssatz		
und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer des Gebäudes	x	32,3206
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	169.338,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (des fiktiven Volleigentums)	=	200.338,94 €
Erbbaurechtskoeffizient	x	0,89
Vorläufiger Wert des Erbbaurechts	=	178.301,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	17.830,17 €
Wert des Erbbaurechts	=	160.471,49 €
	rd.	160.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend

erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 1 und 2 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 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder besondere Ertragsverhältnisse). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Miete

Für die Stadt Wesel ist ein Mietspiegel durch die Stadt veröffentlicht worden. Gemäß Mietpreisrechner der Hansestadt Wesel wird eine Basismiete für die Faktoren Baujahr bis 2002, genaues Baujahr 1978 bis 1995 mit einer Wohnfläche von 76 m² und Anpassung aufgrund des Balkons mit 6,29 €/m² Wohnfläche angegeben. In der nächsten Baujahresstufe 1996 bis 2002 beträgt die Vergleichsmiete bereits 8,34 €/m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung des unterstellten Ausstattungsstandards sowie die Anpassung an den Wertermittlungstichtag kann eine ortsübliche Nettokaltmiete von 7,70 €/m² Wohnfläche als marktüblich angesehen werden. Es liegen keine tatsächlichen Mieteinnahmen vor.

PKW-Stellplatz

Für den Stellplatz im Freien wird eine pauschale Miete von 35 €/Monat als marktübliche Monatsmiete angesetzt. Auch hier liegen dem Sachverständigen ebenfalls keine tatsächlichen Mieteinnahmen vor.

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte entnommen. Hierbei wurde die Balkonfläche gemäß gültiger Wohnflächenberechnung mit einem Ansatz von ¼ der Grundfläche berücksichtigt. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von 76 m².

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angesetzt.

Nach der Ertragswertrichtlinie sind die Bewirtschaftungskosten, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden, anzusetzen. Diese belaufen sich bei dem Bewertungsobjekt auf ca. 1.682 €. Dies entspricht ca. 22,6% des Rohertrags.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	439,00 €
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.094,40 €
Mietausfallwagnis	2	----	148,85 €
Summe			1.682,25 € (ca. 22,6% des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 1,68% angesetzt, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Hierbei wurde die Restnutzungsdauer von 47 Jahren sowie der Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohneigentum angewendet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters, der unterstellten Ausstattungsmerkmale sowie des unterstellten Zustandes der Wohnung wird eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren als marktgerecht angesehen. Dies entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters.

Erbbaurechtskoeffizient

Nach §49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren u.a. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt werden. Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden u.a. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten. Aufgrund der fehlenden Datenauswertung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Wesel und im Kreis Wesel wurde auf die Datenanalyse umliegender Gutachterausschüsse zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat z.B. auf Seite 188 des Grundstücksmarktberichts 2026 folgende Funktion für Erbbaurechtskoeffizienten veröffentlicht:

$$\text{ErbbauRK} = x_0 + x_1 * (\text{RLZ} / 100) + x_2 * (\text{W}_{\text{VE}} / 100.000)$$

Hierzu gehören die folgenden Parameter:

WVE = Wert des fiktiven Volleigentums

X0 = 0,869

X1 = 0,432

X2 = -0,090

Mit einem Wert des fiktiven Volleigentums von 200.338,94 € und den oben genannten Parametern sowie der Restlaufzeit des Erbbaurechts von 52 Jahren ergibt sich ein Erbbaurechtskoeffizient von 0,91. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses für den Kreis Kleve, der Erbbaurechtskoeffizienten im Bereich von 0,8 ausweist, wird sachverständig ein Erbbaurechtskoeffizient von 0,89 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Das Sondereigentum konnte durch den Sachverständigen nicht von innen besichtigt werden. Wegen u.a. des ungewissen Ausbauzustands, der fehlenden Auskünfte über Erhaltungsrücklagen sowie den ungewissen tatsächlichen Erbbauzins wird ein prozentualer Risikoabschlag von 10% in Abzug gebracht. Dies ergibt eine pauschale Wertminderung von 17.830,17 €.

4.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Im Zuge des Verkehrswertgutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über vergleichbare Erbbaurechts-Verkaufsfälle beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel gestellt. Hierbei wurden seit 2021 ebenfalls 3 Objekte aus dem Mehrparteienhaus verkauft. Aufgrund der geringen Datenmenge wird auf eine anonymisierte Auskunft über diese drei Objekte in diesem Gutachten verzichtet. Die Objekte wiesen im Durchschnitt einen Wert von ca. 1.885 €/m² ohne zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungstichtag aus. Der dem Stichtag am nächstgelegene Verkaufsfall wies dabei den höchsten Wert aus und stützt den hier ermittelten Wert von ca. 2.105 €/m².

4.6 Verkehrswertableitung

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 mit rd. 160.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 4 (Wohnungserbbaurecht), verbunden mit einem 992,59/10.000stel Miteigentumsanteil am Erbbaurecht, in 46485 Wesel, Pastor-Schmitz-Straße 6

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Obrighoven	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Obrighoven	1	517

wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 mit rd.

160.000,00 €

in Worten: Einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Dies entspricht ca. 2.105 €/m² Wohnfläche.

Borken, den 14. Juli 2026

- Im Originalgutachten unterschrieben -

Peter Mensing, B. Eng.
gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen und Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (obwohl im Jahr 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

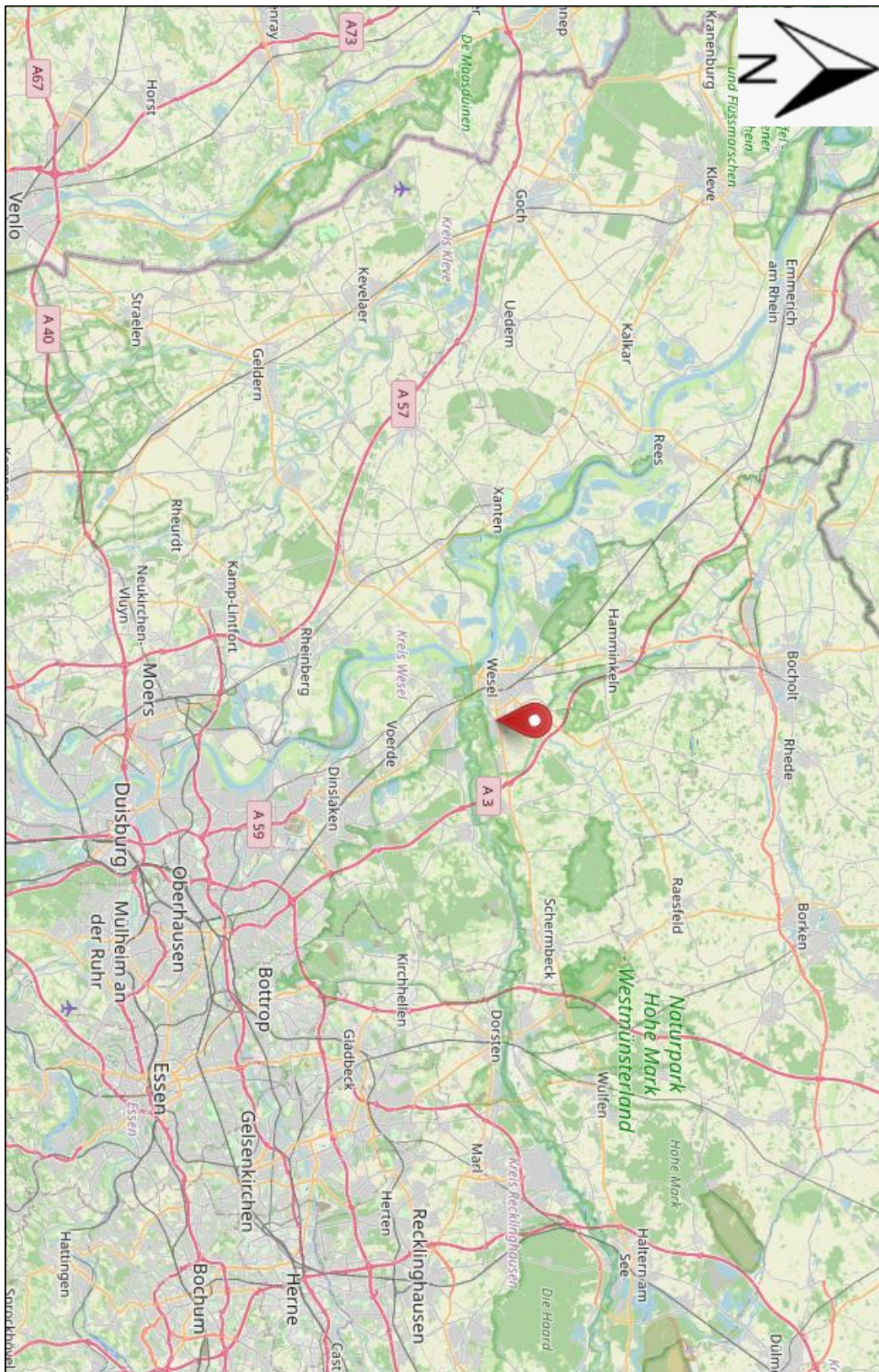
5.2 Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [4] Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [5] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- [6] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, 07/2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)
- [7] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, 06/2016 mit redaktioneller Anpassung (Juli 2019)
- [8] Grundstücksmarktbericht 2026, Stadt Wesel, Kreis Wesel, Kreis Kleve, Kreis Borken
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Wesel

6 Verzeichnis der Anlagen

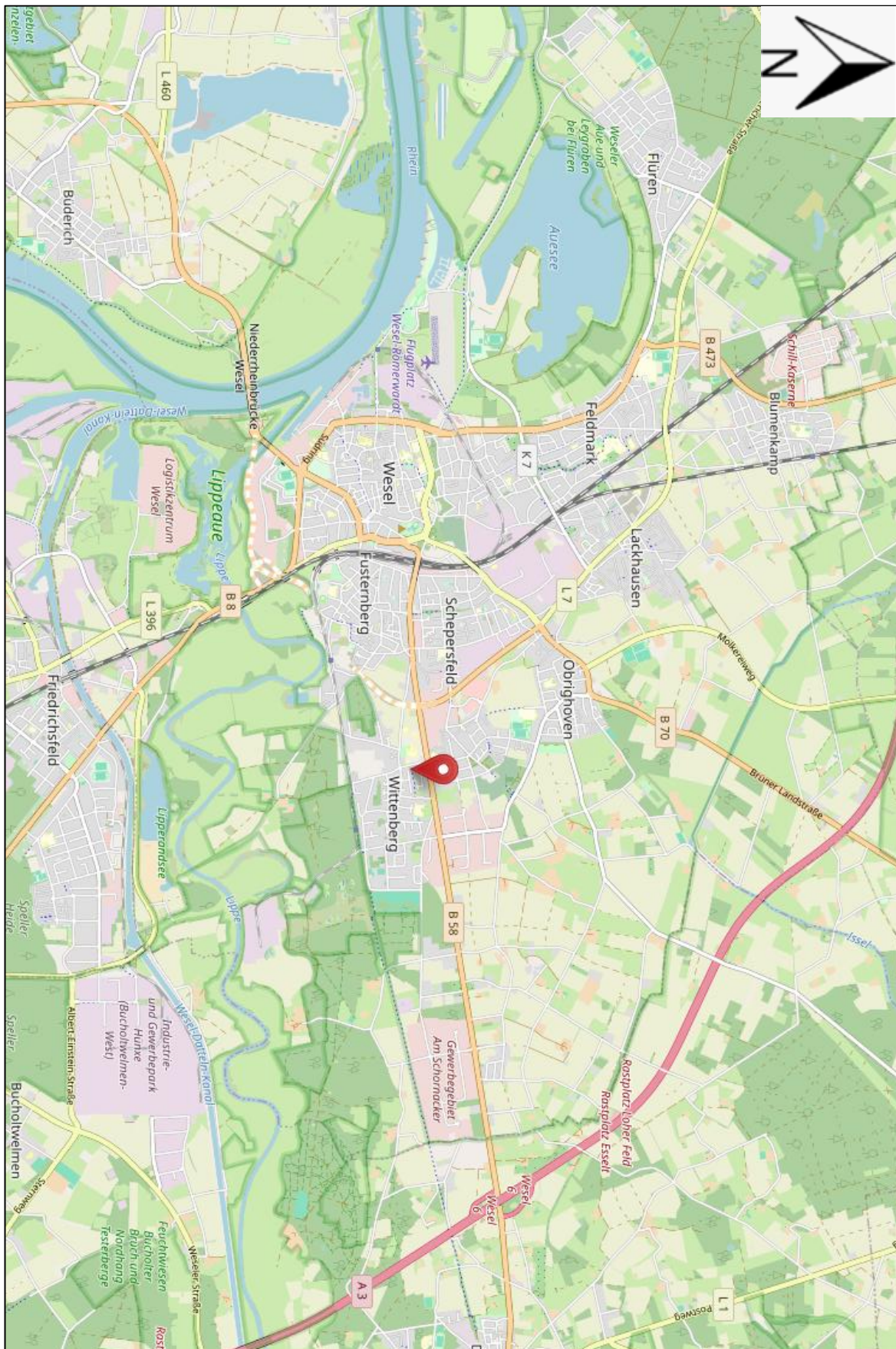
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: (nicht-amtliche) Flurkarte (tim-online.nrw.de)
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotos aus dem Ortstermin

Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizenzierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizensierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

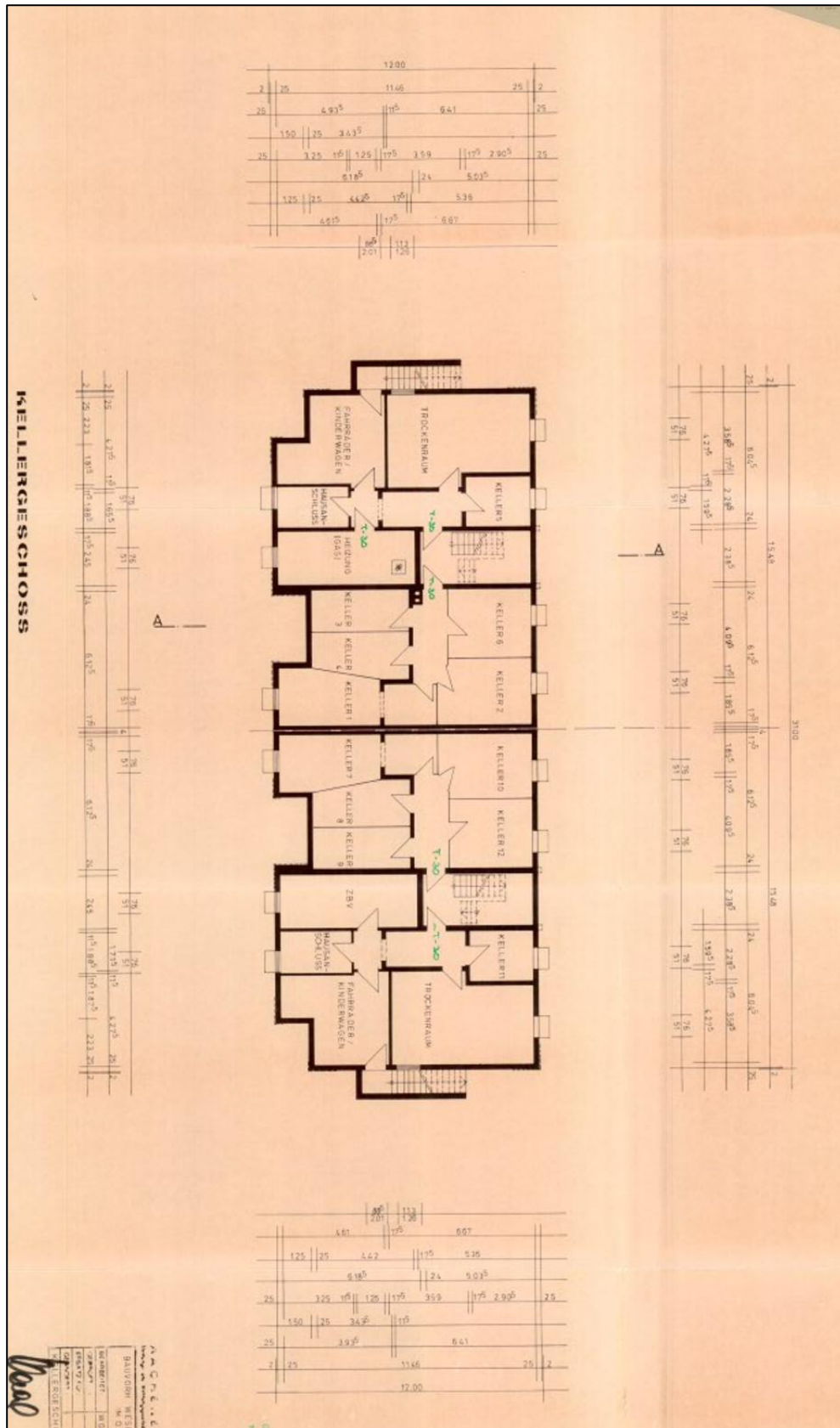
Anlage 3: (nicht-amtliche) Flurkarte (tim-online.nrw.de)

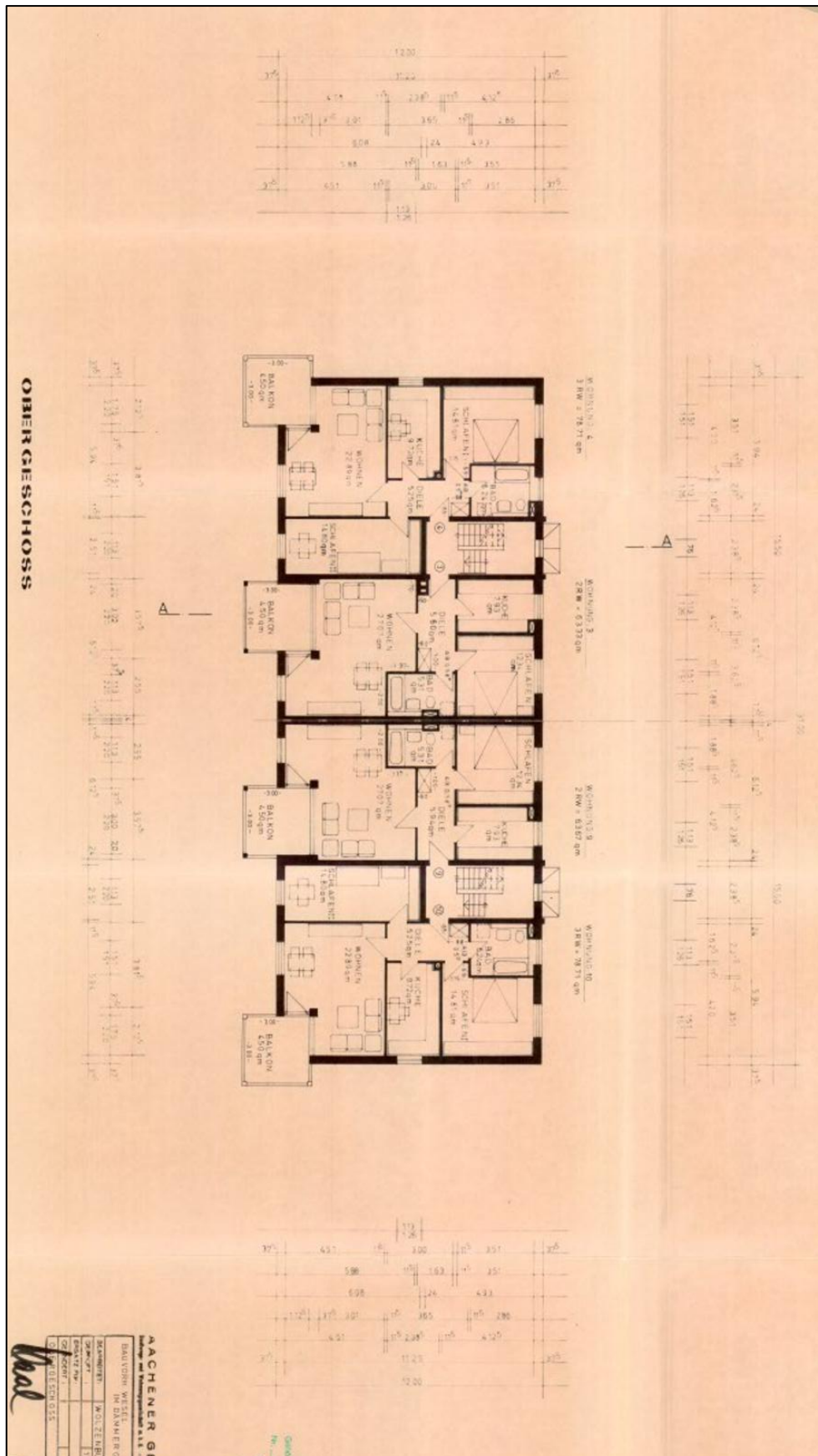


Nicht maßstabsgetreu!

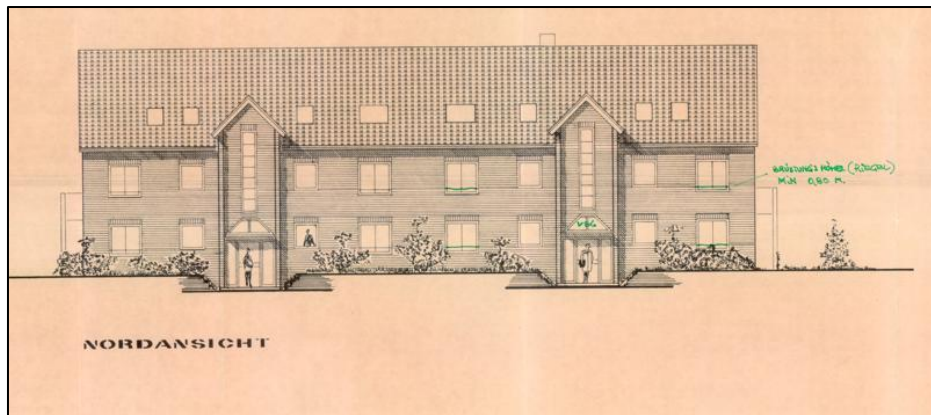
Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

Die Bauunterlagen wurden aus der Bauakte entnommen und konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung im Ortstermin nicht überprüft werden.

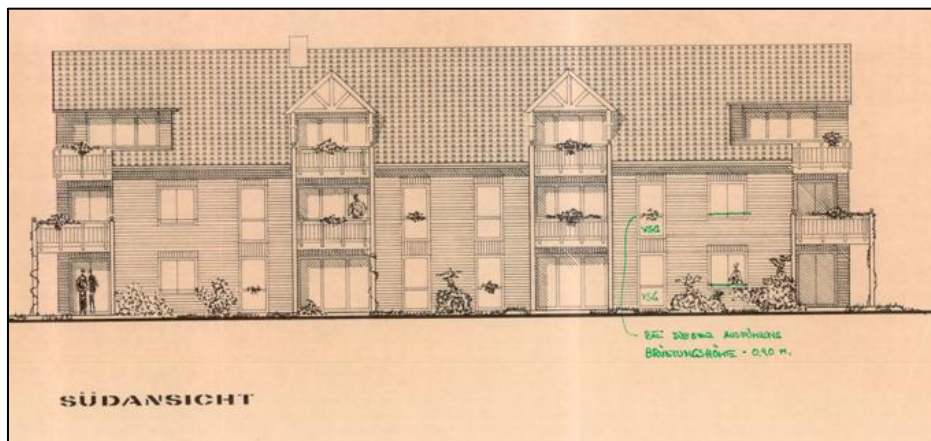




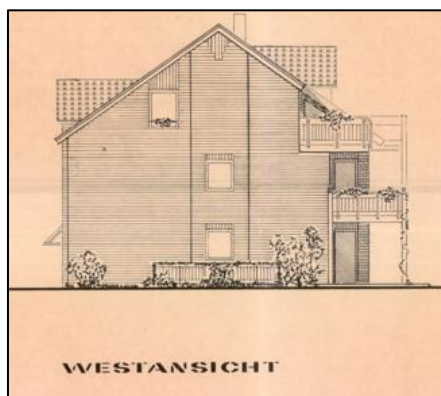
Grundriss Obergeschoss



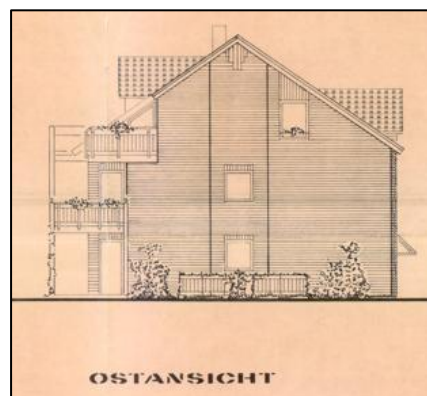
Nordansicht



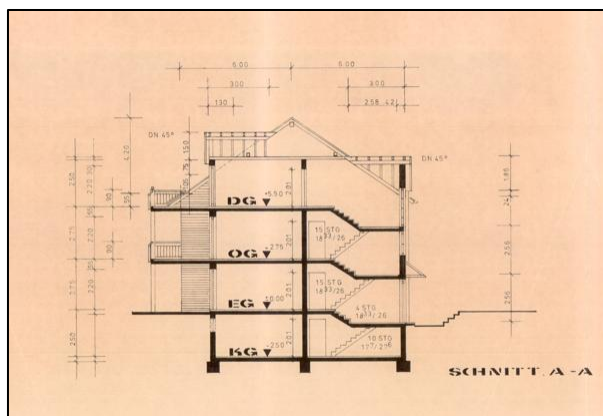
Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Schnitt

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte entnommen und konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Der Balkon wurde gemäß gültiger Wohnflächenverordnung mit einem Faktor von 0,25 statt wie in der Wohnflächenberechnung mit 0,5 angesetzt, da die Anrechnung von bis zu 50 Prozent der Fläche eine Ausnahme ist, wenn z.B. der Ausstattungsstandard einer besonders aufwendigen Gestaltung oder einem außergewöhnlich hohen Wohnwert entspricht.

<u>Berechnung der Wohnfläche</u>				
<u>Wohnungen Nrn. 4 und 10</u>				
Diele:	$1,625 \times 3,65$	=	5,93	
	$-0,80 \times 0,65$	=	0,52	
			<u>5,41</u>	$\times 0,97 = 5,25 \text{ qm}$
Abstell:	$0,80 \times 0,65$	=	0,52	$\times 0,97 = 0,50 \text{ qm}$
Kochen:	$2,385 \times 4,20$	=	10,02	$\times 0,97 = 9,72 \text{ qm}$
Schlafen 1:	$3,51 \times 4,125$	=	14,48	
	$+0,69 \times 1,15$	=	0,79	
			<u>15,27</u>	$\times 0,97 = 14,81 \text{ qm}$
Schlafen 2:	$2,51 \times 6,08$	=	15,26	$\times 0,97 = 14,80 \text{ qm}$
Bad:	$2,315 \times 2,86$	=	6,62	
	$-0,625 \times 0,30$	=	0,19	
			<u>6,43</u>	$\times 0,97 = 6,24 \text{ qm}$
Essen und	$4,51 \times 5,94$	=	26,79	
Wohnen:	$-2,125 \times 1,50$	=	3,19	
			<u>23,60</u>	$\times 0,97 = 22,89 \text{ qm}$
Balkon:	$3,00 \times 3,00$	=	9,00	$\times 0,50 = 4,50 \text{ qm}$
Anpassung Balkon: $9,00 \times 0,25 = 2,25 \text{ qm}$				
		Gesamt:	<u>78,71 qm</u>	
		<u>Gesamt: 76,46 qm</u>		

Die Wohnfläche des Sondereigentums entspricht gemäß gültiger Wohnflächenverordnung ca. 76 m².

Anlage 6: Fotos

Folgende Fotos wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen:



Straßenansicht



Zuwegung



Straßenansicht



Straßenansicht Aaper Weg



Straßenansicht Im Dämmergrund