



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“

Dickerstraße 149

46539 DINSLAKEN



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Stichtag **20. August 2025** ermittelt mit

rd. 475.000,- €

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

- Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“
- Postalische Anschrift : Dickerstraße 149
46539 Dinslaken
- Auftraggeber : Amtsgericht Dinslaken
Schillerstraße 76
46535 Dinslaken
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Dinslaken vom

21. Mai 2025

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.

- Aktenzeichen des Sachverständigen : 250045ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 3/25
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
- Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 22. Mai 2025
 - zuletzt veröffentlichte Liste der Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Dinslaken
 - Ablichtung des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 171 mit der Bezeichnung „nördlich Dickerstraße/östlich Kirchstraße“ der Stadt Dinslaken nebst Begründung mit Rechtskraft vom 30. August 1985
 - Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Vermessung, GRO-Dienste, Liegenschaften vom 07. Juli 2025 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Anliegerbeiträge und Vergabestelle“ bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 06. August 2025 (Anliegerbescheinigung)
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Dinslaken vom 19. Januar 2026

- Grundbuchauszug vom 26. Februar 2025 in beglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Dinslaken (Stand 01. Januar 2024)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 20. August 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 20. August 2025

Wertermittlungsstichtag : **20. August 2025**

Qualitätsstichtag : **20. August 2025**

- Allgemeine Hinweise :
- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
 - Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
 - Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
 - Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	12
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Topografie.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen.....	16
3.9.	Erschließung	17
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	18
4.1.	Bauplanungsrecht.....	18
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Altlastenkataster	19
4.4.	Baulasten	19
4.5.	Denkmalschutz	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Energetische Qualität	26
6.4.	Raumprogramm	26
6.5.	Baubeschreibung	26
6.5.1.	Einfamilienwohnhaus	26
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	28
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbaurzustand	29
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30
6.5.2.	PKW-Garage	30
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbaurzustand	31
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	31
6.5.3.	Außenanlagen	31
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	32

7.	Technische Berechnung	34
7.1.	Wohnflächenberechnung	34
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	35
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	36
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	36
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	36
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	36
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	37
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	37
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	38
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	38
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	39
9.	Bodenwert	41
9.1.	Bodenrichtwert.....	41
9.2.	Bodenwertermittlung	42
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
10.	Sachwertverfahren	45
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	45
10.2.	Sachwertermittlung	48
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
11.	Ertragswertverfahren	54
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	54
11.2.	Ertragswertermittlung.....	56
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	57
12.	Verkehrswertermittlung	61
13.	Schlussbestimmung.....	63
14.	Verzeichnis der Anlagen	64

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grund- stück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“ Dickerstraße 149 46539 DINSLAKEN zum Wertermittlungstichtag 20. August 2025</p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	197.000 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	475.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	483.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>475.000 €</u>
in Worten: VIERHUNDERTFÜNFUNDSIEBZIGTAUSEND EURO		

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“

Postalische Anschrift : Dickerstraße 149
46539 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 26. Februar 2025 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Hiesfeld, Blatt 1142**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück
lfd. Nr. 38 : *Gemarkung* : *Hiesfeld*
Flur : *5*
Flurstück : *507*
Lage : *Dickerstraße 149*
Wirtschaftsart : *Hof- und Gebäudefläche*
Fläche : *713 m²*

anrechenbare Gesamtfläche	:	713 m²
--------------------------------------	----------	--------------------------

Hinweise:

Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportals-niederrhein.de, bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basis-karte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

Zudem wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass im genannten Grundbuch ein weiteres Grundstück eingetragen ist, das nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens ist.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 3 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 38 (u. a.)
Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hiesfeld Flur 5 Flurstück 316 (eingetragen im

Grundbuch von Hiesfeld Blatt 0652) berechtigt ist, ein Abwasserrohr mit 20 cm lichter Weite mit Kontrollschacht durch das belastete Grundstück zu leiten und zu unterhalten.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1967 eingetragen am 1. August 1967 und auf Hiesfeld Blatt 0652 vermerkt am 1. August 1967.

Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte im Betrag von insgesamt 100.000,- DM (i. B.: einhunderttausend Deutsche Mark) nebst 11 v. H. Jahreszinsen und Nebenleistungen.

lfd. Nr. 6 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 38

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 3/25).

Eingetragen am 26.02.2025.

Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in Abteilung II eine weitere Eintragung verzeichnet ist, die sich nicht auf das im vorliegenden Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück bezieht, sodass diese Eintragung hier nicht aufgeführt wird.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das verfahrensgegenständliche Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Soziales Wohnen, vom

DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

19. Januar 2026 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Hiesfeld	Flur	: 5
Flurstück	: 507	Lage	: Dickerstraße 149 46539 Dinslaken

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen, welche das Bewertungsobjekt betreffen, bestehen somit nicht.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Dinslaken dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Sie ist nach Beendigung der kommunalen Neuordnung im Jahre 1975 die zweitgrößte kreisangehörige Stadt innerhalb des Kreises Wesel. Die ebenfalls kreisangehörigen Städte Rheinberg (getrennt durch den Flusslauf des Rheins), Voerde und Hünxe grenzen im Westen, Nordwesten und Norden, die kreisfreie Stadt Bottrop im Osten und die Großstädte Oberhausen und Duisburg im Süden an das Dinslakener Stadtgebiet an. Die Kreisstadt Wesel befindet sich rd. 13 km nordwestlich von Dinslaken und ist mittels der Bundesstraße Nr. 8, welche das Dinslakener Stadtgebiet durchquert, zu erreichen.

Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt rund 48 Quadratkilometer und besteht aus zehn Siedlungsschwerpunkten. Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung liegt bei rd. 8,5 km, in west-östlicher Richtung sind es rd. 12,4 km.

Bei rd. 70.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024, Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 15. Januar 2026) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 12,5 %. Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,4 % (Stand August 2025) und ist somit unterhalb des Landes- (8,0 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,4 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 15. Januar 2026). Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31. Dezember 2024 eine Arbeitslosenquote von 7,8 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 15. Januar 2026).

Die Stadt Dinslaken entwickelte sich als Schnittstelle zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet, als auch bedingt durch ihre Nähe zu den Niederlanden, zu einem attraktiven Standort für Wirtschafts- und Industrieunternehmen. Während nach knapp 100 Jahren im Dezember 2005 mit der Schließung der Schachanlage „Lohberg-Osterfeld“ der Steinkohleabbau im Dinslakener Stadtgebiet eingestellt worden ist, dominiert heute die verarbeitende Industrie einschließlich des Baugewerbes die Wirtschaft. Zahlreiche Gewerbegebiete prägen insgesamt das Stadtgebiet Dinslakens.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Stadtteil „Hiesfeld“ (Stadtteil: 04-Hiesfeld, Stadtbezirk: 08-Oberlohberg) der Stadt Dinslaken, etwa 4,0 km nordöstlich des Stadtzentrums mit seinen Einkaufsstraßen und der Fußgängerzone. Es liegt am nördlichen Rand eines als Tempo-30-Zone ausgewiesenen Wohngebietes und wird als Eckgrundstück über die öffentliche Verkehrsfläche „Dickerstraße“ erschlossen, an welche es südlich angrenzt und der es postalisch zugeordnet ist. In westlicher Richtung grenzt das Grundstück an das Straßengelände „Kalthoffweg“. Dieses verfügt im Mündungsbereich zur „Dickerstraße“ über eine Durchfahrtsbeschränkung mittels Poller und weist daher lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion auf.

Die „Dickerstraße“ ist eine rund 5 km lange Straßenverbindung, die im Westen an der „Büngelerstraße (Bergerstraße)“ beginnt, nach etwa 3,5 km die „Franzosenstraße“ quert und sich östlich als „Bohrlochweg“ auf Bottroper Stadtgebiet fortsetzt. Nach dem Verlassen des Wohngebiets im Umfeld des verfahrensgegenständlichen Grundstücks führt sie durch den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich und übernimmt dort vorrangig untergeordnete Erschließungs- und Verbindungsfunktionen. Zudem überquert sie in ihrem Verlauf die Trasse der Bundesautobahn (BAB) A 3. Im westlichen Drittel kreuzt die „Dickerstraße“ die übergeordnete Hauptverkehrsstraße „Kirchstraße“ in einem Kreisverkehr und verfügt dort teilweise über Stichwege gleicher Widmung.

Bei der „Kirchstraße“ handelt es sich um eine übergeordnete Erschließungsachse, welche verschiedene Siedlungsbereiche des Stadtteils „Hiesfeld“ durchzieht und eine Verbindungsfunktion zwischen den nördlichen Wohnlagen und dem weiter südwestlich gelegenen Stadtzentrum von Dinslaken übernimmt.

Die unmittelbaren nachbarschaftlichen Grundstücke weisen im Wesentlichen eine 1½- bis 2-geschossige Bebauung, schwerpunktmäßig bestehend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Doppelhaushälften und freistehenden Wohnhäusern) in offener Bauweise, auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist sowohl teilweise in der Nachbarschaft als auch in der Dinslakener Fußgänger- und Einkaufszone, welche sich in einer Entfernung von rd. 4,0 km befindet, gegeben.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „normale (mittlere) Wohnlage“ handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Dinslaken
Einwohnerzahl	:	rd. 69.836 (Stand 31. Dezember 2024)
Stadtteil	:	04-Hiesfeld
Stadtbezirk	:	08-Oberlohberg
Einwohnerzahl im Stadtbezirk	:	rd. 4.431 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 47,67 km ²

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 15. Januar 2026)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. Nr. 17) in Richtung des Zentrums der Stadt Dinslaken, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Dinslaken Katholische Kirche“, welche rd. 250 m von dem zu bewertenden Grundbesitz entfernt ist, erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums sowie rd. 4,0 km südlich vom Bewertungsobjekt entfernt befindet und welcher an der Bahnstrecke „Oberhausen – Emmerich“ gelegen ist. Im Rahmen des Regionalverkehrs existieren Zusteigemöglichkeiten zur Linie RE 5 („Rhein-Express“; Emmerich - Koblenz), zur Linie RB 49 („Wupper-Lippe-Express“; Wesel - Wuppertal) und zur Linie RE 19 („Rhein-IJssel-Express“; Arnheim-Düsseldorf).

Zahlreiche Straßenbahnen runden das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb des Dinslakener Stadtgebietes ab.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Nord“ zur Bundesautobahn (BAB) A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in rd. 1,5 km und die Autobahnauffahrt "Dinslaken-Hiesfeld" zur BAB A 59 in Richtung Duisburg ist in rd. 6 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft zu erreichen.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 45 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 60 km (Landstraße) bzw. nach rd. 75 km (teilweise Autobahn) von der verfahrensgegenständigen Liegenschaft aus gelegen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Oberhausen:rd.	15 km	Wesel:	rd.	20 km	Bottrop:	rd.	20 km	
Gladbeck:	rd.	20 km	Duisburg:	rd.	25 km	Moers:	rd.	30 km
Essen:	rd.	30 km	Krefeld:	rd.	50 km	Düsseldorf:	rd.	50 km
Köln:	rd.	85 km						

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 4,0 km entfernten Zentrum von Dinslaken. Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zudem u. a. teilweise in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtbezirks „Oberlohberg“ vorhanden.

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Dinslaken verfügt über ein breit gefächertes Angebot der schulischen Versorgung von der Grundschule bis zum Berufskolleg. Alle staatlichen Schulformen sind auf kurzen Wegen erreichbar und werden durch die „Freie Waldorfschule Dinslaken“, welche sich in privater Trägerschaft befindet, ergänzt. Ferner wird mit dem Volkshochschulzweckverband „Dinslaken-Voerde-Hünxe“ das Angebot im Bereich der Erwachsenenbildung abgerundet.

Konfessionsgebundene Kindergärten als auch Kindergärten in freier Trägerschaft sind ebenfalls im gesamten Dinslakener Stadtgebiet in ausreichender Anzahl gegeben.

In einem auf der westlichen Seite des Bewertungsobjektes von Nord nach Süd verlaufenden Halbkreis sowie in einer Entfernung von rd. 2 bis 5 km befinden sich unter anderem mehrere Kindertageseinrichtungen in städtischer und privater Trägerschaft, diverse Grundschulen sowie das Schulzentrum Hiesfeld Campus Nord mit dem „Gustav-Heinemann-Gymnasium“ und der „Gesamtschule Hiesfeld“.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Hiesfeld“, Stadtbezirk „Oberlohberg“, innerhalb eines mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen Wohngebietes und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“.

Das Grundstück weist bei einer Größe von 713 m² einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf, ist als sogenanntes Eckgrundstück (Zweifrontengrundstück) konzipiert und grenzt südlich auf einer Länge von rd. 23,5 m an die öffentliche Verkehrsfläche „Dickerstraße“ sowie westlich auf etwa 27,2 m an den „Kalthoffweg“. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Zufahrt von der „Dickerstraße“ in den „Kalthoffweg“ für den Kraftfahrzeugverkehr durch Poller unterbunden und daher nur für Fußgänger und Zweiradfahrer passierbar ist.

Die Verfahrensfläche ist im Wesentlichen mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst angrenzender PKW-Garage bebaut. Beide Gebäude weisen einen rechteckigen Grundrisszuschnitt auf und sind als Gesamtbaukörper annähernd mittig auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Das Wohnhaus hält zur südlichen Grundstücksgrenze („Dickerstraße“) einen Abstand von rund 5,8 m ein, während die Vorfläche der Garage eine Tiefe von etwa 11,7 m aufweist.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Bewertungsgrundstück südlich einen etwa 6,0 m breiten Streifen der öffentlichen Verkehrsfläche „Dickerstraße“ mit einer Größe von rund 130 m² in Anspruch nimmt. Dieser Bereich ist zusätzlich zu den vorgenannten Gebäudeabständen zu betrachten und wurde gestalterisch harmonisch in die Vorfläche des Grundstücks einbezogen. Die Inanspruchnahme dürfte der Tatsache geschuldet sein, dass die Verkehrsfläche offensichtlich noch nicht in ihrem ursprünglich geplanten Umfang ausgebaut worden ist. Diese Fläche steht somit übergangsweise den anliegenden Grundstücken zur Verfügung, wobei davon auszugehen ist, dass die gegenwärtige Nutzung von der Stadt Dinslaken geduldet wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleibt. Die Darstellung der gegenwärtigen Nutzungssituation erfolgt lediglich zu Informationszwecken.

Weitere bauliche Anlagen sowie sonstige außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe der hier zur Bewertung anstehenden Fläche betreffen, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

 verfahrensgegenständiges Grundstück

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Wohnhausgrundstücks

Grundstück	Straßenfrontlänge insgesamt	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 507	rd. 50,7 m (23,5 m + 27,2 m)	rd. 26,6 m	26,7 m	713 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

Weitere **einmessungspflichtige** Gebäude existieren nicht bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemerkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

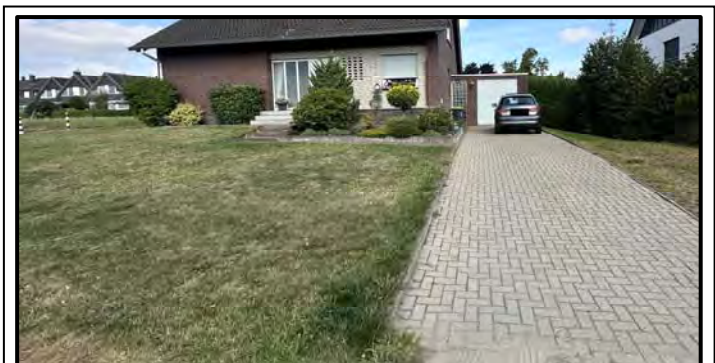
(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständigen Fläche ist im Wesentlichen eben, in Teilbereich leicht moduliert, und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche steigt geringfügig zu den baulichen Anlagen hin an und ist südlich des Wohnhauses weitgehend mit einer Rasenfläche nebst individuellen Ziergewächsen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet, während die Vorfläche der PKW-Garage vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt und entlang des Wohngebäudes mit einem Blumenbeet ausgestattet ist.

Straßenseitig befindet sich zudem eine gepflasterte Wegefläche mit vereinzelt Betonstufen, welche als Gebäudezuwegung dient.



Gebäudevorfläche

Westlich des Wohnhauses ist die Verfahrensfläche mit einer Rasenfläche begrünt, die zu den Kellerfenstern hin abfallend angelegt ist und abschließend über ein Kiesbett verfügt.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein mit Betonsteinpflaster eingefasster und mit einer Kiesschüttung angelegter Weg, der eine Verbindung zwischen dem „Kalthoffweg“ und dem rückwärtigen Hausgarten herstellt.

Rückwärtig des Wohnhauses schließt sich ein gefliester bzw. in Holzkonstruktion aufgeständerter Terrassenbereich an, welcher etwa 60 cm oberhalb des Gartenniveaus liegt und daher teilweise abgeböschst sowie mit einer Treppenanlage ausgestattet ist.

In weiterer nördlicher Richtung folgt der Hausgarten, welcher sich durch eine in einem Kiesstreifen angelegte Teichanlage, eine gepflasterte Wegefläche, Rasenflächen sowie Sträuchern und anderweitigen Ziergewächsen auszeichnet.

Der rückwärtige Gartenbereich ist durch eine rund 2,5 m hohe Thuja-Hecke eingefriedet und Außenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang vorhanden.



Terrassenbereich



Hausgarten

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die unbebauten Flächen des Bewertungsgrundstücks individuell und nutzungsadäquat hergerichtet sind und sich gegenwärtig in einem gepflegten Zustand befinden.

Ergänzend ist abschließend anzumerken, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz ist folglich nicht existent.

3.7. Baugrund

Es liegen keine **zeitnahen Ergebnisse** von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), die gegenständliche Liegenschaft nahe des Untersuchungsgebietes eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet, in welchem zwischen den Jahren 1969 und 2009 Abbaueinwirkungen registriert worden sind, gegenwärtig jedoch kein sogenannter "Nachbergbau" besteht.

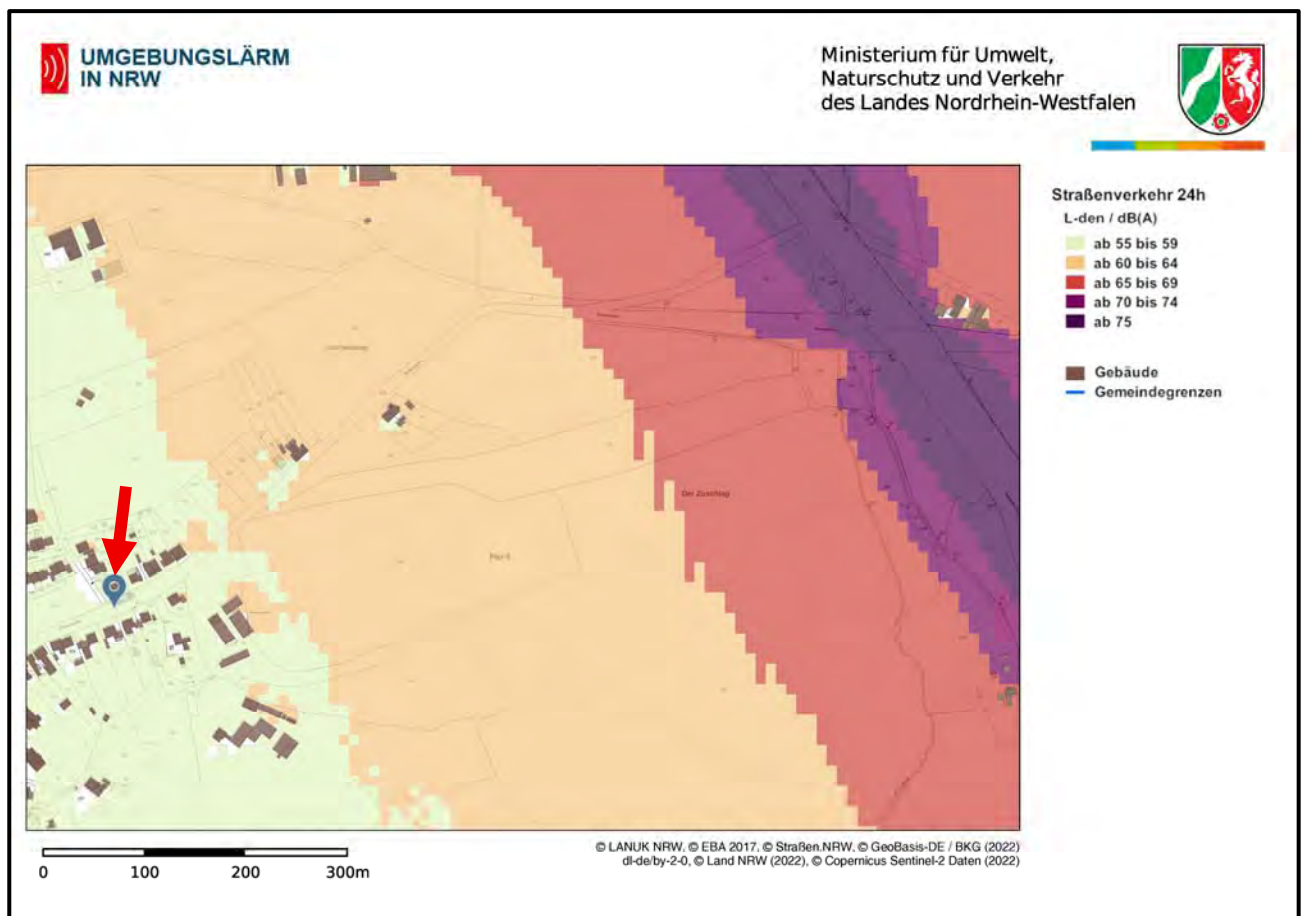
Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtenden baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche oder für Wohnlagen dieser Art untypische Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. Ä.), welche nicht bereits in die Ableitung des Bodenrichtwertes eingeflossen wären, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 nicht festgestellt. Die örtlich wahrnehmbare Situation entspricht den üblichen Lagemerkmale vergleichbarer wirtschaftlich genutzter Grundstücke.



Gemäß der „Umgebungslärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen weist der verfahrensgegenständige Bereich einen durch den Straßenverkehr bedingten Dauerschallpegel zwischen 55 dB und 59 dB auf.

Die Lärmeinwirkung ist der östlich verlaufenden Trasse der Bundesautobahn A 3 zuzuordnen. Diese Immissionswerte liegen im Rahmen der in stadt- und stadtrandtypischen Wohnlagen üblicherweise anzutreffenden Geräuschkulissen. Die östlich vorhandenen baulichen Anlagen bewirken zudem eine erkennbare Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionen und reduzieren die auf das Bewertungsgrundstück einwirkende Schallausbreitung.

Ferner war während der Ortsbesichtigung keine Geräuschbelastung festzustellen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen würde oder als marktuntypisch einzustufen wäre.

Immissionen zählen nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu den wertbeeinflussenden Lagemerkmale. Da

die vorliegende Geräuschsituation dem üblichen Maß vergleichbarer Wohnstandorte entspricht und somit marktgängig ist, handelt es sich um ein allgemeines Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welches bereits in den Bodenrichtwert eingeschlossen und somit nicht ergänzend zu berücksichtigen ist.

Ein besonderer wertmindernder Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

Das Objekt ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen „Dickerstraße“ und „Kalthoffweg“ liegen innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Während die „Dickerstraße“ im Abschnitt des Bewertungsobjekts überwiegend der Erschließung der Wohnbebauung dient und anschließend in den eher ländlich geprägten Außenbereich Dinslakens überleitet, handelt es sich beim „Kalthoffweg“ um eine reine Wohn- und Anliegerstraße.

Die „Dickerstraße“ besitzt eine asphaltierte Fahrbahndecke und wird beidseitig von Randbereichen begleitet, die überwiegend aus gepflasterten oder geschotterten Zufahrten zu den angrenzenden Wohngrundstücken bestehen. Entlang des Straßenverlaufs ist eine ortsübliche Straßenbeleuchtung auf der objektabgewandten Straßenseite vorhanden. Ein straßenbegleitender Baumbestand fehlt, wodurch das Straßenbild im Wesentlichen durch die Wohnhäuser und offene Vorgartenbereiche geprägt ist.

Der „Kalthoffweg“ weist im Bereich des Bewertungsobjektes eine gepflasterte Oberfläche auf und ist auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Seite mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Die Poller unterbrechen die Durchfahrt für den PKW-Verkehr, sodass die Verbindung zur „Dickerstraße“ im Nahbereich vorrangig dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleibt.

Die Stadt Dinslaken, Fachdienst „Anliegerbeiträge und Vergabestelle“ teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 06. August 2025 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- Das verfahrensgegenständige Grundstück liegt an mehreren öffentlichen Straßen.
- Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages bezahlt und somit abgegolten.
- Der Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages bezahlt.
- Ein Straßenbaubeitrag gemäß § 8 i. V. m. § 8a KAG NRW ist nicht erhoben worden.

Informativ teilte die auskunftserteilende Stelle darüber hinaus mit, dass sich die Auskunft auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage bezieht und keinen Verzicht auf künftig erst entstehende Beitragsansprüche darstellt. Insbesondere bleibt das Recht unberührt, Erschließungsbeiträge für weitere selbständige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 2 – 5 BauGB zu erheben.

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungsstichtag 20. August 2025 zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen Stadt Dinslaken befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Hiesfeld	Flur : 5
Flurstück : 507	Lage : Dickerstraße 149 46539 Dinslaken

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 30. August 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans (qualifizierter Bebauungsplan^{1.)} Nr. 171, mit der Bezeichnung „nördlich Dickerstraße/östlich Kirchstraße“. Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WR – reines Wohngebiet; gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO)^{2.)}
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 1-geschossige Bauweise
- Offene Bauweise; gemäß § 22 BaunVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 u. 19 BaunVO
- GFZ 0,5; gemäß §§ 16 u. 19 BaunVO
- Dachform: SD (Satteldach) mit einer Dachneigung zwischen 40° - 48°
- ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BaunVO
- Die Lage der überbaubaren Fläche^{3.)} ist aus dem Ausschnitt des vorgenannten Bebauungsplans zu entnehmen. Das Wohnhaus befindet sich innerhalb der überbaubaren Fläche, welche mit Baugrenzen umfasst ist.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Dinslaken zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 171

 verfahrensgegenständiger Grundbesitz

Der seit dem 20. Februar 1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wohnbaufläche“.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.), 3.) Fußnote 2.) und 3.) siehe auf Seite 19 dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit).

Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

Für die Bodenwertermittlungen wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel

2.) Wohngebiet

§ 3 BauNVO „Reine Wohngebiete“

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“

3.) bebaubare Fläche

§ 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche“

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
- (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- (4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
- (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften“ vom 07. Juli 2025 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Hiesfeld	Flur : 5
Flurstück : 507	Lage : Dickerstraße 149 46539 Dinslaken

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Werte zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmäle (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmäle, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampf-eisenbahnen.

Denkmäle, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmäle, sind in einer Denkmälliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits. Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäle).

Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote sowie Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren. So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals u. a. folgenden Einschränkungen:

- ein beabsichtigter Verkauf ist der Behörde zu melden
- jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) ist von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen und in Absprache mit dieser durchzuführen
- es besteht die Pflicht zur Pflege und zum Schutz des Denkmals
- es besteht ein Instandhaltungs- bzw. ein Instandsetzungsgebot

Gemäß der zuletzt veröffentlichten Liste der Bau- und Bodendenkmäle im Stadtgebiet Dinslakens handelt es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäle im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Ferner ist aus dem vorgenannten Verzeichnis zu entnehmen, dass sich das zu betrachtende Grundstücksareal **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass denkmalrechtlich Belange nicht berührt werden.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.3. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Überbauten als auch Eigengrenzüberbauten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist gegenwärtig vermietet. Den Namen des Mieters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Bei den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage wie folgt:

allgemeine und statistische Angaben

Einfamilienwohnhaus:	<ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise• 1½ - geschossige Bauweise• Satteldachkonstruktion mit Dachgaube• Anzahl der Vollgeschosse: I• vollständig unterkellert• Baugenehmigung: 215/1973 vom 08. Mai 1973• Schlussabnahme vom 05. Oktober 1976: bewohnbar ab 15. Dezember 1974• Baujahr: 1974
PKW-Garage:	<ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise• 1 - geschossige Bauweise• Flachdachkonstruktion• Anzahl der Vollgeschosse: I• nicht unterkellert• Baugenehmigung: 215/1973 vom 08. Mai 1973• Schlussabnahme vom 05. Oktober 1976: bewohnbar ab 15. Dezember 1974• Baujahr: 1974

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Hiesfeld“, Stadtbezirk „Oberlohberg“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“. Er wird im Wesentlichen südlich von der Verkehrsfläche „Dickerstraße“ erschlossen, grenzt jedoch zugleich auch westlich an den „Kalthoffweg“ an. Bei einer Größe von 713 m² und einem nahezu rechteckigen Zuschnitt ist das Verfahrensgrundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

Das 1½ -geschossige Wohngebäude wurde im Jahre 1974 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über eine rechteckige Grundrissgestaltung. Es ist ausnahmslos für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert, umfasst eine Wohnfläche von rund 174,57 m² (einschließlich anteiliger Anrechnung der Terrasse und des Balkons), welche sich auf das gesamte Erd- und Dachgeschoss erstreckt und beherbergt im Kellergeschoss die üblichen Funktions- und Abstellräume. Der Dachraum ist nicht wohnwirtschaftlich ausgebaut, lediglich eingeschränkt zugänglich und insgesamt als klassischer Dachraum bzw. Speicher zu klassifizieren; eine ergänzende Ausbaureserve ist in diesem Bereich der baulichen Anlage nicht gegeben.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) des Wohngebäudes ist normal bemessen und weist keine sogenannten Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangenen Räume^{2.)} auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sind insgesamt als normal zu beurteilen.

- 1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.
- 2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Während im Erdgeschoss im Wesentlichen die üblichen Wohnräume vorzufinden sind, befinden sich im Dachgeschoss der baulichen Anlage drei Schlafräume und das Badezimmer, welche mittels eines zentralen Flurs erschlossen werden. Zudem existiert unterhalb der südlichen Dachschräge ein begehbare Abstellbereich mit einfachen Ausbaugewerken, welcher jedoch nicht der Wohnfläche zuzuordnen ist, da dieser Bereich die Anforderungen des § 46 der Landesbauordnung NW (BauO NW) an Aufenthaltsräume nicht erfüllt.

Gemäß § 46 BauO NW müssen Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche aufweisen sowie über ausreichende natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse verfügen, wobei die Fensteröffnung mindestens 1/8 der Grundfläche betragen muss. Ferner wäre nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangebracht.

Das gesamte Wohngebäude weist in seinen Hauptgewerken einen bauzeittypischen und in seinen Ausbaugewerken einen weitgehend modernisierten und somit zeitgemäßen Zustand auf. Infolge der durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist das tatsächliche Baujahr mit der daraus resultierenden Restnutzungsdauer (RND) im Rahmen der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend, sodass eine wirtschaftlich verlängerte RND und somit ein fiktives Baujahr zugrunde zu legen sind.

Eine RND-Verlängerung wird nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich wenn ausschließlich die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, sollten grundsätzlich nicht restnutzungsdauerverlängernd, sondern bei der Ertragswertermittlung mietwert- und bei der Sachwertermittlung (normal)herstellungskostenerhöhend berücksichtigt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angewendet.

Obwohl offensichtlich das zur Bewertung anstehende Gebäude einer stetigen Instandhaltung unterlag bzw. die vorgenannten Veränderungen/Modernisierungen im Laufe der bereits erfolgten Nutzungsdauer durchgeführt worden sind, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche mittels einer Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um umfangreiche Feuchtschäden an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden als auch an Kellerinnenwänden, teilweise mittelfristig erneuerungsbedürftige Wasserleitungen im Waschkellerraum, Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe sowie vereinzelte Kleinreparaturen.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden wird im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} in Anrechnung gebracht.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen. Ein Risikoabschlag, welcher bei derartigen baulichen Anlagen von potentiellen Interessenten oftmals bei der Ableitung eines Kaufpreisangebotes berücksichtigt wird, wird innerhalb der

1.) Siehe Fußnote 1.) auf Seite 25 dieses Verkehrswertgutachtens.

Wertfindung dieses Gutachtens nicht in Anrechnung gebracht. Dieses ist dadurch begründet, dass einer-seits ein bezifferter Risikoabschlag nicht plausibel zu begründen ist und andererseits sich die individuellen Gegebenheiten eines Interessenten ebenfalls auf die Höhe eines derartigen Abschlages auswirken.

Bei der am Wohnhaus angrenzenden PKW-Garage handelt es sich ebenfalls um ein in massiver Bauweise errichtetes Bauwerk, dessen Erstellungszeitpunkt dem des Wohnhauses entspricht. Die Anlage ist nutzungsadäquat konzipiert, verfügt neben der straßenseitigen Zufahrtsmöglichkeit ergänzend rückwärtig über ein Stahlschwingtor sowie eine weitere Zugangstür und weist darüber hinaus keine außergewöhnlichen konstruktiven Besonderheiten auf. Im Rahmen der erfolgten Ortsbeichtigung wurden jedoch auch an diesem Bauwerk Mängel und Schäden festgestellt, die sich im Wesentlichen durch Feuchteschäden an der Deckenfläche sowie im Sockelbereich der Wandflächen darstellen und somit wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Der umliegende Grundstücksbereich ist teilweise versiegelt sowie weitgehend gärtnerisch angelegt und befindet sich in einem nutzungsadäquaten als auch gepflegten Zustand. Abschließend wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist trotz festgestellter Mängel als gut zu bewerten.

Positiv wirken sich der rechteckige Grundstückszuschnitt, die Ecklage mit zweiseitiger Erschließung sowie die durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen aus, welche die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern und einen zeitgemäßen Wohnstandard gewährleisten. Das normale Raumprogramm ohne ungünstige Grundrisslösungen, die gepflegten Außenanlagen und die gute infrastrukturelle Anbindung erhöhen die Attraktivität für die Zielgruppe eigennutzender Familien.

Einschränkend sind die festgestellten Feuchteschäden an Kelleraußen- und Innenwänden sowie in der Garage zu werten, die bei Kaufinteressenten zu Preisverhandlungen führen dürften. Diese Mängel beeinträchtigen jedoch die grundsätzliche Marktgängigkeit nicht nachhaltig, da vergleichbare Objekte dieser Altersklasse häufig ähnliche Merkmale aufweisen. Insgesamt ist von einer angemessenen Vermarktungsdauer innerhalb der für dieses Marktsegment üblichen Zeitspanne auszugehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Fähigkeit der Vermarktung nicht gesondert zu berücksichtigen ist und i. d. R. durch die Eingangsdaten innerhalb der Wertermittlungsverfahren hinreichend gewürdigt wird (Bodenwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.).

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

6.3. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), 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 (siehe § 80 GEG).

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 Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart und des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "E" (130 – 160 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.4. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Abstellkeller/Hobbykeller, Trockenkeller, Waschkeller, Heizungskeller und Tankellerraum
Erdgeschoss:	Eingangsdiele mit Garderobe, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Terrasse
Dachgeschoss:	Flur, Badezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternzimmer, Balkon und Abstellraum (keine Wohnfläche)
Spitzboden:	Dachraum, kein Ausbaupotential

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Dinslaken, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeitlichen Ausführung.

6.5.1. Einfamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden

Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitty-
pischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton (B120),
ebenfalls massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitty-
pischen Ausführungen.

Kelleraußenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion (Kalksandstein)

Abdichtung gegen
Erdfuchte

: horizontal:
▪ 2 Lagen Bitumenpappe

vertikal:

- Putz
- zweimaliger Sperranstrich

Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung konnte jedoch festgestellt
werden, dass der Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollumfänglich
funktionsfähig ist.

Kellerinnenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion

Außenwände : ▪ Hohlblocksteine (HBL 25/II)

Dämmung der
Außenwände

: Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird dies-
bezüglich eine bauzeitypische Ausführung innerhalb dieses Ver-
kehrswertgutachtens unterstellt.

Fassade : ▪ Klinkerfassade

Innenwände

: ▪ Mauerwerkskonstruktion
▪ Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruk-
tion, etc.).

Dachkonstruktion : ▪ Satteldach in Holzkonstruktion
▪ Dachneigung: 35°

Dacheindeckung : ▪ Tonziegel
▪ Unterspannbahnen

Dachgaube : ▪ Holzkonstruktion
▪ konstruktiv am Dachgebälk montiert
▪ außenseitig verschiefert
▪ Tonziegeleindeckung
▪ Entwässerung auf die Hauptdachfläche

Dämmung der
Dachflächen : ▪ nicht vorhanden

Dachentwässerung : ▪ Zinkrinnen und Fallrohre aus Kunststoff

Geschossdecken : ▪ Stahlbetondecken (B225)

Geschosstreppen : Kellertreppe:
▪ Holzwangentreppe
▪ Treppenharfe aus Holz
▪ Holzhandlauf wandseitig

Treppe zum Dachgeschoss:

- Holzwangentreppe
- Treppenharfe aus Holz
- Holzhandlauf wandseitig

Treppe zum Dachraum:

- Einschubtreppe in Holzkonstruktion

Kelleraußentreppe:

- Betonkonstruktion
- Tritt- und Setzstufen mit Schutzanstrich
- Mipolamhandlauf

Eingangstreppe straßenseitig:

- Betonkonstruktion
- Tritt- und Setzstufen mit Kunststeinplatten
- Eingangspodest mit Kunststeinbelag
- schmiedeeiserner Handlauf einseitig

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in teilweise bauzeittypischer als auch teilweise bereits erneuerter Qualität und Ausführung.
 - Feuchtrauminstallation im Kellergeschoss
- Heizungsanlage :
 - Öl-Zentralheizung der Firma „Rapido“, Typ „F 100/3 NTTS
 - Baujahr: 1996
 - bauzeittypische Radiatoren und teilweise Flachheizkörper
 - Thermostatventile
 - Kellerräume teilweise beheizt
 - 4 Kunststoffbatterietanks je 2.000 l
- Warmwasseraufbereitung :
 - zentral mittels der vorgenannten Heizungsanlage
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.

Küche : ▪ übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.

Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist insgesamt möglich, jedoch aufwendig.

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.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge : ▪ Fliesenbeläge
 ▪ Holzdielenböden
 ▪ Laminat
 ▪ Estrich mit Schutzanstrich im Kellergeschoss
 ▪ teilweise Fliesenbelag im Kellergeschoss

Wandbeläge : ▪ Raufasertapeten mit Farbanstrich
 ▪ individuelle Tapetenbeläge
 ▪ deckenhohe Wandfliesenbeläge in den Bädern (Badezimmer und Gäste-WC)
 ▪ Putz mit Farbanstrich im Kellergeschoss
 ▪ teilweise Fugenglattstrich mit Farbanstrich im Kellergeschoss

Deckenbeläge : ▪ Putz mit Farbanstrich
 ▪ Raufasertapeten mit Farbanstrich
 ▪ Holzverkleidungen
 ▪ teilweise Putz mit Farbanstrich, weitgehend Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss

Fenster : ▪ Holz- und Kunststofffenster mit Zweischiebenisolierverglasung
 ▪ einflügelige Hebe-Fenster-Türelemente aus Holz und Zweischiebenisolierverglasung im Erdgeschoss (zur Terrasse)
 ▪ einflügelige Fenster-Tür-Elemente aus Kunststoff und Zweischiebenisolierverglasung im Dachgeschoss (zum Balkon)
 ▪ Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
 ▪ Kellerlichtschächte
 ▪ Glasbausteine im Bereich der Kelleraußentreppe
 ▪ zweiflügelige Kunststofffenster mit Zweischiebenisolierverglasung im Hobbykellerraum und außenseitiger Abböschung

Rollladen : ▪ einfache Rollladen mit Handgurt und Gurtwickler teilweise vorhanden

- Türen :
- Kelleraußentüre:
 - kunststoffbeschichtete Türe
 - Stahlzarge
 - Lichtausschnitt
 - einfache Drückergarnitur
 - Kellerinnentüren:
 - bauzeittypische Röhrenspantüren
 - Stahlzarge
 - einfache Drückergarnituren
 - Stahlblechtüre zum Heizungskellerraum und Tankraum
 - Hauseingangstüre:
 - Kunststoffblocktüre
 - Kunststofffüllung mit Lichtausschnitt
 - Innentüren:
 - Furnierholztüren
 - Stahlzargen
 - Edelstahl-Drückergarnitur
 - teilweise Türblätter mit Lichtausschnitt
 - Terrassen-/Balkontüre:
 - siehe Fenster

- Sanitärinstallation :
- Waschkellerraum:
 - Dusche
 - Einhebel-Mischbrausebatterie
 - Metall-Ausgussbecken
 - Gäste-WC:
 - Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
 - Waschtisch mit Eingriffarmatur (Kaltwasser)
 - Badezimmer:
 - wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
 - Eck-Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie
 - Dusche mit Thermostat-Brausebatterie
 - Waschtisch mit Einhebelmischbatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile :
- Kelleraußentreppe
 - Dachgaube
 - Eingangstreppe mit Podest
 - Balkon mit Bankiraiholz, Edelstahlgelände und Glasfüllung
 - 5 Kellerlichtschächte
- besondere Einrichtungen :
- 4 Kunststoffbatterietanks

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung :
- Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton (B120),

ebenfalls massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitty-
pischen Ausführungen.

- Außenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion
- Fassade : ▪ verlinkert
- Dachkonstruktion : ▪ Flachdach in Stahlbetonkonstruktion
- Dacheindeckung : ▪ Bitumenbahnen
- Dachentwässerung : ▪ mittiger Senkkasten (Flachdacheinläufe) mit innenliegenden Kunststofffallrohr

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : ▪ Feuchtrauminstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen in bauzeitypischer Qualität und Ausführung.
- Beheizung : ▪ nicht beheizt
- Lüftung : ▪ eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden
- Fußboden : ▪ bauzeitypische Estrichbelag
- Wandbehandlung : ▪ Zementputz
▪ Farbanstrich
- Deckenbehandlung : ▪ Stahlbetondecke unbehandelt belassen
▪ Farbanstrich
- Fenster : ▪ Glasbausteine oberhalb der Türe
- Tore : straßenseitig und gartenseitig:
▪ einfaches Stahlschwingtor
- Türen : Außentüre:
▪ Blechtüre
▪ Stahlzarge
▪ einfache Drückergarnitur
Innentüre:
▪ Stahlblechtüre zur Kelleraußentreppe des Wohnhauses
▪ Stahlzarge
▪ einfache Drückergarnitur

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile : ▪ nicht vorhanden
- besondere Einrichtungen : ▪ nicht vorhanden

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ versiegelte Flächen (Plattierungen, etc.)

- kleinformatiger Teich
- aufgeständerte Terrassenerweiterung aus Bankiraiholz
- gärtnerische Einrichtungen
- Einfriedungen
- Außenbeleuchtungseinrichtungen
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
- etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden,
Baumängel

: Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Feuchtschäden mit Farbabplatzungen an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
- Feuchtschäden mit Farbabplatzungen im Bereich der Kelleraußentreppe
- Feuchtschäden an Kellerinnenwänden
- erneuerungsbedürftige Wasserleitungen im Waschkellerraum
- unzureichende Dämmung der obersten Geschosdecke bzw. (fehlende Dämmung) der Dachschrägen
- Feuchtschäden mit Farbabplatzungen an den Außenwänden der PKW-Garage
- Feuchtschäden mit Farbabplatzungen an der Deckenfläche der PKW-Garage
- Rissbildungen in der Estrichfläche der PKW-Garage
- Korrosionen am Garagentor gartenseitig
- bruchhafter Fugenmörtel an der Garagenaußentüre
- Kleinreparaturen
- etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt.

Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Anmerkung: : Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. TECHNISCHE BERECHNUNG

7.1. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Erdgeschoss:

1.) Eingangsdiele + Gar.:	3,27 m	x	4,38 m						
	-		1,05 m	x	2,99 m				
	+		0,73 m	x	1,26 m				
	+		0,98 m	x	0,71 m	=	12,80 m ²	x	1,00 = 12,80 m ²
2.) Gäste-WC:	1,41 m	x	1,23 m	=	1,73 m ²	x	1,00 = 1,73 m ²		
3.) HWR:	2,90 m	x	3,23 m						
	-		0,41 m	x	1,49 m	=	8,76 m ²	x	1,00 = 8,76 m ²
4.) Küche:	5,28 m	x	2,91 m	=	15,36 m ²	x	1,00 = 15,36 m ²		
5.) Esszimmer:	3,86 m	x	3,73 m	=	14,40 m ²	x	1,00 = 14,40 m ²		
6.) Wohnzimmer:	8,62 m	x	4,41 m	=	38,01 m ²	x	1,00 = 38,01 m ²		

Dachgeschoss:

7.) Flur:	3,42 m	x	2,77 m						
	+		1,67 m	x	0,55 m	=	10,39 m ²	x	1,00 = 10,39 m ²
8.) Badezimmer:	2,59 m	x	2,69 m	=	6,97 m ²	x	1,00 = 6,97 m ²		
9.) Klinderzimmer 1:	4,54 m	x	4,48 m						
	-		4,54 m	x	0,71 m	=	17,12 m ²	x	1,00 = 17,12 m ²
10.) Kinderzimmer 2:	4,52 m	x	4,49 m						
	-		4,52 m	x	0,77 m	=	16,81 m ²	x	1,00 = 16,81 m ²
11.) Elternzimmer:	4,14 m	x	4,97 m	=	20,58 m ²	x	1,00 = 20,58 m ²		
12.) Balkon:	1,41 m	x	7,07 m	=	9,97 m ²	x	0,25 = 2,49 m ²		

Wohnfläche ohne Terrasse	= 165,42 m²
---------------------------------	-------------------------------

13.) Terrasse:	7,19 m	x	3,52 m						
	+		5,00 m	x	5,80 m	=	54,31 m ²		
anrechenbarer Anteil:	15%	x	165,42 m ²	=	24,81 m ²	x	0,25 = 6,20 m ²		
			54,31 m ²	-	24,81 m ²	=	29,50 m ²	x	0,25
								x	0,40 = 2,95 m ²

Wohnfläche insgesamt	= 174,57 m²
-----------------------------	-------------------------------

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche.

Die darüberhinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Einfamilienwohnhaus:

- | | | | | | |
|---------------------|----------|---|---------|---|-----------------------|
| 1.) Kellergeschoss: | 12,365 m | x | 9,49 m | = | 117,34 m ² |
| 2.) Erdgeschoss: | 12,365 m | x | 9,49 m | = | 117,34 m ² |
| 3.) Dachgeschoss: | 12,365 m | x | 10,99 m | = | 135,89 m ² |

BGF "Einfamilienwohnhaus"	= 370,57 m²
----------------------------------	-------------------------------

PKW-Garage:

- | | | | | | |
|------------------|--------|---|--------|---|----------------------|
| 1.) Erdgeschoss: | 9,49 m | x | 4,49 m | = | 42,61 m ² |
|------------------|--------|---|--------|---|----------------------|

BGF "PKW-Garage"	= 42,61 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)

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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Beim Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise aus Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Objekten (Wohnungs- oder Teileigentümer) oder die Ergebnisse derartiger Kaufpreisauswertungen. Im Detail unterscheidet man zwischen dem Vergleichskaufpreisverfahren (direkter Vergleich mit Vergleichskaufpreisen) und dem Vergleichsfaktorverfahren (ein zugrunde gelegter Kaufpreis einer Bezugseinheit (€/m²) wird anhand von Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst).

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507**“.

Entsprechend den **Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) **Eigennutzung** bestimmt sind.

Darüber hinaus wird das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** im vorliegenden Bewertungsfall aus dem **Sachwert** abzuleiten, da im Wesentlichen eine **Eigennutzung** besteht bzw. diese für die zu bewertende Objektart prägend ist; der **Ertragswert** dient somit lediglich zur **Plausibilitätsprüfung**.

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

250 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Dinslaken
Postleitzahl:	• 46539
Gemarkung:	• Hiesfeld
Ortsteil:	• Oberlohberg
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung/Bauweise:	• Einzel- und Doppelhäuser
Geschossigkeit:	• I-II
Geschossflächenzahl:	• 0,3
Tiefe:	• 40,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 1-2
Lagebeurteilung:	• 2 (mittel/normal)
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 20.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,31
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Bauweise	= Einzelhaus
Grundstücksfläche (f)	= 713 m ²
Grundstücktiefe (t)	= 26,7 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.08.2025	× 1,003	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
	mittlere Lage	mittlere Lage	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 250,75 €/m ²	E3
GFZ	0,30	0,31	× 1,000	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	713	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,000	E5
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhaus	× 1,000	
Tiefe (m)	40,0	26,7	× 1,160	E6
Zuschnitt	regelmäßig	Eckgrundstück	× 0,950	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 276,33 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 276,33 €/m ²	
Fläche	× 713 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 197.023,29 € <u>rd. 197.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **20.08.2025** insgesamt
197.000,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		20.08.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2025	
Zeitdifferenz	=	0,63	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	0,41	%/Jahr
insgesamt		0,26	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,003

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Die wGFZ des zu bewertenden Grundstücks weicht nur äußerst geringfügig von der wGFZ des BRW-Grundstücks ab, sodass hieraus keine Abweichung vom Umrechnungskoeffizienten 1,000 resultiert.

E5

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits

hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E6

Für die abweichende Grundstückstiefe zwischen Bewertungsgrundstück und Bodenrichtwertgrundstück hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, welche innerhalb der durchgeführten Bodenwertermittlung angewandt worden sind.

E7

Im Vergleich zu einem einseitig erschlossenen Grundstück ergeben sich bei Eckgrundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dabei überwiegen insgesamt die Nachteile wie:

- überproportional großer Anteil an straßenangrenzenden Flächen
- evtl. größerer Verkehrslärm durch das Anfahren im Kreuzungsbereich
- höhere Einsichtnahme
- Straßenreinigung
- etc.

Entsprechend den Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Bodenrichtwert ist bei Eckgrundstücken (Zweifrontengrundstücken) ein Abschlag von 5,00 % anzusetzen.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge.

Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Kelleraußentreppe	3.000,00 €
▪ Dachgaube	5.500,00 €
▪ Eingangstreppe mit Podest	1.000,00 €
▪ Balkon	3.500,00 €
▪ 5 Kellerlichtschächte	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ 4 Kunststoffbatterietanks	4.000,00 €
Summe	19.000,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag.

Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Schlussabnahme) 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Übertrag		1,5	1,0		

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Übertrag		1,5	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,5	1,0		

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1974 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in Anrechnung gebracht.

Die Grundlage dafür bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Dinslaken, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors mit 5,0 % bis 7 % ($\geq 6.000,00 \text{ €}$ und $\leq 15.000 \text{ €}$) vom Gebäudezeitwert angegeben ist.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Pauschalansatz von 6 % vom Gebäudezeitwert für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (250.875,33 €)	15.052,52 €
Summe	15.052,52 €

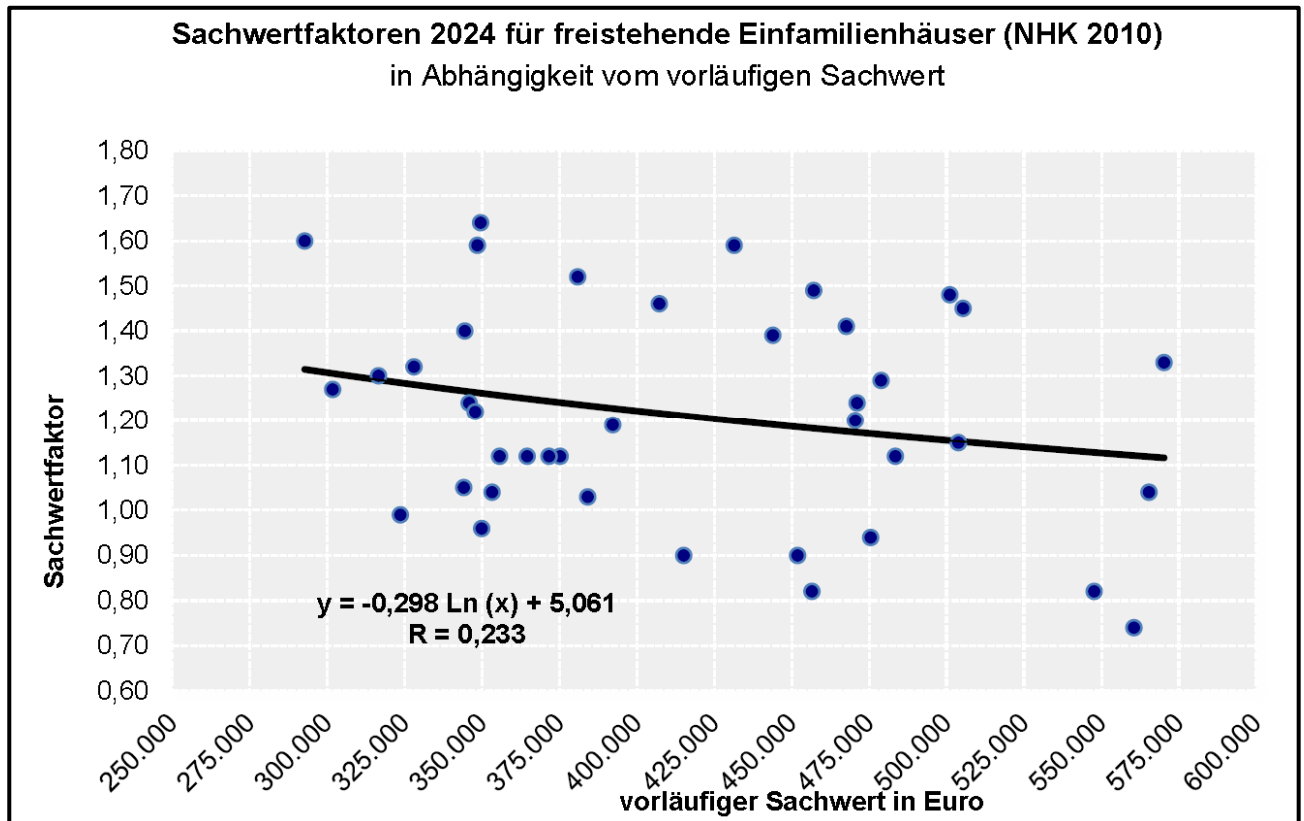
9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Sachwertfaktors wird auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Grundstücksmarktbericht 2025 zurückgegriffen. Dieser hat für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser eine marktbasierende Regressionsanalyse durchgeführt.

Zum Auswertungsstand 01.01.2025 wurden insgesamt 40 Vergleichskauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 untersucht. Bei der Stichprobe konnte eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert festgestellt werden. Als Ergebnis wurde für das Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert eine logarithmische Funktion ermittelt mit der Regressionsgleichung:

$$SWF = -0,298 \times \ln(\text{vorl. SW}) + 5,061$$

Die nachfolgende Grafik zeigt die ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert. Die Punktwolke verdeutlicht die Streuung der Marktdaten, wobei die Sachwertfaktoren bei höheren vorläufigen Sachwerten tendenziell abnehmen. Die Regressionsgerade bildet den ermittelten mathematischen Zusammenhang ab, wobei das Bestimmtheitsmaß $R = 0,233$ auf eine moderate Korrelation hinweist. Dies ist typisch für die Komplexität des Immobilienmarktes, bei dem neben dem Sachwert zahlreiche weitere wertbeeinflussende Faktoren eine Rolle spielen.



"Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken, Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 105"

Der für das Bewertungsgrundstück ermittelte vorläufige Sachwert beträgt 462.927,85 €. Dieser Wert liegt innerhalb des Wertebereichs der ausgewerteten Vergleichskauffälle (Minimum: 175.703 €, Maximum: 579.651 €, Median: 331.222 €) und damit im statistisch zuverlässigen Anwendungsbereich der Regressionsgleichung.

Unter Anwendung der Regressionsgleichung ergibt sich:

$$\begin{aligned} \text{SWF} &= -0,298 \times \ln(462.927,85) + 5,061 \\ \text{SWF} &= -0,298 \times 13,045 + 5,061 \\ \text{SWF} &= 1,17 \end{aligned}$$

Der anzuwendende Sachwertfaktor wird somit mit **1,17** angesetzt.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	(Basisjahr 2010)		
▪ Feuchtschäden mit Farbabplatzungen an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (rd. 45 m ² x 400 €/m ²)	-18.000,00 €		
▪ Feuchtschäden mit Farbabplatzungen im Bereich der Kelleraußentreppe (rd. 2 m ² x 400 €/m ²)	-800,00 €		
▪ Feuchtschäden an den Kellerinnenwänden (Pauschalansatz)	-3.000,00 €		
▪ erneuerungsbedürftige Wasserleitungen im Waschkellerraum (Pauschalansatz)	-1.000,00 €		
▪ unzureichende Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. (fehlende Dämmung) der Dachschrägen (rd. 50 m ² x 50 €/m ²)	-2.500,00 €		
▪ Feuchtschäden mit Farbabplatzungen an den Außenwänden der PKW-Garage (rd. 3 m ² x 400 €/m ²)	-1.200,00 €		
▪ Feuchtschäden mit Farbabplatzungen an der Deckenfläche der PKW-Garage (rd. 43 m ² x 85 €/m ²)	-3.700,00 €		
▪ Rissbildungen in der Estrichfläche der PKW-Garage (Pauschalansatz)	-500,00 €		
▪ Korrosionen am Garagentor gartenseitig (Pauschalansatz)	-1.000,00 €		
▪ bruchhafter Fugenmörtel an der Garagenaußentüre (Pauschalansatz)	-500,00 €		
▪ Kleinreparaturen (Pauschalansatz)	-3.000,00 €		
Summe	-35.200,00 €		
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	x	188,6/100	
Summe „Bauschäden“ insgesamt	-66.387,20 €		-66.387,20 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 und § 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 / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen 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. 2 ImmoWertV 21)

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 ImmoWertV 21). 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Einfamilienhaus EG+DG	174,57		7,70	1.344,19	16.130,28
PKW-Garage	2	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			174,57	1,00		1.404,19	16.850,28

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

16.850,28 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): pauschal = 359,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 1,00 Stck. x 47,00 €/Stck. = 47,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 406,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 174,57 m² x 14,00 €/m² = 2.443,98 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 1,00 Stck. x 106,00 €/Stck. = 106,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 2.549,98 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 16.130,28 € = 322,61 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00% x 720,00 € = 14,40 €

Mietausfallwagnis insgesamt: 337,01 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	-	3.292,99 €
jährlicher Reinertrag	=	13.557,29 €

Reinertragsanteil des Bodens

0,90 % von 197.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

- 1.773,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 11.784,29 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **0,90 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **35** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× 29,909

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 352.456,33 €

Übertrag	=	352.456,33 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	352.456,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	197.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	549.456,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	549.456,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	-	66.387,20 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025	=	483.069,13 €
	rd.	483.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 19,5 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken zum Grundstücksmarktbericht 2025

zurückgegriffen. Dieser hat für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser eine umfassende Marktanalyse durchgeführt.

Unter Anwendung der Modellparameter standen für die Untersuchung zum Auswertungsstand 01.01.2025 insgesamt 40 Verkaufsfälle aus den Jahren 2022 bis 2024 zur Verfügung. Die Vergleichsobjekte weisen folgende Bandbreiten auf:

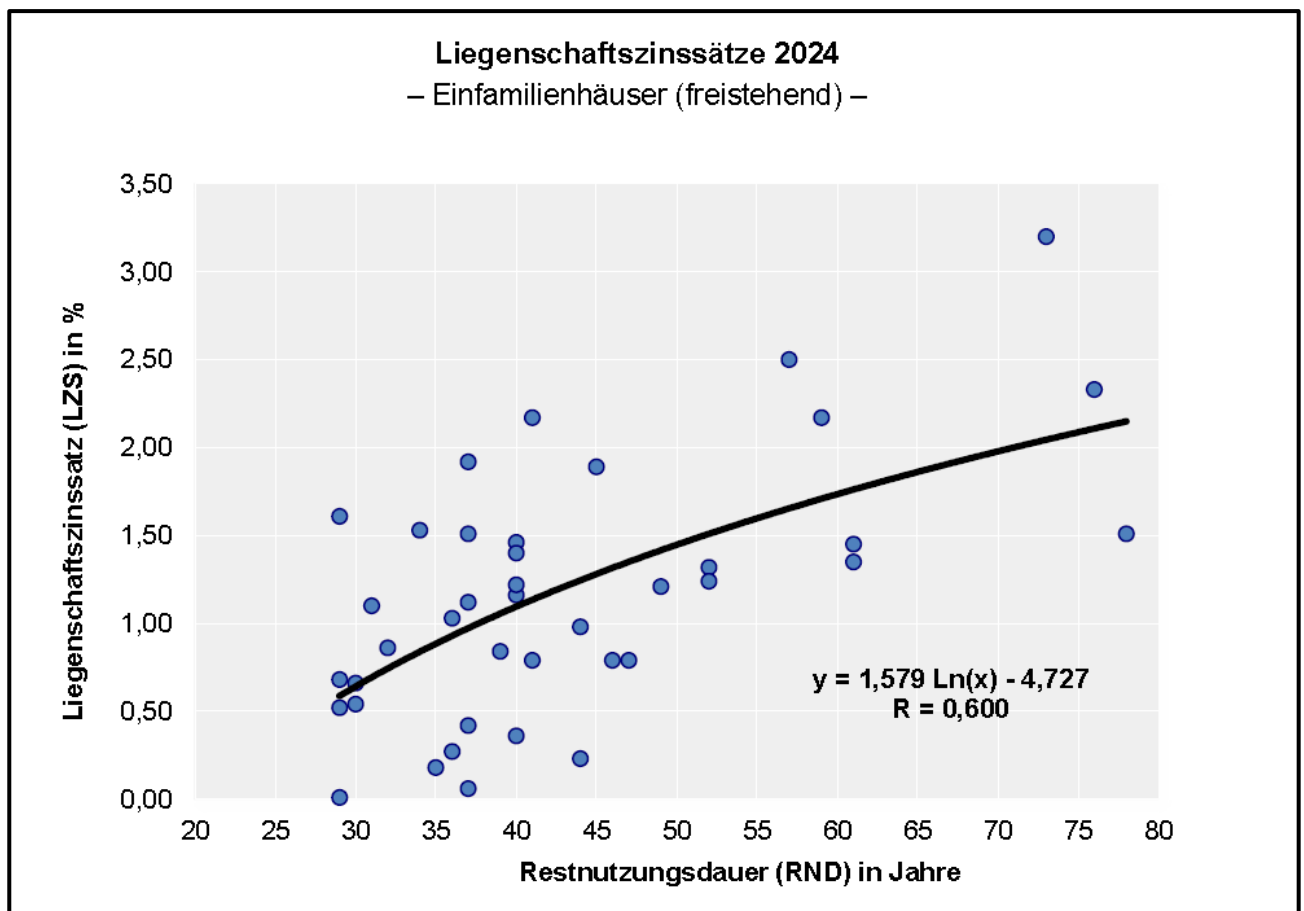
- Bereinigte Gesamtkaufpreise von 320.000 Euro bis 900.228 Euro
- Wohnflächen von 101,5 m² bis 234,4 m²
- Baujahre von 1970 bis 2020
- Restnutzungsdauern von 29 Jahren bis 78 Jahren
- Baulandflächen von 361 m² bis 1.312 m²

Bei der untersuchten Stichprobe konnte eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer festgestellt werden. Die statistische Auswertung ergab einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,15 % bei einer Standardabweichung von ± 0,7 %. Die mittlere Restnutzungsdauer der Vergleichsobjekte beträgt 43,3 Jahre (± 12,8 Jahre).

Als Ergebnis der Regressionsanalyse wurde für das Verhältnis des Liegenschaftszinssatzes zur Restnutzungsdauer eine logarithmische Funktion ermittelt mit der Regressionsgleichung:

$$\text{LZS} = 1,579 \times \text{LN}(\text{RND}) - 4,727$$

Das Bestimmtheitsmaß beträgt $R = 0,600$, was auf einen deutlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz hinweist. Die folgende Grafik verdeutlicht diesen Zusammenhang.



"Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken, Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 116"

Die Punktwolke zeigt eine erkennbare Tendenz steigender Liegenschaftszinssätze bei zunehmender Restnutzungsdauer. Dies ist marktlogisch nachvollziehbar, da Objekte mit längerer Restnutzungsdauer typischerweise geringere Modernisierungsrückstände aufweisen und damit eine höhere Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglichen.

Für das zu bewertende Grundstück wurde eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren ermittelt. Dieser Wert liegt innerhalb des Wertebereichs der ausgewerteten Vergleichsfälle (29 bis 78 Jahre) und damit im statistisch zuverlässigen Anwendungsbereich der Regressionsgleichung.

Unter Anwendung der Regressionsgleichung ergibt sich:

$$\begin{aligned} \text{LZS} &= 1,579 \times \text{LN}(35) - 4,727 \\ \text{LZS} &= 1,579 \times 3,555 - 4,727 \\ \text{LZS} &= 0,89 \% \end{aligned}$$

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz von 0,89 % liegt unterhalb des Mittelwerts von 1,15 %, was aufgrund der unterdurchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren gegenüber dem Mittelwert von 43,3 Jahren plausibel und marktkonform ist. Der Wert bewegt sich innerhalb der einfachen Standardabweichung ($1,15 \% \pm 0,7 \% = 0,45 \% \text{ bis } 1,85 \%$) und bestätigt damit die Zuverlässigkeit der Ableitung.

Für die weitere Berechnung wird ein gerundeter Liegenschaftszinssatz von 0,90 % angesetzt.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. **Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes im Ertragswertverfahren wertbestimmend ist.**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beschriebene Verfahren angewendet, welches dem Modell gemäß Anlage 4 (Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 entspricht.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 7.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 11.) in „10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und es werden sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft handelt es sich um das das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“.

Das unterkellerte Wohngebäude wurde im Jahre 1974 in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine 1½-geschossige Bauweise mit Satteldachkonstruktion auf und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rund 174,57 m² einschließlich anteiliger Anrechnung des Balkons und der Terrasse. Aufgrund der durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen liegt diesem Verkehrswertgutachten eine verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde. Allerdings ergab die erfolgte Ortsbesichtigung Mängel und Schäden, welche sich im Wesentlichen durch umfangreiche Feuchteschäden an erdreichberührenden Kelleraußenwänden sowie Kellerinnenwänden darstellen und im erforderlichen Umfang wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Bei der angrenzenden PKW-Garage handelt es sich um eine zeitgleich mit dem Wohnhaus in massiver Bauweise errichtete Anlage, welche nutzungsadäquat konzipiert ist und keine außergewöhnlichen konstruktiven Besonderheiten aufweist. Auch an diesem Bauwerk zeigen sich Feuchteschäden, die entsprechend in die Wertermittlung eingeflossen sind.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung und Ausführung als auch der sonstigen Eigenschaften der bewerteten baulichen Anlage auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **20. August 2025** ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	475.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	483.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden **üblicherweise** als **Eigennutzungsobjekte** erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Wohnhäusern, im Gegensatz zu Renditeobjekten, bei denen eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht, die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die **Sachwertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb von dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur **Plausibilitätsprüfung** hinzugezogen.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die **Aussagefähigkeit** (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) **allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des **Sachwertes** für die Ableitung des **Verkehrswertes**. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als rd. 2,0 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebauten Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 507“ und der postalischen Anschrift „Dickerstraße 149 in 46539 Dinslaken“ zum Wertermittlungstichtag 20. August 2025 auf:

475.000 €

(in Worten: VIERHUNDERTFÜNFUNDSTÄUBZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 02. Februar 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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 Schadenersatzansprüche 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 1.000.000,00 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.

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 65

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 67

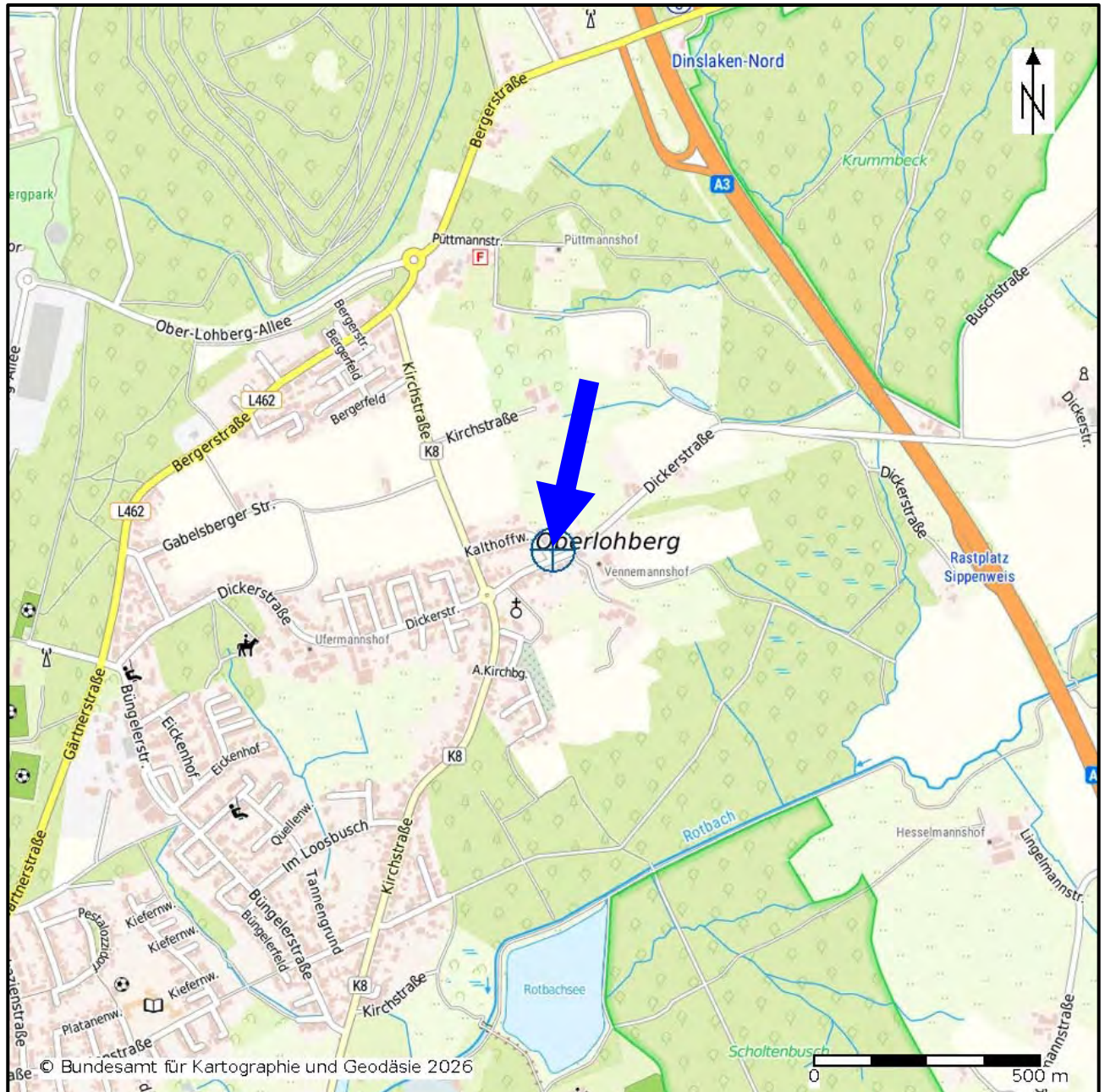
Anlage 3: Bauzeichnungen 68

Anlage 4: Fotonachweis 71

Anlage 5: Literaturverzeichnis 80

Anlage 1: Übersichtskarten

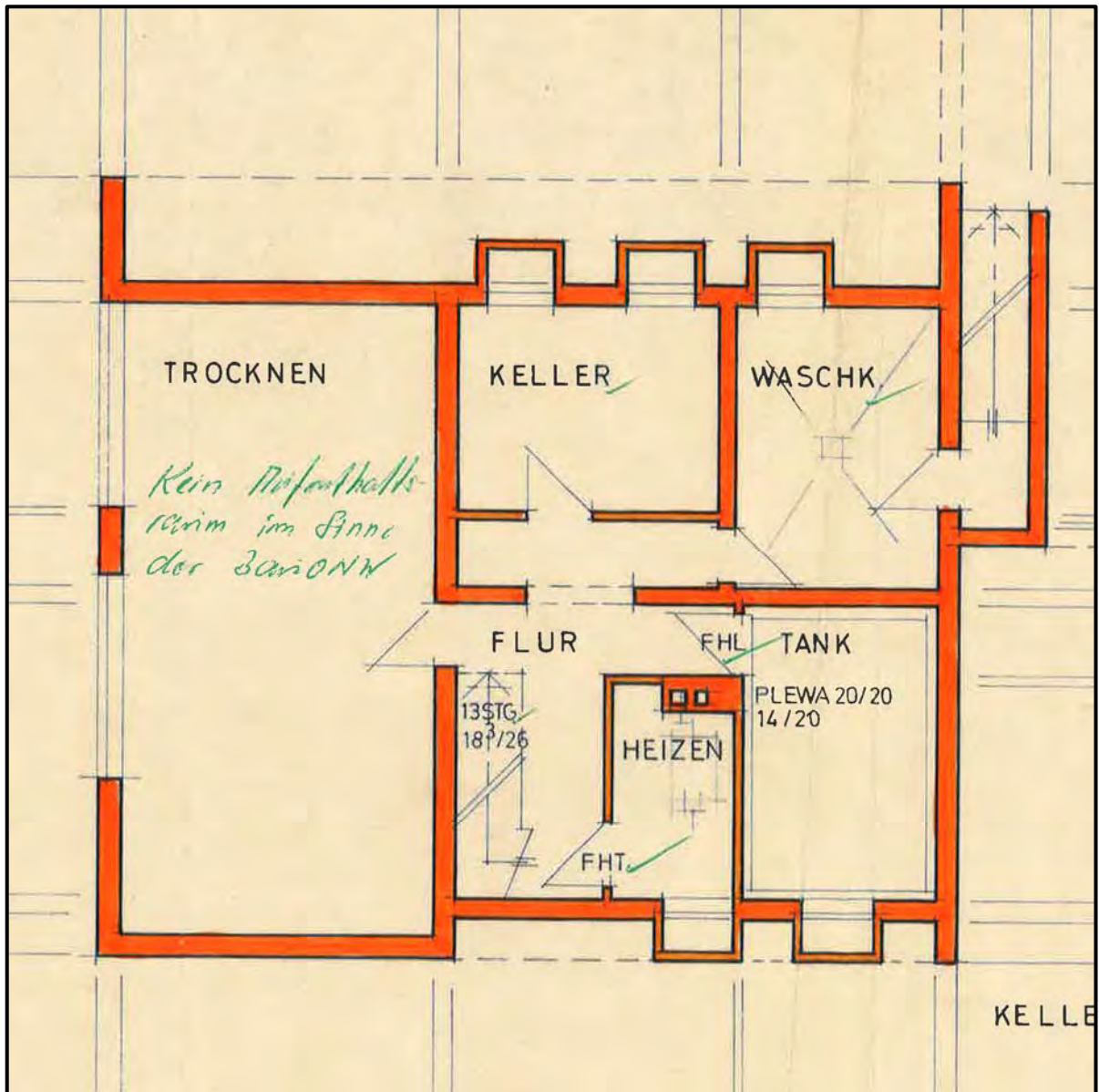




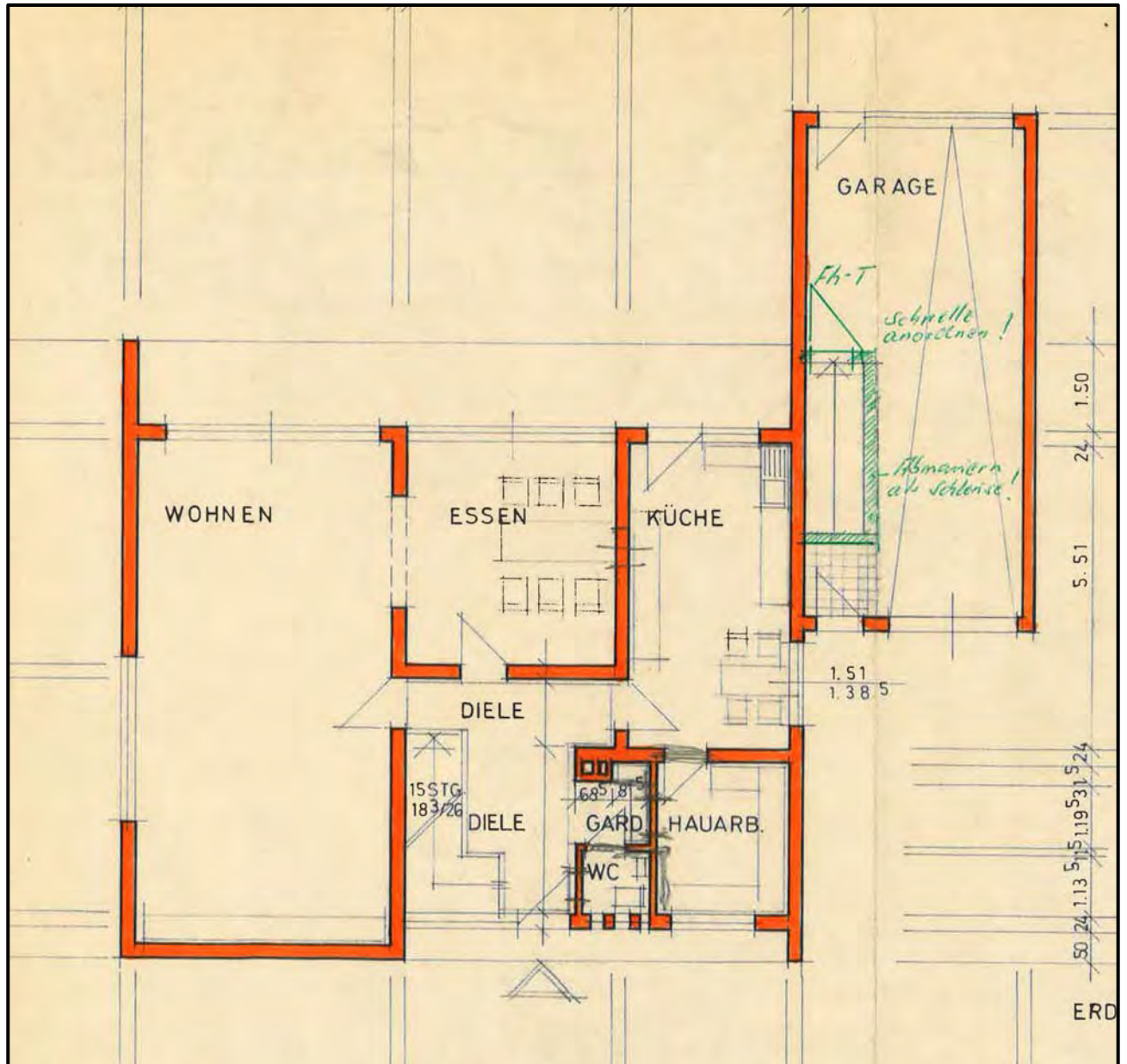
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

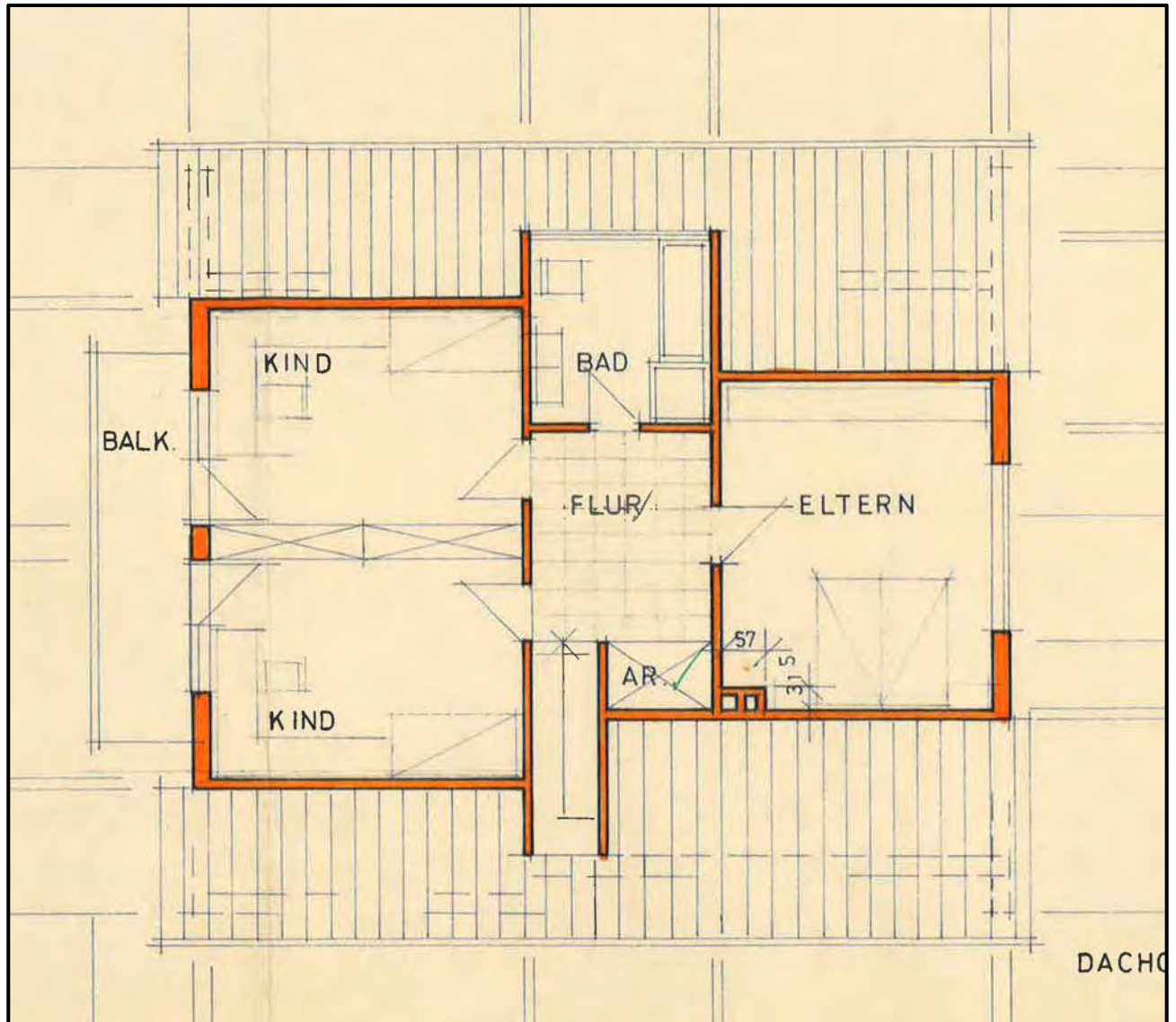
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Wohnhaus Kellergeschoss-



-Wohnhaus Erdgeschoss-



-Wohnhaus Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



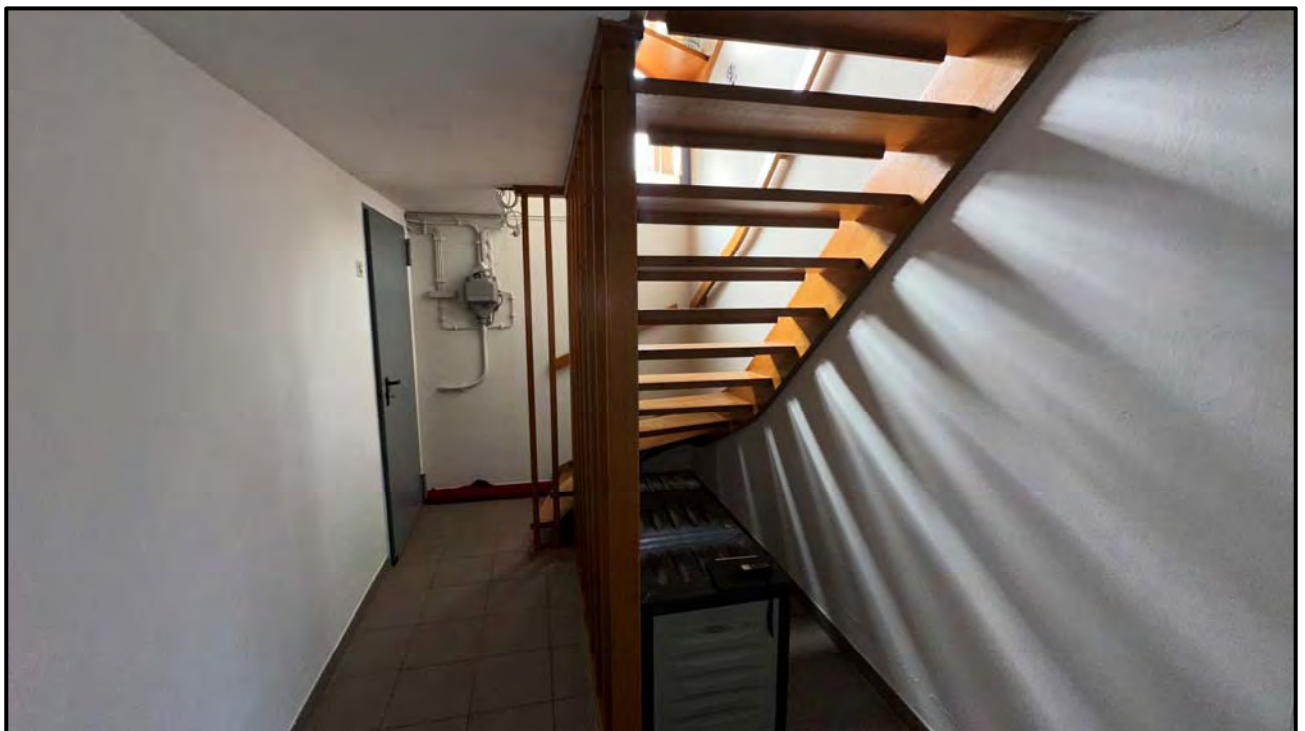
Süd-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Flur im Kellergeschoss



Hobbykellerraum



Feuchtschäden im Hobbykellerraum



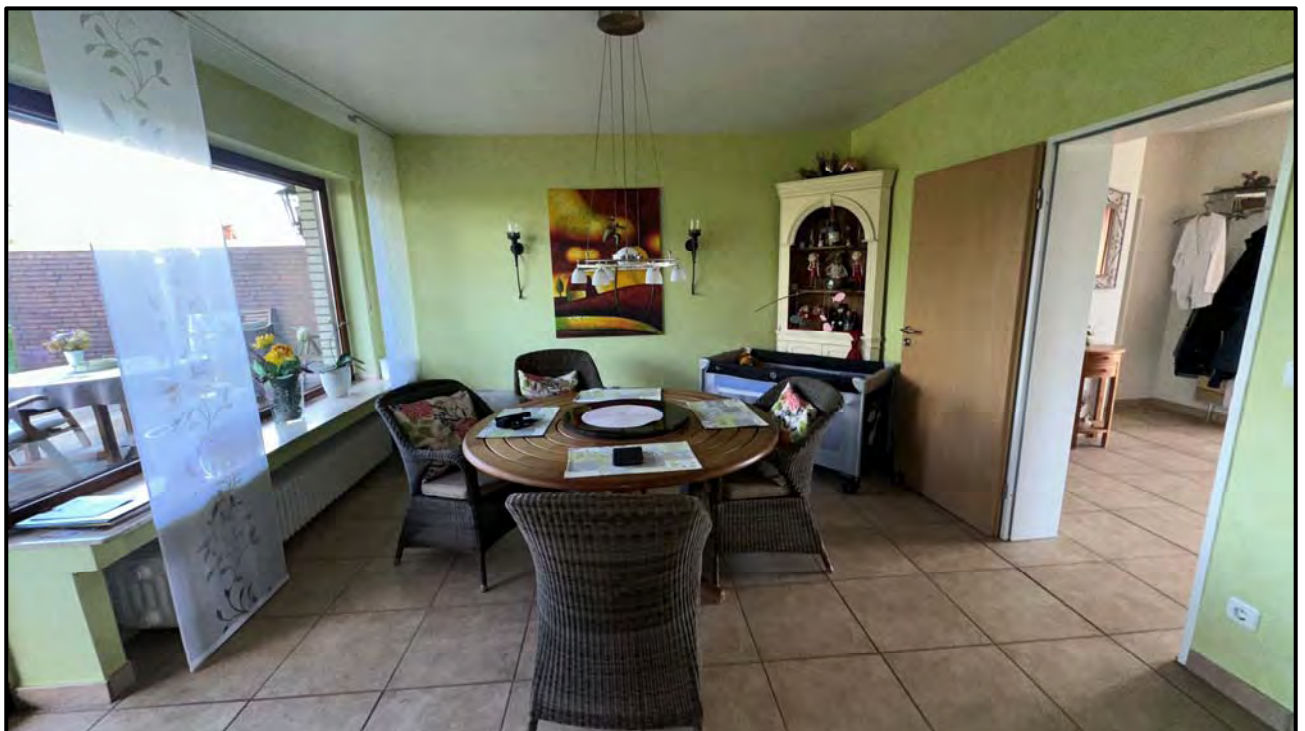
Heizungsanlage



Feuchtschäden im Bereich der Kelleraußentreppe



Eingangsdiele



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer



Kinderzimmer



Dachraum



PKW-Garage

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
 - [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
 - [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
 - [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
 - [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
-

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.