



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

- 1.) 81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes

-Wohnungseigentum-

- 2.) 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

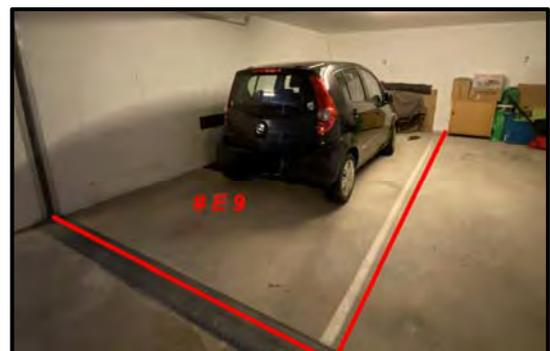
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage

-Teileigentum-

Eickenhof 37, 37 a in 46539 Dinslaken



Wohnungseigentum Nr. 9



Teileigentum Nr. E 9

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9 und des Teileigentums Nr. E 9** als gemeinschaftliche wirtschaftliche und reale Einheit wurde zum Stichtag **14. Januar 2021** ermittelt zu

insgesamt rd. 148.600,- €

Ausgefertigt am 20. Januar 2021

Internetversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(ALLGEMEINE ANGABEN)

- Bewertungsobjekt : 1.) 81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes
-Wohnungseigentum-
- 2.) 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage
-Teileigentum-
- Postalische Anschrift : Eickenhof 37, 37 a
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
03. Juni 2020
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 200084ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 004/20
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 15. Januar 2021
→ schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken bezüglich des Denkmalschutzes vom 18. November 2020
→ schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken bezüglich des zu berücksichtigende Planungsrecht vom 12. November 2020
→ Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken

- fernmündliche Auskunft der Stadt Dinslaken vom 15. Januar 2021 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
- Informationen bezüglich Erschließungs- und Kanalschlussbeiträge aus den vorliegenden Bauakten der Stadt Dinslaken
- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Dinslaken vom 12. November 2020
- Teilungserklärung/Eintragungsbewilligung vom 25. November 1996 (UR.-Nr.: 657/96)
- Grundbuchauszüge 28. Oktober 2020 in unbeglaubigter Ablichtung
- Bauakten der Stadt Dinslaken
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Dinslaken von 2020
- Mietspiegel der Stadt Dinslaken
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 14. Januar 2021
- etc.

Besichtigungstermin	:	14. Januar 2021
Wertermittlungsstichtag ^{1.)}	:	14. Januar 2021
Qualitätsstichtag ^{1.)}	:	14. Januar 2021

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.

1.) Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es werden die an diesem Tag geltenden Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt. Qualitätsstichtag ist ebenfalls der Tag der Ortsbesichtigung, d.h. es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt.

§ 3 (1) ImmoWertV: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

§ 4 (1) ImmoWertV: 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 maßgebend ist.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
1.1.	Wohnungseigentum Nr. 9	6
1.2.	Teileigentum Nr. E 9	7
1.3.	Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit	8
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	9
2.1.	Grundstück/Bewertungsobjekt.....	9
2.2.	Grundbuchangaben	9
2.2.1.	Wohnungseigentum Nr. 9	9
2.2.1.1.	Bestandsverzeichnis	9
2.2.1.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	10
2.2.1.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	10
2.2.1.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	10
2.2.2.	Teileigentum Nr. E 9	11
2.2.2.1.	Bestandsverzeichnis	11
2.2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	11
2.2.2.3.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	12
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	12
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	13
3.1.	Lagebeschreibung	13
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	14
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	15
3.4.	Schulische Versorgung	15
3.5.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens	15
3.6.	Wirtschaftliche und reale Einheit	17
3.7.	Topografie.....	17
3.8.	Baugrund	18
3.9.	Immissionen.....	18
3.10.	Erschließung	18
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	20
4.1.	Bauordnungsrecht	20
4.2.	Bauplanungsrecht.....	20
4.3.	Denkmalschutz	20
4.4.	Altlastenkataster	21
4.5.	Baulasten (§ 83 der Landesbauordnung NRW).....	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	24
6.3.	Raumprogramm	25
6.4.	Energetische Qualität	25
6.5.	Baubeschreibung	25
6.5.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.2.	Technische Gebäudeausstattung	27
6.5.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand des Allgemeineigentums.....	27
6.5.4.	Raumausstattung und Ausbauzustand des Sondereigentums Nr. 9	28
6.5.5.	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen	29
6.5.6.	Baumängel und Bauschäden/Gesamtbeurteilung	30

7.	Technische Berechnungen	32
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	33
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	33
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV)	33
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes	33
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV).....	34
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)	34
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)	35
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV).....	35
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	36
9.	Bodenrichtwert	37
10.	Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 9	38
10.1.	Bodenwertermittlung	38
10.1.1.	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	38
10.1.2.	Bodenwertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 9	40
10.2.	Ertragswertverfahren	41
10.2.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	41
10.2.2.	Ertragswertberechnung für das Wohnungseigentum Nr. 9.....	43
10.3.	Vergleichswertermittlung	45
10.3.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichswertverfahrens	45
10.3.2.	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 9.....	46
10.3.2.1.	Vorbemerkung	46
10.3.2.2.	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	46
10.3.2.3.	Vergleichswert	47
10.4.	Verkehrswertermittlung	48
11.	Verkehrswertermittlung für das Teileigentum Nr. E 9	50
11.1.	Bodenwertermittlung	50
11.1.1.	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	50
11.1.2.	Bodenwertermittlung des Teileigentums Nr. E 9	50
11.2.	Ertragswertverfahren	51
11.2.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	51
11.2.2.	Ertragswertberechnung für das Teileigentum Nr. E 9.....	51
11.3.	Plausibilitätskontrolle – Vergleichswert für das Teileigentum Nr. E 9	53
11.4.	Verkehrswertermittlung	54
12.	Verkehrswert der Wirtschaftliche und reale Einheit	55
13.	Abschliessender Hinweis aus aktuellem Anlass	56
14.	Schlussbestimmung	57
15.	Verzeichnis der Anlagen	58

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

1.1. Wohnungseigentum Nr. 9

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)</p> <p>über</p> <p>81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastrertechnischen Bezeichnung</p> <p>„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes</p> <p>Eickenhof 37, 37 a</p> <p>in</p> <p>46539 Dinslaken</p> <p>zum Wertermittlungsstichtag</p> <p>14. Januar 2021</p>		
Bodenwertanteil (§ 16 ImmoWertV)	=	23.900 €
Ertragswert (§ 17 ImmoWertV)	=	138.000 €
Vergleichswert (§ 15 ImmoWertV)	=	141.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>138.000 €</u>
(in Worten: EINHUNDERTACHTUNDDREISSIGTAUSEND EURO)		

1.2. Teileigentum Nr. E 9

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastrertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage

Eickenhof 37, 37 a

in

46539 Dinslaken

zum Wertermittlungsstichtag

14. Januar 2021

Bodenwertanteil (§ 16 ImmoWertV)	=	300 €
-------------------------------------	---	-------

Ertragswert (§ 17 ImmoWertV)	=	10.600 €
---------------------------------	---	----------

Vergleichswert (§ 15 ImmoWertV)	=	9.000 €
------------------------------------	---	---------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>10.600 €</u>
--------------------------------------	---	------------------------

(in Worten: ZEHNTAUSENDSECHSHUNDERT EURO)

1.3. Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der wirtschaftlichen und realen Einheit, bestehend aus

**81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katas-
tertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Oberge-
schoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit
Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes**

und

**1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katas-
tertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungs-
plan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage**

zum Wertermittlungsstichtag

14. Januar 2021

Verkehrswert

(§ 194 BauGB)

=

148.600 €

(in Worten:

EINHUNDERTACHTUNDVIERZIGTAUSENDSECHSHUNDERT EURO)

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück/Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt : 1.) 81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes

-Wohnungseigentum-

2.) 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage

-Teileigentum-

Postalische Anschrift : Eickenhof 37 a
46539 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegten Grundbuchauszügen vom 28. Oktober 2020 in jeweils unbeglaubigten Ablichtungen.

2.2.1. Wohnungseigentum Nr. 9

2.2.1.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Hiesfeld, Blatt 6577**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1 : 81 / 1.000 (i. W. einundachtzig Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung : Hiesfeld

Flur : 3

Flurstück : 513

Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche

Lage : Eickenhof 37, 37 A

Fläche : 1.110 m²

anrechenbare Gesamtfläche: 1.110 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links

in der rechten Haushälfte belegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 6569 bis 6595 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte und die vereinbarten Nutzungsregelungen am gemeinsamen Eigentum beschränkt.

Es sind Sondernutzungsregelungen hinsichtlich der Gartenflächen und der Terrassen getroffen.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. November 1996 (UR.-Nr. 687/96 des Notars XXXXXXXXXXXXXXXX in Dinslaken) Bezug genommen.

Eingetragen und bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 5199 hierher übertragen am 13. Januar 1997.

Hinweis: Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-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 Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.1.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

Lfd. Nr. 3 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 004/20). Eingetragen am 25.06.2020.

H **inweise/Bewertung der o. g. Grundbucheintragung:**

zur lfd. Nr. 3 : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist wertneutral zu behandeln.

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

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertmittlung.

2.2.1.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

2.2.2. Teileigentum Nr. E 9

2.2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch (Teileigentumsgrundbuch) von Hiesfeld, Blatt 6589**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 1	:	<u>1 / 1.000 (i. W. ein Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:</u>	
		Gemarkung	: Hiesfeld
		Flur	: 3
		Flurstück	: 513
		Wirtschaftsart	: Gebäude- und Freifläche
		Lage	: Eickenhof 37, 37 A
		Fläche	: 1.110 m ²
		anrechenbare Gesamtfläche:	1.110 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 6569 bis 6595 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte und die vereinbarten Nutzungsregelungen am gemeinsamen Eigentum beschränkt.

Es sind Sondernutzungsregelungen hinsichtlich der Gartenflächen und der Terrassen getroffen.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. November 1996 (UR.-Nr. 687/96 des Notars XXXXXXXXXXXXXXXX in Dinslaken) Bezug genommen.

Eingetragen und bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 5199 hierher übertragen am 13. Januar 1997.

Hinweis: Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-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 Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

Lfd. Nr. 3 : Lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken,

10 K 005/20). Eingetragen am 25.06.2020.

Hinweise/Bewertung der o. g. Grundbucheintragung:

zur lfd. Nr. 3 : Der Zwangsversteigerungsvermerk ist wertneutral zu behandeln.

2.2.2.3. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Dinslaken, Fachdienst Soziales Wohnen, vom 12. November 2020 sind für das hier zu bewertende Wohnungseigentum mit den katastertechnischen Bezeichnungen

Gemarkung	:	Hiesfeld	Flur	:	3
Flurstück	:	513	Lage	:	Eickenhof 37, 37 a
					46539 Dinslaken

Wohnungseigentum Nr. 9

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

Besondere Wohnungs- und Mietbindungen 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. 70.500 Einwohnern (Stand 31.12.2019, Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 18.01.2021) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 9,9 %. Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 6,7 % (Stand Dezember 2020) und ist somit leicht unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,9 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 18.01.2021).

Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31.03.2020 eine Arbeitslosenquote von 6,1 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 18.01.2021).

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 zu betrachtende Grundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Hiesfeld“ (Stadtteil: „04-Hiesfeld“, Siedlungsbezirk „08-Oberlohberg“), rd. 3,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Dinslaken. Es ist innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, gelegen und grenzt östlich an das öffentliche Straßengelände „Eickenhof“ an.

Die Verkehrsfläche weist im Wesentlichen einen U-förmigen Verlauf mit weiterführenden Abzweigungen auf, verläuft im Bereich des Verfahrensgrundstück parallel zur westlich gelegenen „Bügelstraße“ und mündet letztlich sowohl im Nordwesten als auch im Südwesten in den zuvor genannten Straßenzug. Die Landstraße Nr. L 462 mit der Widmung „Gärtnerstraße“ ist nordwestlich des Verfahrensgrundstücks gelegen und mittels der „Bügelstraße“ zu erreichen.

Die unmittelbaren nachbarschaftlichen Grundstücke weisen im Wesentlichen eine 1- bis 2½-geschossige Bebauung, bestehend aus Bungalows, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, auf; lediglich vereinzelt sind 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser existent.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft, schwerpunktmäßig jedoch in den Dinslakener Fußgänger- und Einkaufszonen und somit im Stadtzentrum, welches sich in einer Entfernung von rd. 3,5 km befinden, gegeben.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaften

(Wohnungseigentum Nr. 9 und Teileigentum Nr. E 9) um eine „normale Wohnlage“ mit geringem Verkehrsaufkommen handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Dinslaken
Einwohnerzahl	:	rd. 70.459 (Stand 31.12.2019)
Stadtteil	:	04-Hiesfeld
Stadtbezirk	:	08-Oberlohberg
Einwohnerzahl im Stadtbezirk	:	rd. 4.518 (Stand 31.12.2019)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 47,67 km ²

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 18.01.2021)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 17) in Richtung des Zentrums der Stadt Dinslaken, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestellen „Baumschulenweg“ bzw. „Stolze-Schrey-Straße“, welche rd. 200 m bzw. 400 m von der zu bewertenden Liegenschaft entfernt gelegen sind, erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums befindet und welcher an der Bahnstrecke Oberhausen - Arnheim gelegen ist. Im Rahmen des Regionalverkehrs existieren Zusteigemöglichkeiten zur Linie RE 5 („Rhein-Express“; Emmerich - Koblenz), zur Linie RB 35 („Der Weseler“; Duisburg - Emmerich) und zur Linie RB 33 („Rhein-Niers-Bahn“; Aachen-Wesel).

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 A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 2 km und die Autobahnauffahrt "Dinslaken-West" zur A 59 in Richtung Duisburg in rd. 5 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 von dem verfahrensgegenständlichen Wohnungs- und Teileigentum aus gelegen.

3.) Städte in der Umgebung:

Dinslaken (Innenstadt):	ca. 3,5 km	Oberhausen:	ca. 17 km
Wesel:	ca. 20 km	Duisburg:	ca. 20 km
Gladbeck:	ca. 20 km	Bottrop:	ca. 20 km
Moers:	ca. 30 km	Essen:	ca. 35 km
Düsseldorf:	ca. 45 km	Krefeld:	ca. 45 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 3,5 km entfernten Zentrum von Dinslaken. Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten aufzufinden.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten existent und somit fußläufig erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus in den angrenzenden Nachbarstädten und Nachbargemeinden, welche u. a. über Fußgänger- und Einkaufszonen verfügen (z. B. Wesel).

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.

Im Umkreis von rd. 2 km (Luftlinie) des Bewertungsobjektes befinden sich zahlreiche Schulen, konfessionsgebundene Kindergärten als auch Kindergärten in freier Trägerschaft.

3.5. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das zu betrachtende Areal befindet sich innerhalb des Dinslakener Stadtteils „Hiesfeld“ im Siedlungsbezirk „Oberlohberg“, rd. 3,5 km von der Innenstadt entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“.

Die Verfahrensfläche ist innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometer ausgewiesen ist, gelegen, verfügt über eine Größe von 1.110 m² mit, generalisiert betrachtet, regelmäßigem Grundstückszuschnitt und grenzt östlich auf einer Länge von rd. 36,5 m an die Verkehrsfläche „Eickenhof“ an.

Bei der vorhandenen baulichen Anlage handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus in 2½-geschossiger Bauweise nebst Tiefgarage, welches vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung gewidmet ist.

Das Wohngebäude verfügt über einen regelmäßigen Grundrisszuschnitt mit Rücksprüngen im Bereich der rückwärtigen Fassade, ist auf der östlichen Gebäudeseite mit zwei

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



Verfahrensgrundstück

Hauseingängen nebst angrenzenden Treppenhäusern ausgestattet (Hausnummern 37 und 37 a) und beherbergt insgesamt 12 Wohneinheiten sowie 15 Einstellplätze im Bereich der Tiefgarage. Die erforderliche Rampe zur Tiefgarage ist nördlich an dem Mehrfamilienwohnhaus vorbeiführend erstellt worden und unmittelbar vom öffentlichen Straßengelände („Eickenhof“) aus erreichbar.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe bzw. die Grundstücksnutzung des hier zu betrachtenden Areals betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke sind überwiegend mit 1- bis 2½-geschossigen Wohngebäuden, bestehend aus Bungalows, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, bebaut; lediglich vereinzelt sind 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser existent.

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 (**Wohnungseigentum**) sowie an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. E 9 (**Teileigentum**), jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. Das hier verfahrensgegenständige Wohnungs- und Teileigentum bildet aufgrund seiner Zweckbestimmung gemeinschaftlich eine wirtschaftliche und reale Einheit bzw. eine derartige Betrachtung erscheint insgesamt als wirtschaftlicher.

Das **Wohnungseigentum** ist im Obergeschoss des nördlichen Wohnhausabschnittes gelegen und mittels des Hauseingangs „Eickenhof 37 a“ in Verbindung mit dem angrenzenden Treppenhaus erschlossen. Neben einem kellergeschossigen Abstellraum sind dem **Wohnungseigentum** keine durch Sondernutzungsrechte zugeteilten Flächen zugehörig.

Bei dem **Teileigentum** handelt es sich um den Einstellplatz Nr. E 9 in der Tiefgarage, welcher anhand gemeinschaftlicher Flächen über die Tiefgaragenrampe zu erreichen ist.

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.

Ausmaße des zu betrachtenden Grundstücksareals

Verfahrensgrundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 513	35,7 m	32,0 m	1.110 m ²

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen ^{1.)} sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

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. Wirtschaftliche und reale Einheit

Eine wirtschaftliche und reale Einheit ist gegeben, wenn die örtlichen Gewohnheiten, die Zweckbestimmung und die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf eine dementsprechende Zusammengehörigkeit deuten.

Sie entsteht somit, wenn mehrere Grundstücke, Grundstücksanteile, Wohneinheiten, etc. zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst und ihm gewidmet werden.

Im vorliegenden Fall sind ein **Wohnungseigentum** sowie ein **Teileigentum** verfahrensgegenständig, welche auf unterschiedlichen Grundbuchblättern verzeichnet sind.

Auch wenn eine getrennte Nutzung bzw. Verwertung grundsätzlich möglich ist, erachtet der Unterzeichnende das gesamte Bewertungsobjekt als **eine wirtschaftliche und reale Einheit** zu klassifizieren; eine getrennte Veräußerung könnte u. U. dazu führen, dass z. B. für das hier gegenständige Teileigentum der potentielle Käuferkreis erheblich eingeschränkt ist.

Obwohl der Unterzeichnende das gesamte verfahrensgegenständige Bewertungsobjekt als eine wirtschaftliche und reale Einheit betrachtet, ist es aus bewertungstechnischer Methodik erforderlich, zunächst eine Einzelbewertung vorzunehmen und die daraus resultierenden (Teil-)Verkehrswerte in einem weiteren Berechnungsschritt zusammenzuführen.

3.7. Topografie

Die verfahrensgegenständige Fläche ist eben und weist eine, zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist mit Sträuchern sowie anderweitigen Ziergewächsen gärtnerisch gestaltet und verfügt über befestigte Eingangszuwegungen nebst Stufen und Eingangspodesten im erforderlichen Umfang.

Nördlich des Mehrfamilienwohnhauses ist die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage gelegen, welche aus Beton gefertigt und im erforderlichen Umfang mit einem Metallstabzaun eingefasst ist.

Rückwärtig der Wohnanlage sowie im Wesentlichen oberhalb der Tiefgarage besteht eine übliche Gartennutzung mit Rasenflächen, Randzonenbepflanzungen sowie vereinzelt Sträuchern als auch anderweitigen Ziergewächsen.

Ferner verbleibt festzustellen, dass südlich des Wohnhauses sowohl gärtnerische Einrichtungen, vergleichbar zur Gebäudevorfläche, als auch ein mit Betonsteinpflaster befestigter Weg existent sind. Die Wegefläche führt zu einer Rasenfläche, welche für den gemeinschaftlichen Gebrauch vorgesehen ist.



Eingangsbereich zum Gebäudeteil „Eickenhof 37 a“



Tiefgaragenzufahrt/rückwärtige Gartennutzung

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Zusammenfassend verbleibt jedoch anzumerken, dass sich die Außenanlagen in einem äußerst gepflegten Zustand befinden sowie nutzungsadäquat hergerichtet sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, 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 besteht folglich nicht.



Gebäudevorfläche/Freifläche südlich des Wohnhauses, befestigte Wegefläche

3.8. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), sich die gegenständige Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des stillgelegten Bergwerks „Lohberg/Osterfeld“ befindet.

Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtenden bauliche Anlage **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 sowie den o. g. Ausführungen, ein normal gewachsener Baugrund angenommen, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen ist insgesamt als gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet; wesentlicher Durchgangsverkehr besteht nicht. Ferner ist der Bereich, indem das Bewertungsobjekt gelegen ist, mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen.

3.10. Erschließung

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

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Eickenhof“, bei dem es sich um

eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Das Straßengelände verfügt über einen asphaltierten Fahrbahnbereich, beidseitig gepflasterte Gehwege sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang auf der dem Verfahrensgrundstück zugewandten Straßenseite.

Gemäß vorliegenden Unterlagen (Bauakte der Stadt Dinslaken) wurden die Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages (vom 03. Dezember 1975 nebst Ergänzung vom 09. Juli 1980) nach § 124 Abs. 1 BauGB hergestellt. Diese Regelung gilt anstelle der Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff. BauGB bzw. Kanalanschlussbeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW). Somit ist mit Übernahme der Ausbaurkosten für die Kanalisation und den Straßenausbau die Beitragsverpflichtung abgegolten.

Informativ teilte der zuständige Fachbereich jedoch fernmündlich mit, dass das Recht unberührt bleibt, 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 erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Wert zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauordnungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Stadtentwicklung“ vom 12. November 2020 befindet sich das zu betrachtende Grundstücksareal mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Hiesfeld	Flur :	3
Flurstück :	513	Lage :	Eickenhof 37, 37 a 46539 Dinslaken

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die vorhandene Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen:

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

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

4.2. Bauplanungsrecht

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.

4.3. Denkmalschutz

Die Stadt Dinslaken, Fachdienst „Bauaufsicht und Denkmalschutz“ teilte am 18. November 2020 schriftlich mit, dass 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 Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich das zu betrachtende Grundstücksareal **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen 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 Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

4.5. Baulasten (§ 83 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, 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.

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

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften“ vom 15. Januar 2021 sowie den vorliegenden Unterlagen ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zu betrachtenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung :	Hiesfeld	Flur :	3
Flurstück :	513	Lage :	Eickenhof 37, 37 a 46539 Dinslaken

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Wert zugrunde gelegt.

§ 83 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 Erbaurecht, 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 der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger.
- 2.) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.
- 3.) Die Baulast geht nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkendem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.
- 4.) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden.
- 5.) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. E 9 sind derzeit vermietet. Der Name der Mieterin wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Angabe des Verwalters des Objektes

Den Namen des Verwalters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens sind das Wohnungseigentum Nr. 9 sowie das Teileigentum Nr. E 9 (Tiefgaragenstellplatz) innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses „Eickenhof 37, 37 a in 46539 Dinslaken“. Die folgende Baubeschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf den verfahrensgegenständlichen Teilbereich der baulichen Anlagen wie folgt:

Allgemeine Angaben

Mehrfamilienwohnhaus

mit Tiefgarage:

- Massivbauweise
- 2½-geschossig
- vollständig unterkellert
- Satteldach mit Dachaufbauten
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: II

wesentliche statistische Angaben

(gemäß vorliegenden Unterlagen)

- Bauvorhaben:** • „2 Wohnhäuser mit je 6 WE, Tiefgarage mit 15 EP“
(hier nur Gebäudeabschnitt „Eickenhof 37 a“)
- Baugenehmigungs-Nr.: • 63 – 00271/96
- Baugenehmigung vom: • 25. Oktober 1996
- Baubeginn: • 11. November 1996
- Rohbauabnahme vom: • 04. Juli 1997
- Schlussabnahme vom: • 03. August 1998
- Baujahr:** • **1998**

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Hiesfeld“, Siedlungsbezirk „Oberlohberg“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Es ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten nebst Tiefgarage mit 15 Einstellplätzen bebaut und mit zwei Hauseingängen („Eickenhof 37“ und „Eickenhof 37 a“) nebst jeweils angrenzenden Treppenhäusern ausgestattet. Die Aufteilung gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 25. November 1996 (UR.-Nr.: 657/96) und legt die Bescheinigung (Abgeschlossenheitserklärung) der Stadt Dinslaken vom 05. November 1996 zugrunde.

Das zu betrachtende Wohngebäude wurde im Jahre 1998 in konventioneller Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Erd-, ein Ober- sowie ein Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Darüber hinaus schließt sich im Kellergeschoss rückwärtig die Tiefgarage an, deren Deckenfläche als Garten hergerichtet ist sowie entsprechend genutzt wird.

Die bauliche Anlage gliedert sich in zwei Gebäudeabschnitte mit den vorgenannten Hauseingängen, so dass in jeder Wohngeschossebene des jeweiligen Gebäudeabschnittes zwei Wohneinheiten gelegen sind und das Gebäude als sogenannter „Zweispänner“ bezüglich der Erschließung der Wohneinheiten zu klassifizieren ist. Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Tiefgaragenbereich die üblichen, gemeinschaftlichen Funktionsräume als auch die dem jeweiligen Wohnungseigentum zugeordneten Abstellräume.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die örtliche Besichtigung lediglich auf das verfahrensgegenständliche **Wohnungseigentum Nr. 9** und das **Teileigentum Nr. E 9** beschränkte; darüber hinaus konnte ein Teil des Allgemeineigentums im Kellergeschoss sowie der Außenbereich in Augenschein genommen werden.

Die Raumaufteilung des Allgemeineigentums ist normal sowie nutzungsadäquat gestaltet und verfügt über eine funktionelle Anordnung. Die natürliche Belichtung im Bereich des Treppenhauses und der kellergeschossigen Funktionsräume ist als angemessen zu klassifizieren.

Die Haupt- und Ausbaugewerke des Mehrfamilienwohnhauses weisen eine bauzeittypisch gute Qualität und Ausführung auf und präsentieren sich augenscheinlich in einem äußerst gepflegten als auch ordentlichen Zustand. Mängel und Schäden, welche durch einen normalen Gebrauch der Liegenschaft als außergewöhnlich zu bezeichnen wären und somit über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden augenscheinlich im o. g. sowie besichtigten Bereich nicht festgestellt; innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird demnach ein **mängelfreier Zustand** des Bauwerks unterstellt.

Die zur Bewertung anstehende Wohneinheit Nr. 9 befindet sich im Obergeschoss des Wohnhausabschnittes „Eickenhof 37 a“, nimmt dort den linken (südlichen) Teil in Anspruch und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 74,78 m², welche sich in die Räumlichkeiten Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohn- und Esszimmer sowie Balkon aufgliedert. Darüber hinaus ist dem Wohnungseigentum ein Kellerabstellraum zugehörig, welcher u. a. über die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten verfügt.

Das Raumprogramm der Wohnung (Grundrisslösung, Raumgrößen, Raumhöhen, etc.) ist auf die Bedürfnisse der durchschnittlichen Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet, sogenannte Durchgangsräume ^{1.)} bzw. gefangene Räume ^{2.)} sind nicht existent.

Die Ausbaugewerke im Bereich der Verfahrenswohnung stellen sich als qualitativ gut dar und präsentieren sich in einem insgesamt gepflegten Erhaltungszustand.

Offensichtliche Mängel und Schäden, welche über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen, konnten im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen nicht durchgeführt worden sind. Allgemeine Schönheitsreparaturen sind in der Regel unberücksichtigt zu belassen. Hintergrund hierzu ist, dass auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Reparaturerefordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum Nr. E 9) befindet sich in der Tiefgarage, ist mittels einer Zufahrtsrampe zu erreichen sowie einseitig von einer Gebäudeinnenwand begrenzt.

Die Außenanlagen werden u. a. durch befestigte Flächen sowie gärtnerische Einrichtungen gebildet, welche insgesamt einen äußerst gepflegten Zustand aufweisen. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Eine Vermarktungsfähigkeit der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnungseigentum Nr. 9 und Teileigentum Nr. E 9) stuft der Unterzeichnende, bedingt durch die guten Ausbaugewerke, das ansprechende Raumprogramm und den zugehörigen Balkon insgesamt als gut ein.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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. |
|---|

Die ruhige Lage innerhalb eines Wohngebietes von Dinslaken, die geringe Entfernung zum Stadtzentrum (rd. 3,5 km) und der insgesamt äußerst gepflegte Zustand der gesamten baulichen Anlage werden darüber hinaus ebenfalls als begünstigend eingestuft.

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des zu bewertenden Wohnungseigentums **Nr. 9** ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss

- Diele (i)
- Abstellraum (i)
- Gäste-WC (i)
- Küche (ö)
- Schlafzimmer (ö)
- Badezimmer (i)
- Wohn- und Esszimmer (w)
- Balkon (w)

Kellergeschoss

- Kellerabstellraum

Es bedeutet:	i	=	innen liegend
	ö	=	östlich orientiert
	w	=	westlich orientiert

6.4. 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.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichnenden weder ein bedarfsorientierter Energieausweis noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass die zur Bewertung anstehende bauliche Anlage dem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau (Ausgabe 1981/1985)) gerecht wird.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 14. Januar 2021 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, 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 bauzeittypischen Ausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die folgende Baubeschreibung im Wesentlichen auf die verfahrensgegenständlichen Bereiche beschränkt und somit nicht abschließend ist.

6.5.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : bewehrte Bodenplatte, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Kelleraußenwände : Stahlbeton (vorgefertigte Stahlbetonbauteile), massiv, gemäß statischen Erfordernissen
- Kellerinnenwände : Mauerwerk (z. B. Kalksandstein, etc.) massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Außenwände : Mauerwerk (z. B. Kalksandstein, etc.) massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
- Fassade : Das Gebäude ist teilweise mit einer Klinkermauerwerksfassade nebst Dämmung sowie teilweise mit einem Wärmedämmverbundsystem in jeweils bauzeittypischer Ausführung und Qualität ausgestattet.
- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk, massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Nadelholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Betondachsteinen eingedeckt.
- Dachaufbauten : Es sind garten- und straßenseitig Dachgauben existent, welche in Holzkonstruktion gefertigt, mit Schweißbahnen abgedichtet und außenseitig mit Zinkblechen verkleidet sind.
- Dämmung : Es wird unterstellt, dass die Dachflächen im erforderlichen Umfang gedämmt sind.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink.
- Decken : Bei den Geschossdecken handelt es sich, gemäß vorliegenden Unterlagen, um bauzeittypische Stahlbeton-Fertigteildecken (Gitterträgerdecke/Halbfertigteildecke) in normaler Qualität und Ausführung.
- Geschosstreppen : Vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss führt eine Stahlbetontreppe, deren Tritt- und Setzstufen mit einem Natursteinbelag ausgestattet sind. Ferner ist ein Metallstabgeländer nebst Mipolamhandlauf vorhanden.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Gas, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.10. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine normale und nutzungsadäquate elektrische Installationseinrichtung mit angemessener Bestückung von Beleuchtungseinrichtungen, Steckdosen, etc.
- Ferner sind Außenbeleuchtungseinrichtungen im Bereich der Hauseingänge als auch eine Gegensprechanlage mit eklektischem Türöffner vorhanden.
- Im Kellergeschoss befinden sich Feuchtraumleitungen, welche auf Putz verlegt worden sind.
- Heizungsanlage : Im Heizungskellerraum befindet sich ein gasbetriebenes Brennwertgerät der Firma Buderus aus dem Jahre 1997.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen bestückt sind. In den Bädern sind Sprossenheizkörper in Leiterform, ebenfalls ausgestattet mit Thermostatventilen, installiert.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer (der Firma „AEG“ im Bereich der Verfahrenswohnung), welche jeweils im Badezimmer installiert sind.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist offensichtlich nicht vorhanden.
- Küchen : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.
- 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.
- Balkone : Die Balkone bestehen aus einer Stahlbetonkragplatte mit individuellen Oberbodenbelägen nebst Metallstabgeländer.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand des Allgemeineigentums

- Fußböden : Im Kellergeschoss befindet sich ein bauzeittypischer Estrichbelag in normaler Qualität und Ausführung, welcher darüber hinaus mit einem Schutzanstrich ausgestattet worden ist.

- Im Treppenhaus befindet sich ein Granitfußbodenbelag in bauzeitlicher Ausführung und Qualität.
- Wandbehandlung : Die Wandflächen im Kellergeschoss sind unbehandelt belassen und lediglich mit einem deckenden Farbanstrich behandelt.
- Im Treppenhausbereich sind die Wandflächen mit einem Rauputz ausgestattet und deckend gestrichen.
- Deckenbehandlung : Die Stahlbetondecke des Kellergeschosses ist unbehandelt belassen und mit einem einfachen Farbanstrich behandelt.
- Im Treppenhausbereich sind die Decken verputzt sowie deckend gestrichen.
- Hauseingangstüre : Als Hauseingangstüren fungieren Aluminiumrahmentüren mit Vollglasfüllung nebst feststehenden Seitenteilen in baugleicher Ausführung. Die Briefeinwurfkästen als auch das Klingelfeld sind in den Seitenteilen integriert.
- Kellertüren : Im Kellergeschoss sind Brandschutztüren (Stahlblechtüren mit Stahlzargen) im erforderlichen Umfang existent. Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss Blechtüren mit Stahlzargen und Kunststoffdrückergarnituren.
- Als Kelleraußentüre fungiert eine Stahlblechtüre mit Kunststoffdrückergarnitur und außenseitigem Knauf, diese ist unmittelbar neben dem Zufahrtstor zur Tiefgarage gelegen.
- Wohnungseingangstüren : Bei den Wohnungseingangstüren handelt es sich um furnierte Holztüren mit Holzzargen sowie normalen Drückergarnituren mit außenseitigem Knauf in insgesamt nutzungskonformer Ausführung.
- Fenster : Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-Kipp-Flügeln sind überwiegend vorhanden.
- Zu den Balkonen und Terrassen führen einflügelige Fenster-Türelemente aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung.
- Bei den Kellerfenstern handelt es sich um einfache Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech.
- Rollladen : Kunststoffrollläden, teilweise mit elektrischem Röhrenmotor sowie teilweise mit Handgurten und Gurtwicklern, sind überwiegend vorhanden.

6.5.4. Raumausstattung und Ausbauzustand des Sondereigentums Nr. 9

- Fußböden : In den Räumlichkeiten der Wohneinheit Nr. 9 ist ein schwimmender Estrich, welcher mit individuellen Oberbodenbelägen ausgestattet worden ist, vorhanden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen Fliesenfußbodenbelag in guter Qualität und Ausführung sowie um einen Laminatbelag im Bereich des Schlafzimmers.
- Im Bereich des zugehörigen Kellerabstellraumes ist der Estrichbelag mit einem Schutzanstrich deckend behandelt.

- Wandbehandlung : Mit Ausnahme des Badezimmers und des Gäste-WC's sind die Wände verputzt sowie überwiegend mit individuellen Tapetenbelägen beklebt bzw. mit Raufasertapeten ausgestattet sowie deckend gestrichen.
- Im Badezimmer als auch im Gäste-WC sind die Wandflächen deckenhoch gefliest und es ist jeweils eine umlaufende Bordüre vorhanden.
- Im Bereich des Abstellraumes sind die Wände verputzt sowie gestrichen und im kellergeschossigen Abstellraum sind die Wandflächen unbehandelt belassen und deckend gestrichen.
- Insgesamt bestehen eine zeitgemäße Ausführung und gute Qualität.
- Deckenbehandlung : Die Deckenunteransichten innerhalb der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit sind verputzt, teilweise mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen sowie teilweise mit Holzverkleidungen ausgestattet und mit Punktstrahlern bestückt.
- Die Deckenfläche des Abstellraumes ist verputzt sowie gestrichen und im kellergeschossigen Abstellraum ist die Deckenfläche unbehandelt belassen und mit einem Farbanstrich ausgestattet.
- Heizung : Siehe „6.5.2 Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens.
- Warmwasseraufbereitung : Siehe „6.5.2 Technische Gebäudeausstattung“ dieses Verkehrswertgutachtens.
- Innentüren : Bei den Innentüren innerhalb der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit handelt es sich um furnierte Holzkassetten Türen mit Holzzargen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Sanitärinstallation : Eine Badewanne, eine Dusche, ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten sowie ein Waschtisch sind im Badezimmer installiert.
- Die Wasserentnahme erfolgt mittels Einhebelmischbatterien bzw. Einhebel-Mischbrausebatterien.
- Im Bereich des Gäste-WC's sind ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten und ein Waschtisch installiert.
- Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass eine normale Qualität und Ausführung bestehen.
- Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten befinden sich im zugeordneten Kellerabstellraum.
- Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist übersichtlich und nutzungsadäquat gestaltet.

6.5.5. Besondere Bauteile/Einrichtungen, Außenanlagen

- besondere Bauteile : ➔ Eingangsüberdachungen
➔ Dachaufbaute

- Kellerlichtschächte
 - Balkone
 - Außenbeleuchtungseinrichtungen
 - etc.
- besondere Einrichtungen : → Warmwasserboiler und Metallausgussbecken im Heizungskellerraum
- etc.
- Außenanlagen : → versiegelte Flächen
- Rampe zur Tiefgarage
- Einfriedungen
- Versorgungseinrichtungen
- Entwässerungseinrichtungen
- etc.

6.5.6. Baumängel und Bauschäden/Gesamtbeurteilung

Bauschäden/Baumängel/
Unterhaltungsrückstand :

Innerhalb der durchgeführten Ortsbesichtigungen wurde lediglich ein geringfügiger Teil der gesamten Liegenschaft besichtigt, so dass eine abschließende Berücksichtigung ggf. vorhandener Mängel und Schäden am Allgemeineigentum innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens nicht erfolgen kann und derartige Missstände somit insgesamt unberücksichtigt verbleiben.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass augenscheinlich in den besichtigten Bereichen wertrelevante Mängel und Schäden nicht festgestellt worden sind; das gesamte Bauwerk befindet sich in einem guten sowie gepflegten Erhaltungszustand.

Im Bereich der zur Bewertung anstehenden Wohneinheit Nr. 9 bzw. des Teileigentums Nr. E 9 bestehen, mit Ausnahme von den üblichen Abnutzungserscheinungen, welche mittels der Alterswertminderung abgegolten sind, keine offensichtlichen sowie wertrelevanten Mängel und Schäden.

Zusammenfassend wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen als auch die Beseitigung des vorhandenen Inventars (Schränke, etc.) nicht durchgeführt worden sind.

Allgemeine Schönheitsreparaturen sind in der Regel unberücksichtigt zu belassen, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

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.

Gesamtbeurteilung : Die zu betrachtenden baulichen Anlagen weisen insgesamt einen äußerst gepflegten Zustand auf. Das Raumprogramm des Allgemeineiigentums ist auf die Bedürfnisse der Wohnnutzung funktional und zweckmäßig ausgerichtet.

Das Wohnungseigentum Nr. 9 weist keine Besonderheiten auf, präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und verfügt über normale und zeitgemäße Ausbaugewerke.

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 BERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen vom 14. Januar 2021 mit vollständigem örtlichem Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Wohneinheit der Wohneinheit Nr. 9

1.) Diele:	2,49 m	x	2,82 m						
	+	1,18 m	x	0,90 m	=	8,08 m ²	x	1,00	= 8,08 m ²
2.) Abstellraum:	0,55 m	x	0,79 m	=	0,43 m ²	x	1,00	= 0,43 m ²	
3.) Gäste-WC:	1,18 m	x	1,11 m	=	1,31 m ²	x	1,00	= 1,31 m ²	
4.) Küche:	2,47 m	x	3,60 m	=	8,89 m ²	x	1,00	= 8,89 m ²	
5.) Schlafzimmer:	5,29 m	x	3,00 m	=	15,87 m ²	x	1,00	= 15,87 m ²	
6.) Badezimmer:	1,81 m	x	2,98 m	=	5,39 m ²	x	1,00	= 5,39 m ²	
7.) Wohn-/Esszimmer:	4,87 m	x	5,61 m						
	+	2,14 m	x	2,87 m	=	33,46 m ²	x	1,00	= 33,46 m ²
8.) Balkon:	2,63 m	x	2,06 m	=	5,42 m ²	x	0,25	= 1,35 m ²	
<u>Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 9</u>									= 74,78 m²

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

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)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Hierbei sind künftige Entwicklungen dann zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV 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 (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind der Entwicklungszustand von Grund und Boden (§ 5 ImmoWertV) und die weiteren Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV), wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks und seine Lagemerkmale.

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Bodenbeschaffenheit und bei bebauten Grundstücken die energetischen Eigenschaften, sowie die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer, mit der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) 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 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 (§ 7 ImmoWertV).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung, § 14 Abs. 2 ImmoWertV) und erst danach die besonderen, objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Besondere Grundstücksmerkmale können beispielsweise Baumängel oder Bauschäden sein oder von der marktüblichen Höhe abweichende Erträge oder ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Baulichkeiten.

8.3.1. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Vergleich von Kaufpreisen bereits abgeschlossener Grundstücksgeschäfte, wobei die Grundstücke (unbebaute oder auch bebaute) hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen müssen.

Sind in dem Gebiet in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, nicht genügend geeignete Kaufpreisdaten verfügbar, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) herangezogen werden, die i.d.R. auf die marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge oder auf eine Raum- oder Flächeneinheit bezogen, verwandt werden.

Auch für die Vergleichsfaktoren gilt, dass sie dann geeignet sind, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (direkter Vergleich). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) ermittelt werden (indirekter Vergleich). Bodenrichtwerte sind dann als geeignet zu qualifizieren, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorliegen, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken nach dem Ertrags- oder Sachwertverfahren ist der Bodenwert getrennt zu ermitteln und zum Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zu addieren.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (= Liquidationsverfahren). Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf dem Ansatz, dass sich der Wert eines Grundstücks aus den Reinerträgen ergibt, die bei bestmöglicher und zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objekts im Zeitraum seiner verbleibenden Restnutzungsdauer erzielbar sind. Hierbei wird der ab dem Wertermittlungsstichtag verbleibende Zeitraum, in dem das Objekt noch wirtschaftlich nutzbar ist (sogenannte Restnutzungsdauer) betrachtet. Die dem Eigentümer periodisch zufließenden Reinerträge ergeben sich aus der Differenz der Roherträge, abzüglich der nicht auf Mieter bzw. Pächter umlegbaren, also vom Eigentümer selbst zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und ggf. Betriebskosten, die der Eigentümer selbst trägt.

Sowohl die angesetzten Reinerträge, als auch die Bewirtschaftungskosten müssen marktüblich erzielbar sein. Ansätze sind dann als marktüblich anzusehen, wenn sie die Verhältnisse auf Basis der den Marktteilnehmern zum Wertermittlungsstichtag zur Verfügung stehenden, gesicherten Informationen widerspiegeln. Dies kann im Einzelfall beispielsweise der Inhalt von bestehenden Mietverträgen mit festgeschriebenen Mieterhöhungen sein. Ungesicherte Prognosen, etwa zur künftigen Entwicklung der Miethöhe, die mietvertraglich nicht gesichert sind, können hingegen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Ferner ermäßigen sich die Reinerträge noch um den Verzinsungsbetrag für den zur baulichen Anlage zugehörigen Grund und Boden, da das seit dem Grundstückserwerb hierin gebundene Kapital keine Erträge erwirtschaftet. Als Zinsfuß dieser Bodenwertverzinsung ist der gleiche Zinssatz anzusetzen, wie derjenige, der auch für die im Weiteren vorzunehmende Kapitalisierung, der in der Restnutzungsdauer periodisch zufließenden Reinerträge verwandt wird. Dieser Zins wird als Liegenschaftszinssatz bezeichnet (§ 14 (3) ImmoWertV) und entspricht dem Kapitalisierungszins mit dem gleichartige Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich marktüblich verzinst werden.

Die über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisierten Reinerträge sind bezogen auf den Wertermittlungsstichtag als Barwert zu ermitteln. Hierzu wird der Barwertfaktor für die Kapitalisierung gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV verwandt.

Der (vorläufige) Ertragswert ergibt sich dann unter Hinzurechnung des Bodenwerts. Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV vorliegen, die noch nicht - etwa durch Modifikation der Restnutzungsdauer - erfasst sind, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der (endgültige) Ertragswert.

8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Bewertung der Substanz der nutzbaren baulichen Anlagen, Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, wie besondere Bauteile und (Betriebs-) -einrichtungen.

Für die baulichen Anlagen werden zunächst die gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Diese Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie berücksichtigen insbesondere die Objektart, die Qualität der Ausstattung und auch die Baunebenkosten und sind noch an die regionalen Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies geschieht i.d.R. mit Baupreisindexreihen. Um den vorläufigen Zeitwert der baulichen Anlagen zu erhalten, ist eine Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) anzubringen. Dabei wird i.d.R. ein über die Zeit gleichmäßiger Werteverzehr nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden, soweit sie nicht schon im Bodenwert enthalten sind, nach Erfahrungssätzen oder ebenfalls nach gewöhnlichen Herstellungskosten zum Zeitwert ermittelt.

Durch Hinzurechnung des Bodenwerts wird ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Dieser vorläufige Wert wird an die zum Wertermittlungsstichtag gegebenen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels eines sogenannten Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) angepasst. Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV vorliegen, zum Beispiel in Form von Baumängeln oder Bauschäden, sind diese durch Zu- und Abschläge bzw. in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der (endgültige) Sachwertwert.

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 (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Eigentumswohnungen, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das **Wohnungseigentum Nr. 9** und das **Teileigentum Nr. E 9**. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist davon auszugehen, dass derartige Objekte **teilweise** aus individuellen Gründen gekauft werden, überwiegend jedoch der **Ertragserzielung** dienen. Somit ist hier zur Ableitung des Verkehrswertes der **Ertragswert** ausschlaggebend.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung stützt der Vergleichswert im Fall des **Wohnungseigentums** somit lediglich den aus dem Ertragswert abzuleitenden Verkehrswert; bei dem **Teileigentum** erfolgt die unabhängige Plausibilitätsprüfung unter Zuhilfenahme der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Kaufpreise.

9. 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 01.01.2020 für den zu bewertenden Bereich (**erschließungsbeitragsfrei**) entnommen worden:

235 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt	• Dinslaken
Gemarkungsname	• Hiesfeld
Ortsteil	• Oberlohberg
Nutzungsart:	• W (Wohnbaufläche)
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Geschossigkeit:	• II-III
GFZ:	• 0,8
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

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 Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Der Bodenrichtwert wird daher der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens als **Ausgangswert** zugrunde gelegt.

10. VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DAS WOHNUNGSEIGENTUM NR. 9

10.1. Bodenwertermittlung

10.1.1. Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Bewertungsmerkmale des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 14.01.2021
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,02 (intern ermittelt)
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Grundstücksfläche	= 1.110 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 235,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	14.01.2021	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 235,00 €/m ²	
GFZ	0,8	1,02	× 1,13	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.110	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	2	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	generalisiert regelmäßig	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 265,55 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 265,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 265,55 €/m ²	
Fläche	× 1.110 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 294.760,50 € <u>rd. 295.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum **Wertermittlungsstichtag 14.01.2021** insgesamt

295.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenwertveränderungen in den vergangenen Jahren festzustellen sind.

E2

Die Umrechnung von der wGFZ des BRW-Grundstücks auf die wGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Anmerkungen

- 1.) Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen.
- 2.) § 4 (2) ImmoWertV
Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1)), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 (3)), die Lagemerkmale (§ 6 (4)) und die weiteren Merkmale (§ 6 (5 und 6)).

10.1.2. Bodenwertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 9

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 81/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	295.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	295.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 81/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	23.895,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 23.895,00 € <u>rd. 23.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des **Wohnungseigentums Nr. 9** beträgt zum
Wertermittlungstichtag 14.01.2021

23.900,00 €

10.2. Ertragswertverfahren

10.2.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV)

- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **marktüblich** erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 18 (1) ImmoWertV)

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

Bewirtschaftungskosten (§19 (1 u. 2) ImmoWertV)

- (1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- (2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind
1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
 4. die Betriebskosten.
- Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)

- (6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können;

durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 (3) ImmoWertV)

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

10.2.2. Ertragswertberechnung für das Wohnungseigentum Nr. 9

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1. OG links	74,78		7,18	536,92	6.443,04
Summe			74,78	-		536,92	6.443,04

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

6.443,04 €

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

• für Betriebskosten:			
i. d. R. voll umlagefähig	=		--,-- €
• für Verwaltungskosten:			
lfd. Nr. 1 (siehe oben)	=	pauschal	358,00 €
• für Instandhaltungskosten			
lfd. Nr. 1 (siehe oben):	=	74,78 m ² x 11,70 €/m ²	874,93 €
• für Mietausfallwagnis:			
Ø 2,0 % von 6.443,04 €	=		128,86 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

- 1.361,79 €

jährlicher Reinertrag

= 5.081,25 €

Reinertragsanteil des Bodenanteils

3,15 % von 23.900,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwertanteil)

- 752,85 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 4.328,40 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei p = **3,15 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **57** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x 26,327

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 113.953,79 €

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 23.900,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 137.853,79 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{7.)}

- 0,00 €

Ertragswert

= 137.853,79 €

Ertragswert (§ 17 ImmoWertV) des Wohnungseigentums Nr. 9 zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2021 -gerundet-

= 138.000,00 €

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, entsprechend dem Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, die Bewirtschaftungskosten gemäß "Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen" zugrunde gelegt. Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 21,14 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2020 entnommen. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz rd. 3,1 % ± 0,8 % für selbstgenutztes Wohnungseigentum sowie 3,2 % ± 0,7 % für vermietetes Wohnungseigentum. Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,15 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind Mängel und Schäden nicht existent bzw. bleiben aufgrund der Teilbesichtigung des Gemeinschaftseigentums unberücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

10.3. Vergleichswertermittlung

10.3.1. Begriffserläuterung innerhalb des Vergleichsverfahrens

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreinsniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

10.3.2. Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 9

10.3.2.1. Vorbemerkung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken wurde eine Untersuchung veröffentlicht, in welcher Kaufpreise für Eigentumswohnungen ermittelt worden sind. Als Vergleichsmaßstab hat sich in der Praxis der Wert je Quadratmeter Wohnfläche gefestigt. Dieser Wert beinhaltet neben den Gebäude- und Bodenwerten auch den üblicherweise vorhandenen Abstellraum im Keller- bzw. Dachgeschoss.

Die Durchschnittswerte enthalten keine Anteile der den Eigentumswohnungen zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze etc. Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für die „durchschnittlichen bereinigten Kaufpreise in Euro bzw. Euro/ m² Wohnfläche“ wurden die Kaufpreise um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Für den Stadtbezirk „08-Oberlohberg“ ermittelte sich auf der Grundlage der o. Auswertung ein durchschnittlicher Kaufpreis von **1.805,00 €/m²** Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt dabei rd. 79,1 m² (keine Grundflächenbesonderheiten) bei einer mittleren Restnutzungszeit von rd. 60 Jahren.

10.3.2.2. Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.805,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Abgaben	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
abgabefreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.805,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	14.01.2021	× 1,07	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage		1. OG	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	79,10	74,78	× 1,01	E1
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	60 / 80	57 / 80	× 0,97	E1
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung		vermietet	× 1,00	
angepasster abgabefreier Vergleichsfaktor			= 1.892,14 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert			= 1.892,14 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1

Bedingt durch den Umstand, dass der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht hat, erfolgt die erforderliche Angleichung der Merkmale des Vergleichsfaktors an die Merkmale des Bewertungsobjektes durch die Anwendung der von Sprengnetter Immobilienbewertung veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

10.3.2.3. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.892,14 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.892,14 €/m ²	
Wohnfläche	× 74,78 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 141.494,23 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 141.494,23 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 141.494,23€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 141.494,23 € rd. <u>141.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** des **Wohnungseigentums Nr. 9** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 14.01.2021

141.000,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

1.) **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im vorliegenden Fall sind Mängel und Schäden nicht existent bzw. bleiben aufgrund der Teilbesichtigung des Gemeinschaftseigentums unberücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

10.4. Verkehrswertermittlung

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist u. a. der 81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes.

Das im gemeinschaftlichen Eigentum befindliche Grundstück weist eine Größe von 1.110 m² auf und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Tiefgarage bebaut. Die gesamte bauliche Anlage wurde im Jahre 1998 in konventioneller Massivbauweise errichtet und befindet sich, soweit ersichtlich, in einem guten als auch gepflegten Erhaltungszustand.

Die Verfahrenswohnung weist eine Wohnfläche von rd. 74,78 m² auf und verfügt über eine nutzungsadäquate sowie übersichtliche Raumanordnung, welche auf die Bedürfnisse einer normalen Wohnnutzung ausgerichtet ist. Die Ausbaugewerke innerhalb der Wohneinheit sind als zeitgemäß zu klassifizieren und werden der bestehenden Wohnnutzung vollumfänglich gerecht. Wertrelevante Mängel und Schäden, welche nicht durch übliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. turnusmäßige Renovierungsarbeiten abgedeckt sind, wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

In den Nr. 10.2.2. und 10.3.2. wurde der Wert des bewertenden **Wohnungseigentums Nr. 9** zum Wertermittlungsstichtag **14. Januar 2021** ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	138.000,00 €
nach dem Vergleichswertverfahren zu	141.000,00 €

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter ertragsorientierten Gesichtspunkten errichtet bzw. gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Zu einem vergleichsweisen geringeren Teil sind Eigentumswohnungen für eine Eigennutzung bestimmt. Somit ist auch der Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB maßgebend.

Darüber hinaus verbleibt festzustellen, dass die Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussetzt. Darunter ist ein Handel zu verstehen, welcher sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Die innerhalb der angewandten Ertragswertverfahren angesetzten Parameter (Liegenschaftszinssatz, Miete, etc.) sind begründet bzw. aus den durchgeführten Untersuchungen des Gutachterausschusses entnommen, so dass das Resultat dieses Verfahrens für die hier zu betrachtende Liegenschaft zu einem marktkonformen Ergebnis führt und somit als Verkehrswert zu übernehmen ist.

Ferner wurde innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens der Vergleichswert ermittelt, welcher lediglich um rd. 2 % vom Ertragswert abweicht und diesen somit bestätigt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Vergleichswertverfahren aufgrund der mäßigen **Zuverlässigkeit** der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses **erforderlichen Daten** lediglich zur Plausibilität herangezogen werden kann, welche aufgrund der geringen Abweichung zum Ertragswertverfahren erfüllt ist.

D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert des 81/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses mit der postalischen Adresse „Eickenhof 37 a in 46539 Dinslaken“ zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2021 mit

rd. 138.000,00 €

(in Worten: EINHUNDERTACHTUNDREISSIGTAUSEND EURO)

11. VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DAS TEILEIGENTUM NR. E 9

11.1. Bodenwertermittlung

11.1.1. Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Siehe hierzu „10.1.1. Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks“ dieses Verkehrswertgutachtens.

11.1.2. Bodenwertermittlung des Teileigentums Nr. E 9

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	295.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	295.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	295,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 295,00 € <u>rd. 300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** des **Teileigentums Nr. E 9** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 14.01.2021

300,00 €

11.2. Ertragswertverfahren

11.2.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Siehe hierzu „10.2.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens.

11.2.2. Ertragswertberechnung für das Teileigentum Nr. E 9

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{1.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	1	Einstellplatz		1	45,00	45,00	540,00
Summe				1		45,00	540,00

Rohertrag ^{2.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

540,00 €

Bewirtschaftungskosten ^{3.)} (nur Anteil des Vermieters)

• für <u>Betriebskosten</u> :			=	
i. d. R. voll umlagefähig			=	-,-- €
• für <u>Verwaltungskosten</u> :			=	
lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal		=	39,00 €
• für <u>Instandhaltungskosten</u> :			=	
lfd. Nr. 1 (siehe oben)	pauschal		=	88,50 €
• für <u>Mietausfallwagnis</u> :			=	
Ø 2,0 % von 540,00 €			=	10,80 €

Bewirtschaftungskosten ^{3.)}

– **138,30 €**

jährlicher Reinertrag

= **401,70 €**

Reinertragsanteil des Bodenanteils

3,15 % von 300 € (Liegenschaftszinssatz ^{4.)} × Bodenwertanteil)

– **9,45 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **392,25 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei p = **3,15 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und n = **57** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **26,327**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **10.326,77 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **300,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **10.626,77 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{6.)}

± **0,00 €**

Ertragswert

= **10.626,77 €**

**Ertragswert (§ 17 ImmoWertV) des Teileigentums Nr. E 9
zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2021 -gerundet-**

= **10.600,00 €**

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

2.) 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.

3.) 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, entsprechend dem Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, die Bewirtschaftungskosten gemäß "Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen" zugrunde gelegt. Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 25,6 % des Rohertrages.

4.) Liegenschaftszinssatz

Für Teileigentumseinheiten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens für den Tiefgaragenstellplatz, bedingt durch das Bestehen einer wirtschaftlichen und realen Einheit zu der Wohneinheit Nr. 9, ebenfalls ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,15 zugrunde gelegt wird.

5.) Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

6.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind Mängel und Schäden nicht existent bzw. bleiben aufgrund der Teilbesichtigung des Gemeinschaftseigentums unberücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

11.3. Plausibilitätskontrolle – Vergleichswert für das Teileigentum Nr. E 9

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken wurde eine Untersuchung veröffentlicht, in welcher Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze ermittelt worden sind. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2019, welche den zugehörigen Bodenwertanteil beinhalten.

Entsprechend der Veröffentlichung beträgt der Kaufpreis für Tiefgaragenstellplätze im Mittel rd. 9.000 € (inkl. Bodenwertanteil, Preisspanne **5.000 € bis 13.000 €**), wodurch der ermittelte Ertragswert für den hier verfahrensgegenständigen Tiefgaragenstellplatz Nr. E 9 in einer Höhe von 10.600 € bestätigt wird. Die Abweichung zwischen mittlerem Kaufpreis und Ertragswert erklärt sich einerseits durch die gute Qualität der gesamten baulichen Anlage sowie andererseits durch die Größe des verfahrensgegenständigen Einstellplatzes.

Der ermittelte Ertragswert ist folglich als plausibel anzusehen.

11.4. Verkehrswertermittlung

Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens ist u. a. der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“ verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage.

Der Tiefgaragenstellplatz ist mittels einer Außenrampe, welche sich nördlich an das Wohngebäude anschließt, erreichbar, gut zugänglich und weist bezüglich seiner Nutzung keinerlei Einschränkungen auf.

In den Nr.11.2.2. und 11.3. wurde der Wert des bewertenden **Teileigentums Nr. E 9** zum Wertermittlungstichtag **14. Januar 2021** ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	10.600,00 €
durchschnittlicher Kaufpreisspanne	5.000,00 €
	bis
	13.000,00 €

Tiefgaragenstellplätze werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter ertragsorientierten Gesichtspunkten errichtet bzw. gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Zu einem vergleichsweise geringeren Teil sind Tiefgaragenstellplätze für eine Eigennutzung bestimmt. Somit ist auch der Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB maßgebend.

Die innerhalb der angewandten Ertragswertverfahren angesetzten Parameter (Liegenschaftszinssatz, Miete, etc.) sind begründet bzw. aus den durchgeführten Untersuchungen des Gutachterausschusses entnommen, so dass das Resultat dieses Verfahrens für die hier zu betrachtende Liegenschaft zu einem marktkonformen Ergebnis führt und somit als Verkehrswert zu übernehmen ist.

Ferner wurde innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens der Ertragswert durch die vom Gutachterausschuss ermittelte Kaufpreisspanne derartiger Immobilien bestätigt und somit als plausibel deklariert.

Ausgehend vom Ertragswert ermittle ich den Verkehrswert des 1/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“ verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses mit der postalischen Adresse „Eickenhof 37, 37 a in 46539 Dinslaken“ zum Wertermittlungstichtag 14. Januar 2021 mit

rd. 10.600,00 €

(in Worten: ZEHNTAUSENDSECHSHUNDERT EURO)

12. VERKEHRSWERT DER WIRTSCHAFTLICHE UND REALE EINHEIT

Im vorliegenden Fall bilden das Wohnungseigentum Nr. 9 und das Teileigentum Nr. E 9 eine wirtschaftliche und reale Einheit (siehe hierzu Nr. „3.6. Wirtschaftliche und reale Einheit“ dieses Verkehrswertgutachtens), so dass auch der Verkehrswert dieser Einheit gemeinschaftlich auszuweisen ist. Grundlage hierzu bilden die vorweg ermittelten Verkehrswerte der verfahrensgegenständigen Grundbesitze, so dass sich der Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit wie folgt ermittelt:

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9:	138.000 €
Verkehrswert des Teileigentums Nr. E 9:	10.600 €
Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit	148.600 €

Ausgehend von den einzelnen Verkehrswerten ermittele ich den Verkehrswert der wirtschaftlichen und realen Einheit, bestehend aus dem **Wohnungseigentum 9** (81/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links in der rechten Haushälfte gelegenen Wohnung mit Kellerraum und Balkon Nr. 9 des Aufteilungsplanes innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses mit der postalischen Adresse „Eickenhof 37 a in 46539 Dinslaken“) und dem **Teileigentum Nr. E 9** (1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 3, Flurstück 513“ verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. E 9 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage innerhalb des Mehrfamilienwohnhauses mit der postalischen Adresse „Eickenhof 37, 37 a in 46539 Dinslaken“) zum Wertermittlungstichtag 14. Januar 2021 mit

rd. 148.600 €

(in Worten: EINHUNDERTACHTUNDVIERZIGTAUSENDSECHSHUNDETR EURO)

13. ABSCHLIESSENDER HINWEIS AUS AKTUELLEM ANLASS

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

14. 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 20. Januar 2021



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.

15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten 59

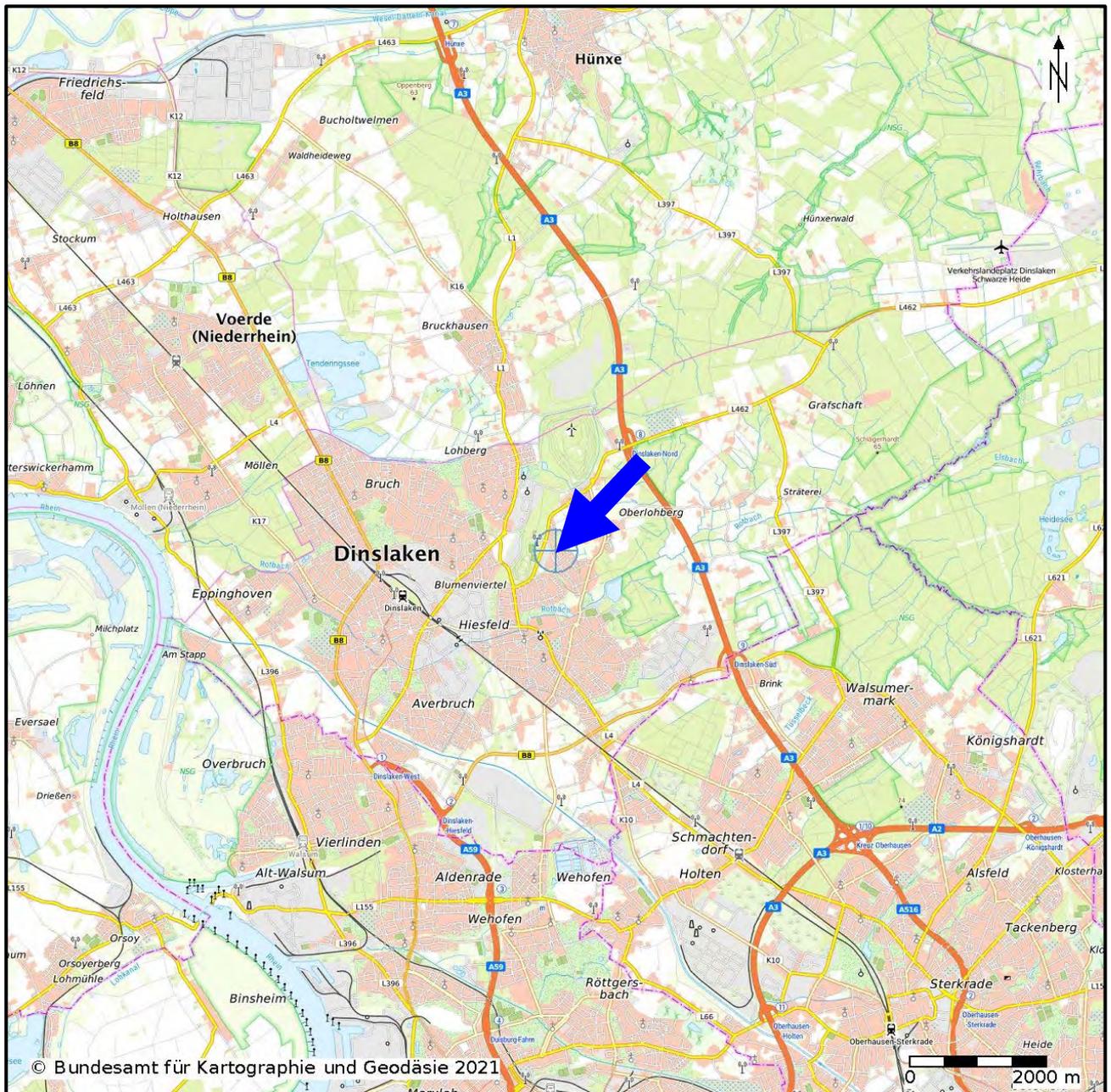
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 61

Anlage 3: Grundrisszeichnungen..... 62

Anlage 4: Fotonachweis..... 65

Anlage 5: Literaturverzeichnis..... 71

Anlage 1: Übersichtskarten

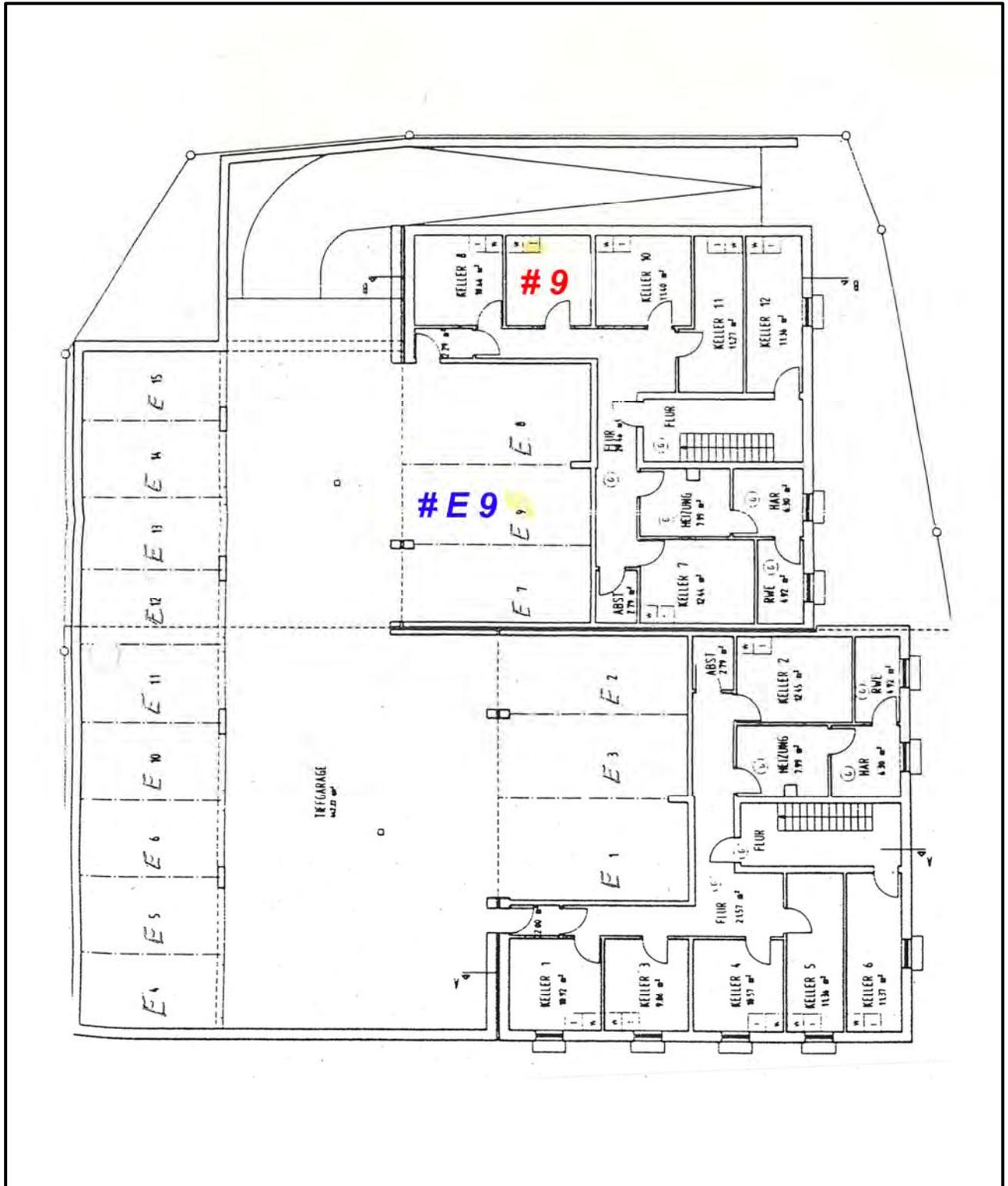




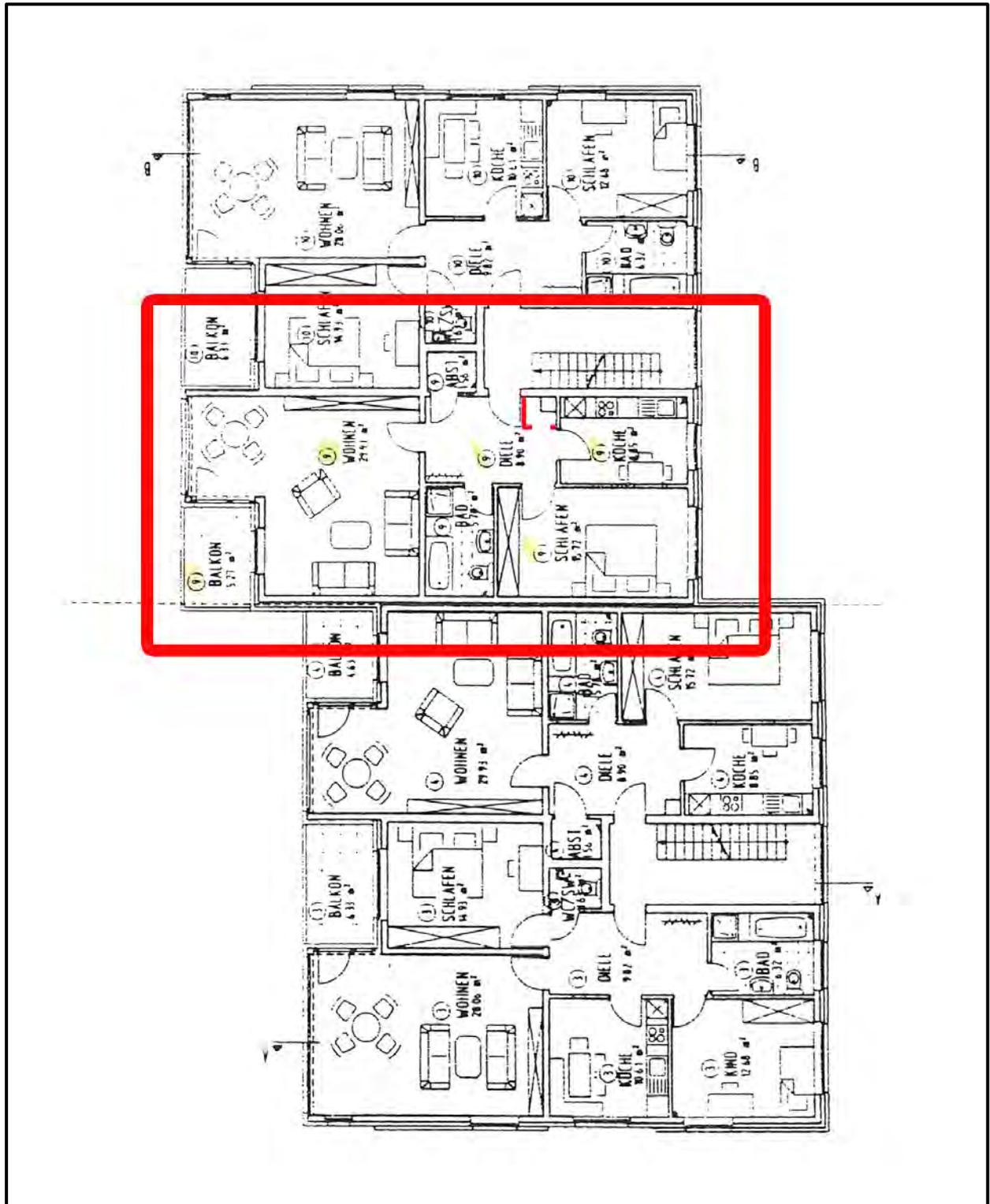
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

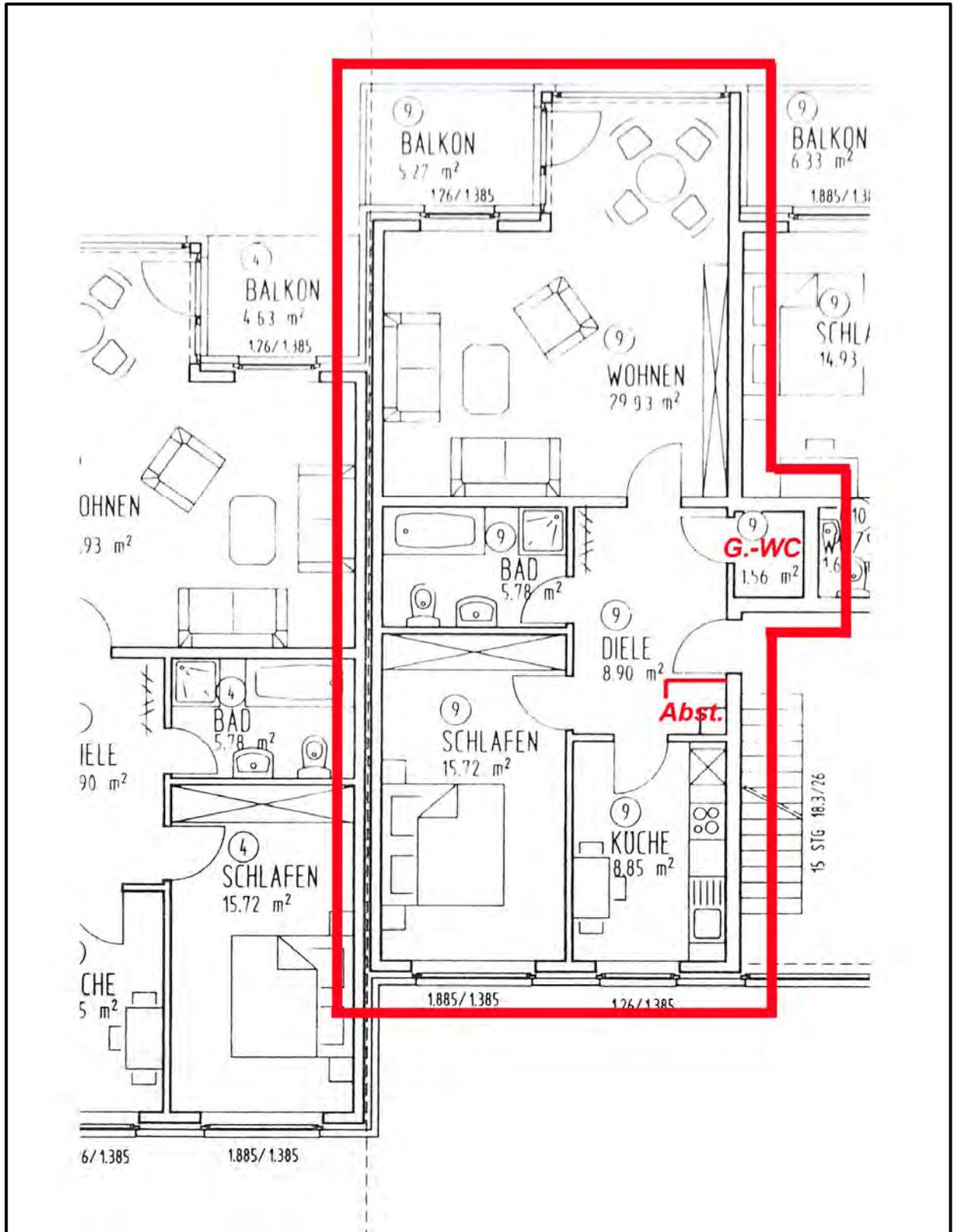
Anlage 3: Grundrisszeichnungen



-Kellergeschoss-



-Obergeschoss-



-Obergeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht (Gebäudeteil: Eickenhof 37 a)



Rück-/Seitenansicht



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgarage



Treppenhaus



Wohnungsdiele



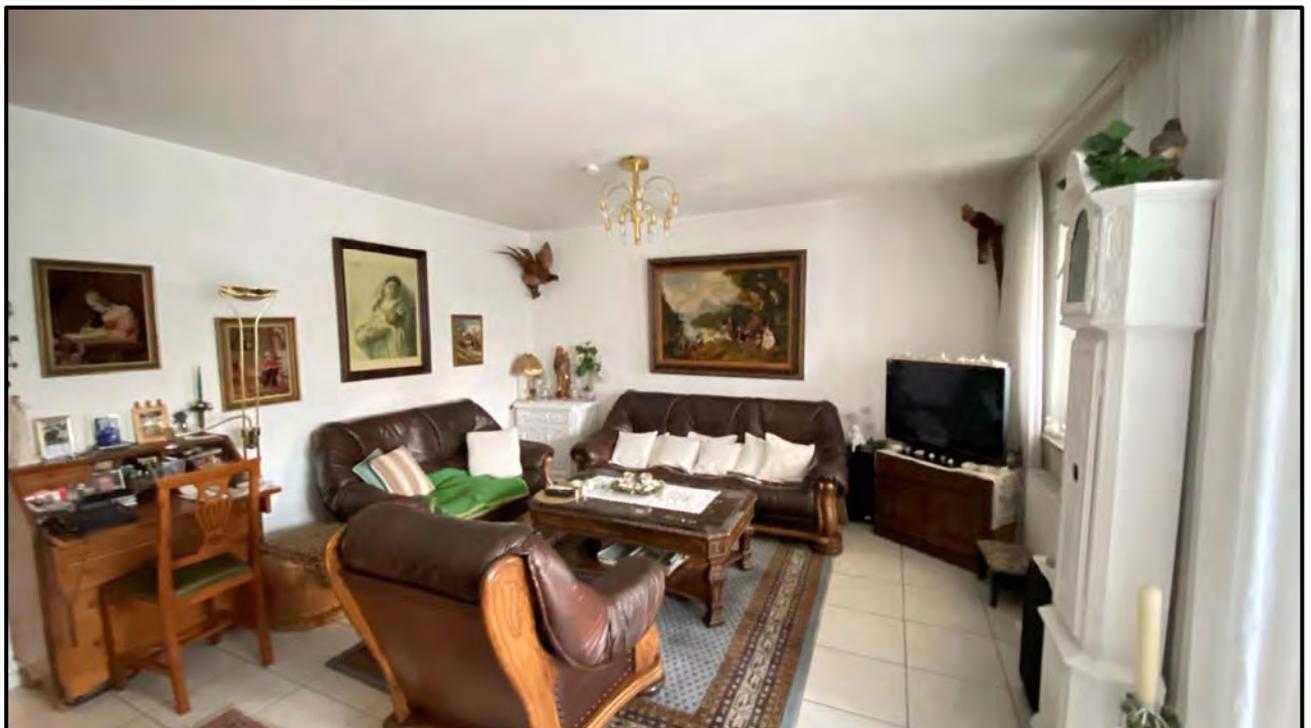
Küche



Badezimmer



Wohn- und Esszimmer (hier: Esszimmerbereich)



Wohn- und Esszimmer (hier: Wohnzimmerbereich)



Balkon



Heizungskellerraum

Anlage 5: Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. August 2020, in Kraft getreten am 01. November 2020

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Singzig 2014
- [4] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [5] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [6] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Oktober 2019) erstellt.