



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Wohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute Grundstück
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“

Hagelstraße 93

46535 DINSLAKEN



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des **Grundstücks**
wurde zum Stichtag **07. Mai 2024** ermittelt mit

rd. 429.000,- €

(ohne Innenbesichtigung sowie mängel- und schadensfrei)

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

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

- Bewertungsobjekt : das mit einem Wohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstücke 204“
- Postalische Anschrift : Hagelstraße 93
46535 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

26. Juli 2023

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

- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230096ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 011/23
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
- Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 18. Januar 2024
 - zuletzt veröffentlichte Liste der Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Dinslaken
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken vom 14. Oktober 2024 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
 - Ablichtung des Bebauungsplan Nr. 165 mit der Bezeichnung „Rheinaue/Am Stapp“ der Stadt Dinslaken (Rechtskraft vom 19. Juni 1990)
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Dinslaken vom 19. Januar 2024
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. Januar 2024 (Anliegerbescheinigung)
 - Grundbuchauszug vom 20. Dezember 2023 in unbeglaubigter Ablichtung
 - Bauakte der Stadt Dinslaken

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2024
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Dinslaken (Stand 01. Januar 2024)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 07. Mai 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 07. Mai 2024

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **07. Mai 2024**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **07. Mai 2024**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte nicht durchgeführt werden, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen auf eine äußere Innaugenscheinnahme beschränkte.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden ein mittlerer Ausbau- und Pflegezustand, eine bauzeittypische Ausstattung sowie ein **mangel- und schadensfreier** Zustand für die nicht besichtigten Räumlichkeiten unterstellt. Auch bleiben ggf. vorhandene besondere (Betriebs)Einrichtungen aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unberücksichtigt.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition dringend die Durchführung einer Innenbesichtigung empfohlen.

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 Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der ermittelten Werte	6
2.	Grundstücks- und Grundbuchangaben.....	7
2.1.	Grundstück	7
2.2.	Grundbuchangaben	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis.....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	8
2.3.	Wohnungsbindung/öffentliche Förderung	8
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	9
3.1.	Lagebeschreibung	9
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	10
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung.....	11
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie.....	13
3.7.	Baugrund	13
3.8.	Immissionen.....	14
3.9.	Erschließung.....	14
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	16
4.1.	Bauplanungsrecht.....	16
4.2.	Bauordnungsrecht	17
4.3.	Altlastenkataster	17
4.4.	Baulasten.....	17
4.5.	Denkmalschutz	18
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	20
6.	Objektbeschreibung	21
6.1.	Allgemein	21
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	23
6.3.	Raumprogramm	23
6.4.	Energetische Qualität	23
6.5.	Baubeschreibung	24
6.5.1.	Wohnhaus und Anbau	24
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	26
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
6.5.1.4.	Besondere Bauteile	27
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen	27

6.5.2.	PKW-Garage	28
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	28
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	28
6.5.2.3.	Besondere Bauteile	28
6.5.3.	Außenanlagen	28
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden, Anmerkung	29
7.	Technische Berechnung	30
7.1.	Wohnflächenberechnung	30
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	31
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	32
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	32
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	32
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	32
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	33
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	33
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	34
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	34
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
9.	Bodenwert	37
9.1.	Bodenrichtwerte	37
9.1.1.	Wohnbaufläche	37
9.1.2.	Hausgarten/Hausgartenland	38
9.2.	Bewertungsteilbereiche	38
9.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“	39
9.4.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	40
9.5.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	42
10.	Sachwertverfahren	43
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	43
10.2.	Sachwertermittlung	46
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
11.	Ertragswertverfahren	52
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	52
11.2.	Ertragswertermittlung.....	54
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	55
12.	Verkehrswertermittlung	57
13.	Schlussbestimmung.....	59
14.	Verzeichnis der Anlagen	60

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

Wohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“

Hagelstraße 93

46535 DINSLAKEN

zum Wertermittlungsstichtag

07. Mai 2024

(ohne Innenbesichtigung sowie mängel- und schadensfrei)

1

Bodenwert insgesamt	=	207.000 €
202.000 € + 5.000 €		
(§ 40 ImmoWertV 21)		

Sachwert	=	429.000 €
(§ 35 ImmoWertV 21)		

Ertragswert	=	410.000 €
(§ 27 ImmoWertV 21)		

Verkehrswert	=	<u>429.000 €</u>
(§ 194 BauGB)		

in Worten:

VIERHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Wohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstücke 204“

Postalische Anschrift : Hagelstraße 93
46535 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 20. Dezember 2023 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Dinslaken, Blatt 5307**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 3	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Dinslaken</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>63</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>204</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Hagelstraße 93</i>
		Fläche	:	1.045 m²

anrechenbare Fläche:	1.045 m²
-----------------------------	----------------------------

Hinweise: 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. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 6	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	3
<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 011/23).</i>			
<i>Eingetragen am 28.07.2023.</i>			

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Soziales Wohnen, vom 19. Januar 2024 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Dinslaken	Flur	:	63
Flurstück	:	204	Lage	:	Hagelstraße 93 46535 Dinslaken

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Dinslaken dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Sie ist nach Beendigung der kommunalen Neuordnung im Jahre 1975 die zweitgrößte kreisangehörige Stadt innerhalb des Kreises Wesel.

Die ebenfalls kreisangehörigen Städte Rheinberg (getrennt durch den Flusslauf des Rheins), Voerde und Hünxe grenzen im Westen, Nordwesten und Norden, die kreisfreie Stadt Bottrop im Osten und die Großstädte Oberhausen und Duisburg im Süden an das Dinslakener Stadtgebiet an. Die Kreisstadt Wesel befindet sich rd. 13 km nordwestlich von Dinslaken und ist mittels der Bundesstraße Nr. 8, welche das Dinslakener Stadtgebiet durchquert, zu erreichen.

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

Bei rd. 67.800 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2022, Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 09. Oktober 2024) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 11,5 %. Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,0 % (Stand Mai 2024) und ist somit unterhalb des Landes- (7,4 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,8 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 09. Oktober 2024). Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31. Januar 2021 eine Arbeitslosenquote von 7,6 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 09. Oktober 2024).

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 Bewertungsobjekt befindet sich im Dinslakener Stadtteil „West“ (Stadtteil: „02-West“, Stadtbezirk „04-Eppinghoven, Oberbruch“), innerhalb eines Wohngebietes sowie rd. 4 km westlich des Stadtzentrums von Dinslaken mit seiner Fußgänger- und Einkaufsstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft sind darüber hinaus der Flusslauf des Rheins (500 m Luftlinie) als auch der Mündungsbereichs der „Emscher“ (Luftlinie: Alter Mündungsbereich ca. 600 m, Neuer Mündungsbereich ca. 1 km) gelegen.

In einem verkehrsberuhigten Wohngebiet (Spielstraße) gelegen, grenzt das verfahrensgegenständliche Wohnhausgrundstück nordwestlich an das öffentliche Straßengelände „Hagelstraße“, das auf einer Länge von etwa 750 m das nordöstlich gelegene Straßengelände der L 396 „Heerstraße/Frankfurter Straße“ – eine der Hauptverkehrsadern zwischen den Städten Voerde, Dinslaken und Duisburg-Alt-Walsum – mit der südwestlich verlaufenden Verkehrsfläche „Rheinaue“ verbindet. Während die „Heerstraße“ eine Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Voerder Stadtgebiet und dem weiter südlich befindlichen Duisburger Stadtgebiet herstellt, dient die öffentliche Verkehrsfläche „Rheinaue“ nicht nur der Erschließung des angrenzenden Wohngebiets, sondern führt auch in süd-östlicher Richtung in den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Dort wird sie auf Duisburger Stadtgebiet als „Wiesenstraße“ fortgeführt.

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

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft schwerpunktmäßig jedoch in der Innenstadt von

Dinslaken mit seiner Fußgänger- und Einkaufszone, welche sich in einer Entfernung von rd. 4 km befindet, gegeben.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	: Düsseldorf
Kreis	: Wesel
Stadt/Gemeinde	: Dinslaken
Einwohnerzahl	: rd. 67.762 (Stand 31. Dezember 2022) rd. 70.222 (Stand 31. Dezember 2020)
Stadtteil	: 02-West
Stadtbezirk	: 04-Eppinghoven, Overbruch
Einwohnerzahl im Stadtbezirk	: rd. 4.141 (Stand 31. Dezember 2020)
Größe der Stadt/Gemeinde	: rd. 47,67 km ²

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 09. Oktober 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. Nr. 918, etc.) in Richtung des Zentrums der Stadt Dinslaken, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Dinslaken Freesmann“, welche sich in einer Entfernung von jeweils rd. 650 m von der zur Bewertung anstehenden Immobilie befindet, erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums sowie rd. 4 km östlich vom Bewertungsobjekt entfernt befindet und welcher an der Bahnstrecke „Oberhausen – Emmerich“ gelegen ist.

Im Rahmen des Regionalverkehrs existieren Zusteigemöglichkeiten zur Linie RE 5 („Rhein-Express“; Emmerich - Koblenz), zur Linie RB 49 („Wupper-Lippe-Express“; Wesel - Wuppertal) und zur Linie RE 19 („Rhein-IJssel-Express“; Arnheim-Düsseldorf).

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

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung, entsprechend einer ländlichen Struktur, an die Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Nord“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in rd. 9 km und die Autobahnauffahrt „Dinslaken-West“ zur Bundesautobahn A 59 in Richtung Duisburg ist in rd. 4 km Entfernung von der verfahrensgegenständigen Immobilie aus zu erreichen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist in einer Entfernung von rd. 40 km und der Flughafen Niederrhein in Weeze von rd. 70 km von dem Verfahrensobjekt aus gelegen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Wesel:	rd. 15 km
Oberhausen:	rd. 20 km
Duisburg:	rd. 20 km
Gladbeck:	rd. 25 km
Moers	rd. 25 km
Bottrop:	rd. 30 km
Essen:	rd. 35 km
Düsseldorf:	rd. 45 km
Krefeld:	rd. 50 km
Köln:	rd. 85 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

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

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. teilweise in der Nachbarschaft innerhalb des Stadtteils „Eppinghoven“, insbesondere im Bereich der „Rotbachstraße“, in rd. 2 km Entfernung vorhanden.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

In einer Entfernung von rd. 2 km bis 4 km von dem verfahrensgegenständigen Grundstück befinden sich u. a. mehrere Kindertageseinrichtungen in städtischer sowie privater Trägerschaft, die „Freie Waldorfschule Dinslaken“ sowie die „Hagenschule“, eine städtische Gemeinschaftsgrundschule mit offenem Ganztagsangebot.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „West“ im Siedlungsbezirk „Eppinghoven, Oberbruch“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“.

Bei einer Größe von 1.045 m² verfügt es über einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt, grenzt nordwestlich auf einer Länge von rd. 17,2 m an das öffentliche Straßengelände „Hagelstraße“ an und ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus nebst Anbau und einer PKW-Garage bebaut. Darüber hinaus befindet sich auf der Verfahrensfläche eine als Stallgebäude errichtete bauliche Anlage, welche offensichtlich in südöstlicher Richtung mit einer Überdachung erweitert worden ist.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme weder eine Innenbesichtigung ermöglicht worden ist, noch der rückwärtige Grundstücksteil zugänglich bzw. einsehbar war.

Während das Wohnhaus relativ mittig innerhalb der Grundstücksbreite sowie rd. 5,0 m von der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze entfernt gelegen ist, wurde die PKW-Garage grenzständig entlang der südwestlichen Grenze errichtet und befindet sich rd. 18,4 m von vorgenannter Grundstücksgrenze entfernt. Der rückwärtige Wohnhausanbau schließt sich zudem teilweise an die PKW-Garage an.

Das als Stallgebäude errichtete Bauwerk nebst seiner Erweiterung befindet sich nordöstlich des Wohnhausanbaus und ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig vorzufinden.

Sämtliche baulichen Anlagen verfügen über regelmäßige, teilweise rechteckige Grundrisszuschnitte, so dass diesbezügliche Besonderheiten nicht bestehen.

Weitere bauliche Anlagen sowie sonstige außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des zur Bewertung anstehenden Grundstücks betreffen, wurden im Rahmen der **eingeschränkten** Ortsbesichtigung vom 07. Mai 2024 sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der aktuell gültigen Fassung wurde offenbar bereits durchgeführt, basierend auf der örtlichen Inaugenscheinnahme in sehr begrenztem Umfang sowie auf der Auswertung vorliegender Luftbilder.

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

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	Straßenfrontbreite	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 204	rd. 17,2 m	18,9 m	rd. 55,5 m	1.045 m²

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständlichen Fläche ist, soweit ersichtlich, im Wesentlichen eben, und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Wohnhausvorfläche ist gärtnerisch mit einer Rasenfläche sowie Ziergewächsen gestaltet und verfügt über eine gepflasterte Zuwegung zum Wohnhaus. Zudem sind sowohl die Garagenvorfläche als auch der straßenseitige Bereich der als Stallgebäude errichteten baulichen Anlage mit Betonsteinpflaster versiegelt. Der letztgenannte Grundstücksteil ist zusätzlich mit Ziergewächsen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Für den rückwärtigen sowie nicht ersichtlichen Bereich des Verfahrensgrundstücks wird die Existenz einer einfachen Hausgartengestaltung mit Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern und anderweitigen Ziergewächsen, wie es u. a. aus Luftbilddaufnahmen ersichtlich ist, unterstellt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass eine äußerst einfache Gestaltung der unbebauten Teilflächen des Bewertungsgrundstücks besteht, welche im Vergleich zu einer ortsüblichen Gartengestaltung offensichtlich als unterdurchschnittlich zu klassifizieren ist.



Wohnhausvorfläche



Vorfläche der als Stallgebäude errichteten baulichen Anlage

3.7. Baugrund

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

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

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

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

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche 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 wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet, so dass nennenswerter Durchgangsverkehr nicht besteht.

Ferner besteht innerhalb des Wohngebietes, in welchem der verfahrensgegenständliche Grundbesitz gelegen ist, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern sowie im Bereich des Bewertungsobjektes eine Ausweisung als „Verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße)“ für das angrenzende öffentliche Straßengelände „Hagelstraße“.

3.9. Erschließung

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

Bei der nordwestlich an die Verfahrensfläche angrenzenden Verkehrsfläche „Hagelstraße“ handelt es sich um eine Erschließungsanlage, welche im Einzugsbereich des Bewertungsobjekt als verkehrsberuhigte Straße (Spielstraße) ausgewiesen ist. Die Verkehrsfläche verfügt in diesem Bereich über eine gepflasterte Oberfläche, ist mit markierten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr nebst Grünanlagen mit Laubbäumen ausgestattet und besitzt Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Die Stadt Dinslaken, Fachdienst „Anliegerbeiträge und Vergabestelle“ teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 19. Januar 2024 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- Das verfahrensgegenständliche Grundstück „Hagelstraße 93 in 46535 Dinslaken“ („Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“) liegt an einer öffentlichen Straße.
- Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist bezahlt.
- Der Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist bezahlt.
- Straßenbaubeiträge gemäß § 8 i. V. m. § 8 a KAG NRW sind noch nicht erhoben worden.
- Für **künftige** Ausbaumaßnahmen kann ggf. eine Beitragspflicht entstehen.

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

Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Dinslaken	Flur	:	63
Flurstück	:	204	Lage	:	Hagelstraße 93 46535 Dinslaken

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 19. Juni 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 165 mit der Bezeichnung „Rheinaue/Am Stapp“.

Der qualifizierte^{1.)} (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WR – reines Wohngebiet; gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)^{2.)}
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I-geschossige Bauweise
- Offene Bauweise; gemäß § 22 BauNVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,5; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- Dachform: SD (Satteldach) mit einer Dachneigung zwischen 38° - 50°
- ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BauNVO
- Die überbaubare Fläche beginnt straßenseitig mit der Hausfront des Wohnhauses (entspricht einem Abstand zur Straßengrenze von rd. 5,0 m) und weist eine Tiefe von 16,0 m auf.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Dinslaken zu entnehmen.

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

1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

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

2.) Wohngebiete

§ 3 BauNVO „reines Wohngebiet“

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

Hinweis

Ergänzend ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen, dass die ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deichanlagen im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung – zu beachten ist; für alle Bauvorhaben innerhalb der Deichschutzzone ist die deichaufsichtliche Genehmigung des RP Düsseldorf erforderlich. Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich innerhalb der Deichschutzzone.

Weitere Hinweise sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 165 der Stadt Dinslaken zu entnehmen.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft.

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

Besonderer Hinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass sowohl der rückwärtige Wohnhausanbau als auch die PKW-Garage sowie das ursprünglich als Stallgebäude errichtete und später erweiterte Nebengebäude die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Fläche überschreiten. Da der Bebauungsplan Nr. 165 erst im Jahre 1990 seine Rechtskraft erlangte, während der Wohnhausanbau bereits 1976 errichtet wurde, genießt diese bauliche Anlage Bestandsschutz und ein Rückbau kann daher nicht gefordert werden.

Bei den übrigen Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Fläche handelt es sich um Nebengebäude ohne wohnwirtschaftliche Nutzung. Da der genannte Bebauungsplan in diesem Zusammenhang keine anderweitigen Festsetzungen enthält, sind auch diese baulichen Anlagen als zulässig anzusehen (siehe hierzu § 23 BauNVO).

Sollten vertiefendere Untersuchungen diesbezüglich Gegenteiliges ergeben, so ist der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesene Verkehrswert ggf. zu modifizieren bzw. anzupassen.

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) vom 07. Mai 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften“ vom 14. Oktober 2024 sowie den vorliegenden Unterlagen ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Dinslaken	Flur	:	63
Flurstück	:	204	Lage	:	Hagelstraße 93 46535 Dinslaken

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfreie Werte zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche

Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

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

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

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

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

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Entsprechend den vorliegenden Informationen wird das zur Bewertung anstehende Grundstück offensichtlich vom Eigentümer selbst genutzt, so dass angenommen werden kann, dass Mietverhältnisse nicht bestehen.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

In wieweit ein Gewerbebetrieb existent ist, konnte im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) nicht festgestellt werden, ist jedoch abschließend nicht auszuschließen.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt, sind jedoch aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ebenfalls nicht auszuschließen.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus nebst Anbau und einer PKW-Garage wie folgt bebaut:

allgemeine und statistische Angaben

Wohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½-geschossig
- vollständig unterkellert
- Satteldach
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr: 1956 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Flachdachkonstruktion
- Baujahr: 1970 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)

Anbau (Wohnhausanbau):

- Massivbauweise
- 1-geschossig
- vollständig unterkellert
- Flachdachkonstruktion
- Vollgeschosse gemäß § 2(5) BauO NRW: I
- Baujahr: 1976 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „West“ im Siedlungsbezirk „Eppinghoven, Oberbruch“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“. Es weist eine Größe von 1.045 m² auf, verfügt über einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt und ist im Wesentlichen mit einem Wohnhaus nebst rückwärtigem Anbau und einer PKW-Garage bebaut.

Das Wohngebäude (Haupthaus) wurde im Jahre 1956 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und wurde im Jahre 1976 durch eine rückwärtige Wohnhauserweiterung (Anbau), welche ebenfalls über eine vollständige Unterkellerung verfügt, erweitert. Während das Haupthaus mit einem Satteldach versehen und im Bereich des Dachgeschosses ausgebaut ist, besitzt der Anbau ein Flachdach ohne weiterer Dachflächennutzung (z. B. Dachterrasse).

Der gesamte Gebäudekomplex unterliegt im Bereich des Erd- und Dachgeschosses offensichtlich vollständig einer wohnwirtschaftlichen Nutzung und beherbergt, entsprechend den vorliegenden Unterlagen, neben den üblichen Funktions- und Abstellräumen einen Hobbyraum im Kellergeschoss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass, laut den vorliegenden Bauunterlagen, keine Verbindung zwischen dem Kellergeschoss des Haupthauses und dem des Anbaus besteht.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist normal als auch funktional gestaltet und wird insgesamt den Anforderungen an den mittleren Wohnstandard der Bauzeit gerecht. Sogenannte Durchgangsräume^{1.)} bzw. gefangene Räume^{2.)}, welche als solche **besonders** zu berücksichtigen wären, sind in den Wohngeschossen offensichtlich nicht existent. Während

- 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.

sich im Erdgeschoss neben den Hauptaufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Küche mit sich anschließendem Esszimmer, etc.) auch zwei Schlafräume befinden, sind im Dachgeschoss weitere Aufenthaltsräume existent, welche offensichtlich gemeinschaftlich als Einliegerwohnung in Anspruch genommen worden sind bzw. gegenwärtig als solche genutzt werden.

Bei den Hauptgewerken des gesamten Wohngebäudes (Haupthaus nebst Anbau) handelt es sich, entsprechend den vorliegenden Unterlagen, im Wesentlichen um bauzeittypische Konstruktionen, Ausführungen und Materialien in mittlerer Ausführung und Qualität, welche keine Besonderheiten aufweisen. Bezüglich der Ausbaugewerke ist aufgrund der ausgebliebenen Innenbesichtigung zu unterstellen, dass regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen, akute Instandsetzungsmaßnahmen als auch turnusmäßige Renovierungsmaßnahmen in der bisherigen Nutzungsdauer der baulichen Anlage durchgeführt worden sind, so dass ein angemessener bis mittlerer Zustand in gleichartiger Qualität (leicht modernisiert) besteht.

Bedingt durch die vorgenannte Annahme als auch aufgrund der im Jahre 1976 errichteten Wohnhauserweiterung ist das tatsächliche Baujahr des Haupthauses (1956) und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend und folglich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

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

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen nicht durchgeführt werden konnte, so dass sich die örtliche Begutachtung im Wesentlichen auf eine äußere Innaugenscheinnahme beschränkte. Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein mittlerer Pflegezustand sowie ein mängel- und schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Räumlichkeiten angenommen. Etwaige besondere Einrichtungen, welche aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden konnten, bleiben unberücksichtigt. Im ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung enthalten. Es wird potenziellen Interessenten dringend empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung durchzuführen.

Die zugehörige PKW-Garage wurde im Jahre 1970 in konventioneller Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Flachdach und ist straßenseitig mit einem Sektionaltor ausgestattet, welches offensichtlich über einen Kettenantrieb verfügt.

Ferner befinden sich auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück ein als Stallgebäude ursprünglich im Jahre 1956 errichtetes Bauwerk, welches eine konventionelle Massivbauweise aufweist und über ein Satteldach verfügt. Entsprechend vorliegenden Luftbildern als auch aufgrund des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) wurde dieses Nebengebäude erweitert, wobei weder die Bauausführung der Erweiterung noch die Art der gegenwärtigen Inanspruchnahme dem Unterzeichnenden bekannt sind. In diesem Verkehrswertgutachten wird daher für dieses Gebäude angenommen:

- Es liegt keine wohnwirtschaftliche Nutzung vor.
- Bei der Erweiterung handelt es sich um eine teilweise eingebaute Überdachung eines Freisitzes, welche in einfacher Holzkonstruktion ausgeführt ist.
- Das ursprüngliche Stallgebäude wird als Gartenschuppen genutzt und weist keine besonderen Ausstattungsmerkmale auf.

Das gesamte Nebengebäude wird mittels eines pauschalen Wertansatzes im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Da weder eine Besichtigung stattgefunden hat noch hinreichende Informationen, insbesondere zur Erweiterung, vorliegen, wird in der folgenden Baubeschreibung auf eine weitere Darstellung dieses Nebengebäudes verzichtet.

Die straßenseitigen Außenanlagen bestehen überwiegend aus befestigten Flächen sowie gärtnerischen Einrichtungen; gartenseitig zeigt sich, basierend auf Luftbildern, eine offensichtlich sehr einfache Hausgartengestaltung.

Bei den straßenseitigen Außenanlagen handelt es sich im Wesentlichen um befestigte Flächen als auch gärtnerische Einrichtung; gartenseitig besteht offensichtlich (gemäß Luftbildern) eine eher äußerst einfache Hausgartengestaltung. Abschließend wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständigen Liegenschaft stuft der Unterzeichnende aufgrund des allgemeinen äußeren Eindrucks als durchschnittlich ein.

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

6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes nebst Anbau stellt sich, gemäß vorliegenden Unterlagen (Bauakte der Stadt Dinslaken), wie folgt dar:

Kellergeschoss: Kellerflur (H), Kellerraum 1 (H), Kellerraum 2 (H), Kellerraum 3 (H), Heizungs- und Tankkellerraum (H), Waschkeller (H), Kellerraum 5 (A), Hobbykeller (A), Flur (A)

Erdgeschoss: Windfang (H), Flur (H), Badezimmer 1 (H), Esszimmer (H), Abstellraum (H), Küche (H), Wohnzimmer (H), Eingangsflur (A), Diele (A), Kinderzimmer 1 (A), Elternzimmer (A) und Badezimmer 2 (A)

Dachgeschoss: Treppenhausflur (H), Flur (H), Badezimmer 3 (H), Wohnraum 1 (H), Wohnraum 2 (H), Wohnraum 3 (H)

Es bedeutet: (H) = Haupthaus
(A) = Anbau

6.4. Energetische Qualität

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst.

Das neue und zum 01. Januar 2024 novellierte GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen, Regelungen

zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es schreibt demnach 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.

Eine Ausweispflicht besteht bei einem Eigentumswechsel infolge einer Zwangsversteigerung nicht. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht. Grundlage hierfür ist die Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der Verzicht auf die Ausweispflicht bei Zwangsversteigerungen ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentumsübergang nicht durch einen klassischen Kaufvertrag, sondern durch ein gerichtliches Verfahren erfolgt, wodurch die gesetzlichen Anforderungen an Energieausweise in diesem Kontext entfallen.

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „G“ (200 - 249 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 07. Mai 2024 (**ohne Innenbesichtigung**) sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Dinslaken, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Wohnhaus und Anbau

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Fundament/Gründung | : | Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen. |
| Kelleraußenwände | : | Als Kelleraußenwände wird eine Mauerwerkskonstruktion (Ziegelsteinmauerwerk bzw. Kalksandsteinmauerwerk etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung, unterstellt. |
| Abdichtung gegen Erdfeuchte | : | Es wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung besteht. |
| Kellerinnenwände | : | Es wird unterstellt, dass die Kellerinnenwände aus einer |

		Mauerwerkskonstruktion, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung besteht.
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Dämmung der Außenwände	:	Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
Fassade	:	Die Fassadenflächen sind verklinkert (Spaltriemchenklinker, etc.).
Innenwände	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei den Innenwänden im Wesentlichen um eine Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen als auch um Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerk, etc.) in gleichartiger Güte handelt.
Dachkonstruktion	:	Das Haupthaus verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in durchschnittlicher Ausführung und Qualität und der Anbau ist mit einem Flachdach (Warmdach mit Ausgleichsschicht, Dampfsperrschicht, etc.)
Dacheindeckung	:	Während das Haupthaus mit Ton-Falzziegel eingedeckt ist, verfügt der Anbau über eine Abdichtung mittels Bitumenbahnen.
Dachgaube	:	Dachgauben sind nicht existent.
Dämmung der Dachflächen	:	Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass entweder die oberste Geschossdecke oder die Dachschrägen entsprechend den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Erfordernissen (DIN 4108) gedämmt sind.
Dachentwässerung	:	Die Dachentwässerung des Haupthauses erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Kupfer. Für den Bereich des Anbaus wird die Existenz von Senkkästen nebst Laubenfangkörben und entsprechenden Fallrohren innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
Decken	:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen bestehen die Decken des Keller- und Erdgeschosses des Haupthauses aus bewehrten Kiese- mentbetondecken, die in der für die Bauzeit typischen Ausführung und Qualität gefertigt wurden. Die Dachgeschossdecke ist als Holzbalkendecke in vergleichbarer Qualität ausgeführt. Bei den Decken des Anbaus handelt es sich um Stahlbetondecken in ebenfalls bauzeittypischer Güte.
Geschosstreppen	:	Keine Angaben möglich!
Kelleraußentreppe	:	Entsprechend den vorliegenden Unterlagen verfügt das Haupthaus

rückwärtig über eine Kelleraußentreppe, deren Ausführung und Qualität in diesem Verkehrswertgutachten als bauzeittypisch angenommen wird.

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9 Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens).
- Elektro-Installation : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in angemessener Anzahl sowie normaler Qualität und Ausführung besteht.
- Für den Bereich des Kellergeschosses wird eine Installation der elektrischen Leitungen als auch der Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend auf Putz unterstellt.
- Heizungsanlage : Offensichtlich ist eine Ölzentralheizung und ein Heizöltank existent. Weitere Angaben sind diesbezüglich nicht möglich.
- Warmwasseraufbereitung : Keine Angaben möglich!
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen in den zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. in den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Türöffnungen nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter sind. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre demnach grundsätzlich möglich, jedoch aufwendig.
- Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass in der

Küche die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden sind.

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.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden : Keine Angaben möglich!
- Wandbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Deckenbehandlung : Keine Angaben möglich!
- Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich offensichtlich um Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln. Im Kellergeschoss sind einfachverglaste Metallrahmenfenster als auch Glasbausteine mit Kippflügeln offensichtlich existent.
- Rollladen : Die Fenster sind teilweise mit Rollläden aus Kunststoff ausgestattet.
- Türen : Eingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert straßenseitig eine Kunststoffblocktüre mit Glasfüllung. Weitere Angaben bzgl. rückwärtiger Eingangstüren sind nicht möglich.
Innentüren: Keine Angaben möglich!
- Sanitärinstallation : Keine Angaben möglich!
- Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird die Existenz von üblichen sanitären Einrichtungen in normaler Qualität und Ausführung unterstellt.

6.5.1.4. Besondere Bauteile

- besondere Bauteile : ➔ Eingangsstufen nebst Eingangspodest
➔ Eingangsüberdachung
- Weitere besondere Bauteile sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

- besondere Einrichtungen : ➔ Es wird unterstellt, dass ein Heizöltank aus Stahlblech mit einem Fassungsvermögen von rd. 5.000 l existent ist.
- Weitere besondere Einrichtungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außenwände	:	Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen
Fassade	:	Die straßenseitige Fassadenfläche ist mit Riemchenklinker ausgestattet und die grenzständige Außenwand verfügt über eine Kunstschieferverkleidung. Bezüglich der rückwärtigen Fassadengestaltung sind keine weiteren Angaben möglich.
Innenwände	:	Keine Angaben möglich!
Dach	:	Die Garage verfügt über eine Flachdachkonstruktion, welche mit Bitumenbahnen abgedichtet ist.

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

Elektro-Installation	:	Es wird die Existenz von Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
Lüftung	:	Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
Fußboden	:	Keine Angaben möglich!
Wandbehandlung	:	Keine Angaben möglich!
Deckenbehandlung	:	Keine Angaben möglich!
Fenster	:	Keine Angaben möglich!
Tor	:	Straßenseitig ist ein handelsübliches Sektionaltor vorzufinden.
Türe	:	Keine Angaben möglich!

6.5.2.3. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	:	Besondere Bauteile sind nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.
Besondere Einrichtungen	:	Besondere Einrichtungen sind nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

6.5.3. Außenanlagen

Außenanlagen	:	➔ versiegelte Flächen ➔ Außenbeleuchtungseinrichtungen
--------------	---	---

- ➔ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ➔ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung

Bauschäden/Baumängel : **Innerhalb dieses Gutachtens wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.**

Eine **abschließende** Beurteilung bzgl. vorhandener Mängel und Schäden kann, bedingt durch die **nicht ermöglichte Innenbesichtigung**, **nicht** erfolgen, so dass auch eine entsprechende Auflistung innerhalb der Baubeschreibung ausbleibt.

Einem potentiellen Interessenten wird somit empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und sämtliche bestehenden Mängel und Schäden wertmindernd an dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens ausgewiesenen Verkehrswert in Anrechnung zu bringen.

Zusammenfassend wird insgesamt von einem **einfachen Ausbau- und Pflegezustand, bauzeittypischen Hauptgewerken, leicht modernisierten Ausbaugewerken sowie einem mangel- und schadensfreien Zustand** ausgegangen.

Auch wird kein Risikoabschlag berücksichtigt, da die Größe eines derartigen Abschlages nicht plausibel darzustellen ist.

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

Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNG

7.1. Wohnflächenberechnung

Die folgenden Werte wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen mit ausreichender Genauigkeit für den vorliegenden Zweck ermittelt. Die Berechnung basiert im Wesentlichen auf den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Erdgeschoss:

1.) Windfang (H):	2,20 m	x	1,20 m	=	2,64 m ²	x	0,97	=	2,56 m ²
2.) Flur (H):	3,72 m	x	1,20 m	=	4,46 m ²	x	0,97	=	4,33 m ²
3.) Badezimmer 1(H):	1,60 m	x	2,28 m	=	3,65 m ²	x	0,97	=	3,54 m ²
4.) Esszimmer (H):	3,72 m	x	3,73 m	=	13,88 m ²	x	0,97	=	13,46 m ²
5.) Abstellraum (H):	1,20 m	x	1,60 m	=	1,92 m ²	x	0,97	=	1,86 m ²
6.) Küche (H):	1,62 m	x	3,60 m	=	5,83 m ²	x	0,97	=	5,66 m ²
7.) Wohnzimmer (H):	3,65 m	x	9,50 m	=	34,68 m ²	x	0,97	=	33,64 m ²
8.) Eingangsflur (A):	3,015 m	x	3,37 m	=	10,16 m ²	x	0,97	=	9,86 m ²
9.) Diele (A):	3,30 m	x	2,01 m	=	6,63 m ²	x	0,97	=	6,43 m ²
10.) Kinderzimmer 1 (A):	3,875 m	x	3,70 m	=	14,34 m ²	x	0,97	=	13,91 m ²
11.) Elternzimmer (A):	3,875 m	x	4,51 m	=	17,48 m ²	x	0,97	=	16,95 m ²
12.) Badezimmer 2 (A):	3,26 m	x	2,01 m	=	6,55 m ²	x	0,97	=	6,36 m ²

Dachgeschoss:

13.) Treppenhausflur (H)	2,20 m	x	1,20 m	=	2,64 m²	x	0,97	=	2,56 m²	
14.) Flur (H):	3,72 m	x	1,20 m	=	4,46 m²	x	0,97	=	4,33 m²	
15.) Badezimmer 3 (H):	1,28 m	x	1,60 m	=	2,05 m²	x	0,97	=	1,99 m²	
16.) Wohnraum 1 (H):	2,65 m	x	4,44 m	=	11,77 m²	x	0,97	=	11,41 m²	
17.) Wohnraum 2 (H):	2,65 m	x	4,92 m	=	13,04 m²	x	0,97	=	12,65 m²	
18.) Wohnraum 3 (H):	2,60 m	x	3,34 m							
	+	1,28 m	x	2,00 m	=	11,24 m²	x	0,97	=	10,91 m²

Wohnfläche insgesamt	= 162,41 m²
-----------------------------	-------------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne (bemaßte Bauzeichnungen) als auch aus dem Internetportal „tim-online“ graphisch ermittelt. Die Genauigkeit ist für den hier anliegenden Zweck ausreichend; für ein Baugenehmigungsverfahren empfiehlt sich jedoch ein örtliches Aufmaß. Bei dem Internetportal „tim-online“ handelt es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices.

Haupthaus:

1.) Kellergeschoss:	8,00 m	x	10,00 m	
	+	1,45 m	x	5,96 m = 88,64 m ²
2.) Erdgeschoss:	8,00 m	x	10,00 m	
	+	1,45 m	x	5,96 m = 88,64 m ²
3.) Dachgeschoss:	8,00 m	x	10,00 m	= 80,00 m ²

BGF "Wohnhaus - Haupthaus"	= 257,28 m²
-----------------------------------	-------------------------------

Anbau:

1.) Kellergeschoss:	9,99 m	x	6,60 m	
	+	1,36 m	x	3,015 m = 70,03 m ²
2.) Erdgeschoss:	9,99 m	x	6,60 m	
	+	1,36 m	x	3,015 m = 70,03 m ²

BGF "Wohnhaus - Anbau"	= 140,06 m²
-------------------------------	-------------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	10,00 m	x	4,60 m	= 46,00 m ²
------------------	---------	---	--------	------------------------

BGF "PKW-Garage"	= 46,00 m²
-------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Wohnhaus nebst Anbau und einer PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“.

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

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

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

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwerte

9.1.1. Wohnbaufläche

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 Wertermittlungstichtag 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 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

245 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Dinslaken
Postleitzahl:	• 46535
Gemarkung:	• Dinslaken
Ortsteil:	• Eppinghoven, Overbruch
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung/Bauweise:	• Doppelhaushälfte
Geschossigkeit:	• I-II
Geschossflächenzahl (wGFZ):	• 0,4
Tiefe:	• 40,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	• 1-2
Lagebeurteilung:	• 2 (mittel)
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

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

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden

Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.1.2. Hausgarten/Hausgartenland

Hausgartenflächen sind Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen und von untergeordneter Bedeutung sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Während bis zu einer Grundstückstiefe von 50 m die Grundstückstiefenanpassung durch Umrechnungskoeffizienten, abgeleitet durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken, anzuwenden sind, ist die Bewertung von darüber hinaus verbleibenden Grundstücksbereichen, welche als Gartenland in Anspruch genommen werden, auf der Grundlage der nachfolgenden „Bewertungstabelle für zusätzliches Hausgartenland“, ebenfalls erstellt vom vorgenannten Gremium, durchzuführen:

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 m ² bis 300 m ²	300 m ² bis 600 m ²	über 600 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 % bis 15 %	15 % bis 10 %	10 % bis 5 %

Demnach ermittelt sich bei einer Hausgartenfläche von 116 m² und einem mittleren Wertansatz von 17,5 % ein Richtwert für die zusätzliche Hausgartenfläche von (245 €/m² x 17,5 % = 42,88 €/m² → rd. 43,00 €/m²):

43 €/m²

9.2. Bewertungsteilbereiche

Das verfahrensgegenständliche Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche (bis 50 m Grundstückstiefe)	Wohnhaus (Haupthaus und Anbau) nebst PKW-Garage	929 m ²
Hausgartenland (ab 30 m Grundstückstiefe)	Garten	116 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.045 m²

Hinweis:

Die ausgewiesenen Flächen wurden mithilfe des Internetportals „TIM-online“ grafisch ermittelt und sind für den vorliegenden Zweck hinreichend genau. Das Internetportal „TIM-online“ ist eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, die über sogenannte WebMapServices die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW darstellt.

9.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	07.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,24
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.045 m ² Bewertungsteilbereich = 929 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	50 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei
Himmelsrichtung	=	Garten südöstlich

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	245,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.05.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	Doppelhaushälfte	freistehendes Einfamilienwohnhaus	× 1,05	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 259,82 €/m ²	E4
WGFZ	0,4	0,24	× 0,94	E5
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.045	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	E6
Tiefe (m)	40,0	50,0	× 0,89	E7
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	E8

Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	×	1,00	
Himmelsrichtung	neutral	Garten südöstlich	×	1,00	E9
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 217,37 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 217,37 €/m²	
Fläche	× 929 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 201.936,73 € rd. 202.000,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
07.05.2024 insgesamt
202.000,00 €

9.4. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		07.05.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,35	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	2,79	%/Jahr
insgesamt		0,97	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Doppelhaushälften (Endhäuser), so dass im vorliegenden Bewertungsfall, gemäß den Ausführungen im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Dinslaken, ein Korrekturfaktor von 1,05 anzuwenden ist.

E3

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

E4

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

E5

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

E6

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E7

Für die abweichende Tiefe zwischen dem Bewertungsteilbereich "Wohnbaufläche" und dem Bodenrichtwertgrundstück hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die in der durchgeführten Bodenwertermittlung angewandt wurden.

E8

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

E9

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **1,00** maßgebend.

Anmerkungen

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

9.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Hausgartenland“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	43,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 43,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 116,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 4.988,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 4.988,00 € <u>rd. 5.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
07.05.2024 insgesamt

5.000,00 €

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus - Haupthaus	Wohnhaus - An- bau	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	717,00 €/m² BGF	718,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)}				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	257,28 m²	140,06 m²	46,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	2.700,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	187.169,76 €	100.563,08 €	16.790,00 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 07.05.2024 (2010 = 100)	x	181,4/100	181,4/100	181,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	339.525,94 €	182.421,43 €	30.457,06 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	339.525,94 €	182.421,43 €	30.457,06 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		75,00 %	75,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,25	0,25	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.881,49 €	45.605,36 €	7.614,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 138.101,11 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen ^{8.)} + 8.286,07 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 146.387,18 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 202.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 348.387,18 €

Sachwertfaktor ^{9.)} x 1,20

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)} - 0,00 €

**marktangepasster vorläufiger Sachwert für den
Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“ = 418.064,62 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} + 6.200,00 €

**beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs
„Hausgartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung) + 5.000,00 €**

**Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 = 429.264,62 €
rd. 429.000,00 €**

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Wohnhaus - Haupthaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Eingangsüberdachung	1.200,00 €
▪ Eingangsstufen nebst Eingangspodest	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.700,00 €

4.) Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird 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.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Anbau als ein nicht eigenständig nutzbares Bauwerk einzustufen ist und die PKW-Garage funktional mit dem Hauptgebäude verbunden ist, sodass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nur in Kombination mit diesem möglich ist. Daher ist für den Anbau und die PKW-Garage keine längere Restnutzungsdauer anzunehmen als für das Hauptgebäude. Folglich entspricht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Anbaus und der PKW-Garage der des Hauptgebäudes.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus - Haupthaus

Das (gemäß Gebrauchsabnahme) 1956 errichtete Gebäude wurde offensichtlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Übertrag	6	0,5	0,0	

Übertrag	8	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,5	0,0	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1956 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

8.) Außenanlagen

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

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

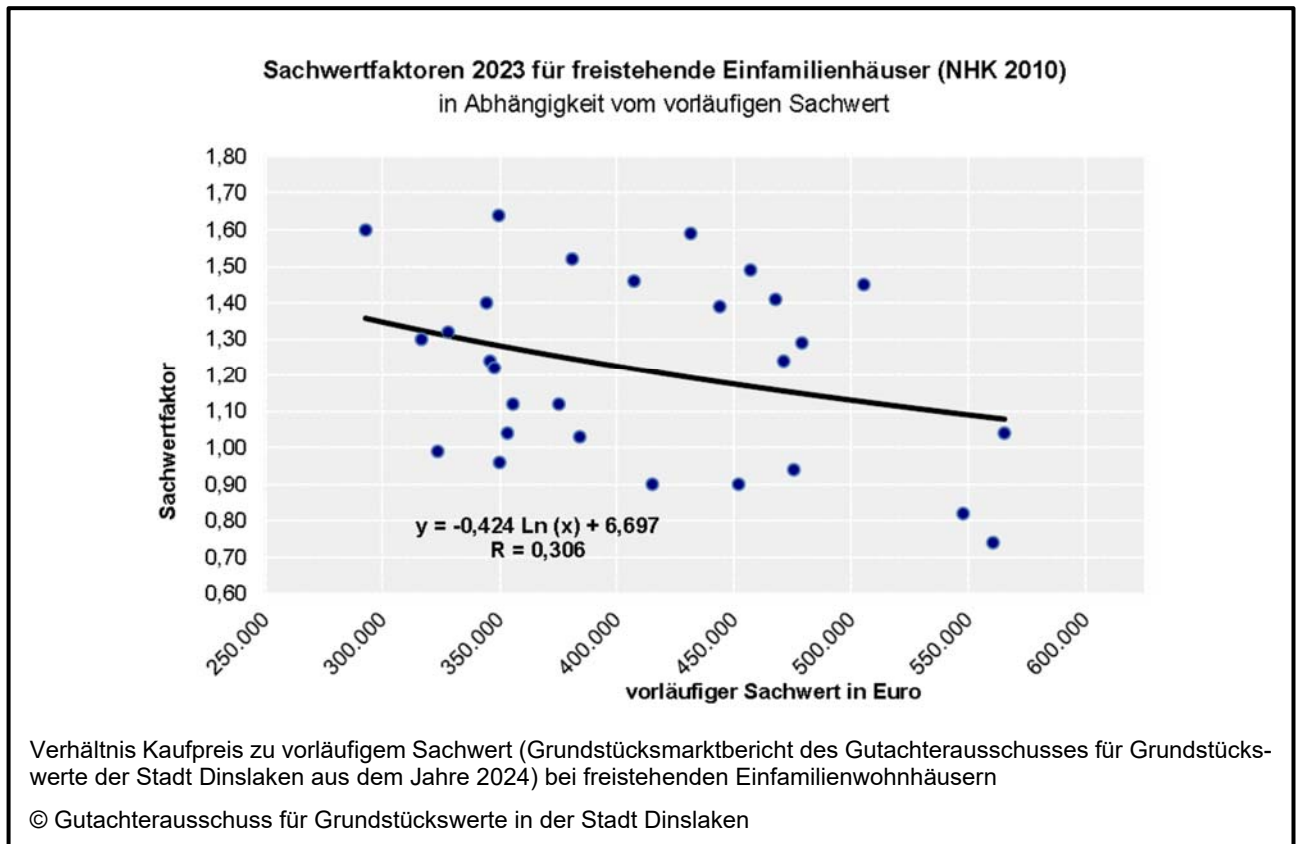
Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (138.101,11 €)	8.286,07 €
Summe	6.900,61 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich.

Untersuchungen des Grundstücksmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Dinslaken haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Dinslaken bei typischen Kauffällen von freistehenden Einfamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = +0,424 \times \ln(x) - 6,697$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 348.387,18 € ein Sachwertfaktor von (entspricht einem Zuschlag von 1,29 %).



Die Kaufpreise, welche zur Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wurden, weisen offensichtlich eine deutliche Streuung auf, wodurch sich sowohl oberhalb als auch unterhalb der durch die logarithmische Funktion beschriebene Trendlinie zahlreiche Einzelmesspunkte mit erheblichen Abweichungen zur vorgenannten Funktion (Trendlinie) ergeben. Die Spannweite – also die Differenz zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert der Datenreihe – beträgt etwa 0,9 und ist daher als beträchtlich anzusehen. Auch die Anzahl der Kauffälle, welche der Auswertung zugrunde gelegt worden sind, liegt mit 28 zwar in einem Bereich, in welchem statistische Modelle stabile Ergebnisse liefern, jedoch sind bei einem **heterogenen Markt** mit großer Vielfalt der Immobilienarten und -werte mehr Daten notwendig, als es bei in einem **homogenen Markt** (z. B. viele ähnliche Immobilien in einer bestimmten Lage) sein könnten.

Bedingt durch die vorgenannten Zusammenhänge erachtet der Unterzeichnende für die durchgeführte Sachwertermittlung auf der Grundlage einer ergänzenden sachverständigen Einschätzung einen Sachwertfaktor in einer Höhe von 1,20 (Abschlag rd. 0,09) für hinreichend wertbestimmend und somit für lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

Ferner befindet sich im rückwärtigen Bereich des verfahrensgegenständigen Grundstücks ein Nebengebäude, welches ursprünglich als Stall errichtet und augenscheinlich umfangreich erweitert wurde. Der Zeitwert dieser baulichen Anlage wird hier pauschal im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ in Anrechnung gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	6.200,00 €
▪ Schuppen (ehemaliges Stallgebäude) nebst Erweiterung (rd. 68 m² x 200 €/m² x (10 Jahre RND/40 GND) x (181,40/100)	6.200,00 €
Alterswertminderung: (10 Jahre RND/40 GND) RND: Restnutzungsdauer GND: Gesamtnutzungsdauer Baupreisindex: (181,40/100)	
Summe	6.200,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus - Haupthaus + Anbau	1	Wohnung EG+DG	162,41		8,00	1.299,28	15.591,36
PKW-Garage	2	Garage		1,00	60,00	720,00	
Summe			162,41	1,00		1.359,28	16.311,36

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

16.311,36 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -- €

• für Verwaltungskosten:

lfd. Nr. 1 (siehe oben) pauschal = 351,00 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 46,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 162,41 m² x 13,80 €/m² = 2.241,26 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben) pauschal = 104,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 16.311,36 € = 326,23 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	–	3.068,49 €
jährlicher Reinertrag	=	13.242,87 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,10 % von 202.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

– **2.222,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **11.020,87 €**

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

bei LZ = **1,10 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **17,865**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **196.887,84 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **202.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich

„Wohnbaufläche“

= **398.887,84 €**

Übertrag	=	398.887,84 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	398.887,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	398.887,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	+	6.200,00 €
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Hausgartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024	=	410.087,84 €
	rd.	410.000,00 €

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen 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 Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 18,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschuss entnommen. Demnach beträgt der

Liegenschaftszinssatz rd. 1,15 % ± 0,8 %.

Die vorliegende Analyse des genannten Gremiums verdeutlicht zudem, dass mit abnehmender wirtschaftlicher Restnutzungsdauer des Objekts der Liegenschaftszinssatz in seiner absoluten Höhe ebenfalls zurückgeht. Vor diesem Hintergrund erachtet der Unterzeichnende einen Liegenschaftszinssatz in einer Höhe von rd. 1,10 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag und beträgt im vorliegenden Fall 80 Jahre.

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

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

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

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung unterstellt, dass derartige Besonderheiten nicht bestehen.

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um das mit einem Wohnhaus nebst Anbau und einer PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“, welches innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes gelegen ist. Sie weist eine Fläche von 1.045 m² auf, ist nahezu rechteckig zugeschnitten und grenzt nordwestlich an das öffentliche Straßengelände „Hagelstraße“ an.

Die vorgenannten baulichen Anlagen wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet, weisen jeweils eine konventionelle Massivbauweise auf und unterliegen weitgehend einer wohnwirtschaftlichen Nutzung. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, basiert die Bewertung im Wesentlichen auf der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen; dabei wurde ein grundsätzlich mangelfreier und schadensfreier Zustand der Gebäude angenommen. Einem potentiellen Interessenten wird somit insgesamt empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung vorzunehmen und den hier ausgewiesenen Verkehrswert ggf. entsprechend zu modifizieren.

Ferner wird bezüglich der Ausstattung der bewerteten baulichen Anlage sowie den sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjektes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

In den Nr. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **07. Mai 2024** ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	429.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	410.000 €

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb im vorliegenden Fall aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von

Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet und wird innerhalb der Ableitung des Verkehrswertes zur Plausibilitätsprüfung hinzugezogen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** eine Gewichtung **nicht** erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten **Objektart** (Eigennutzungsobjekt) allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden **Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des **Sachwertes** für die Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um weniger als 4,5 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittle ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Wohnhaus nebst Anbau und einer PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 63, Flurstück 204“ und der postalischen Anschrift „Hagelstraße 93 in 46535 Dinslaken“ zum Wertermittlungstichtag 07. Mai 2024 (ohne Innenbesichtigung sowie mängel- und schadensfrei) auf:

429.000 €

(in Worten: VIERHUNDERTNEUNUNDZWANZIGTAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 25. November 2024



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

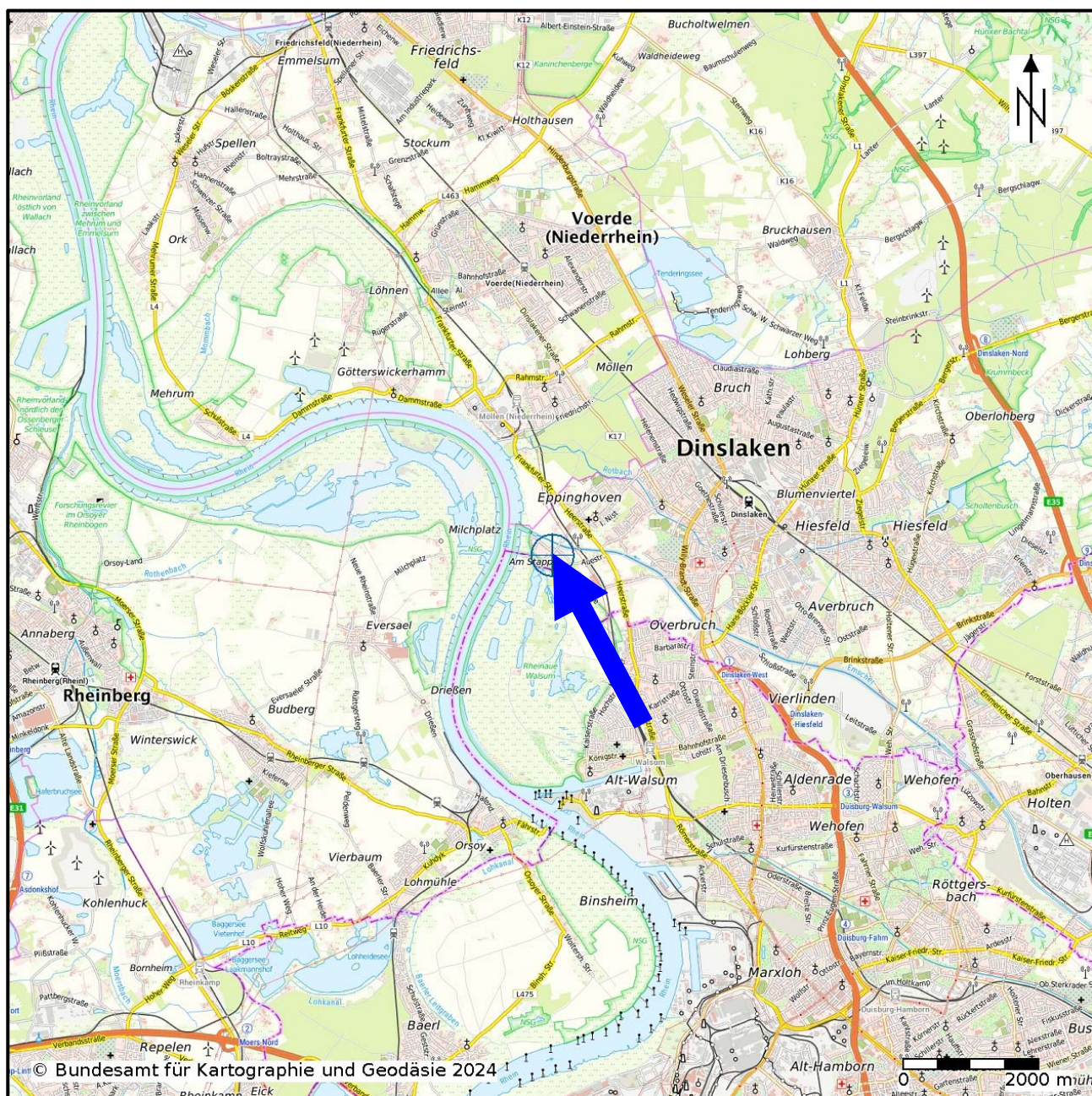
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

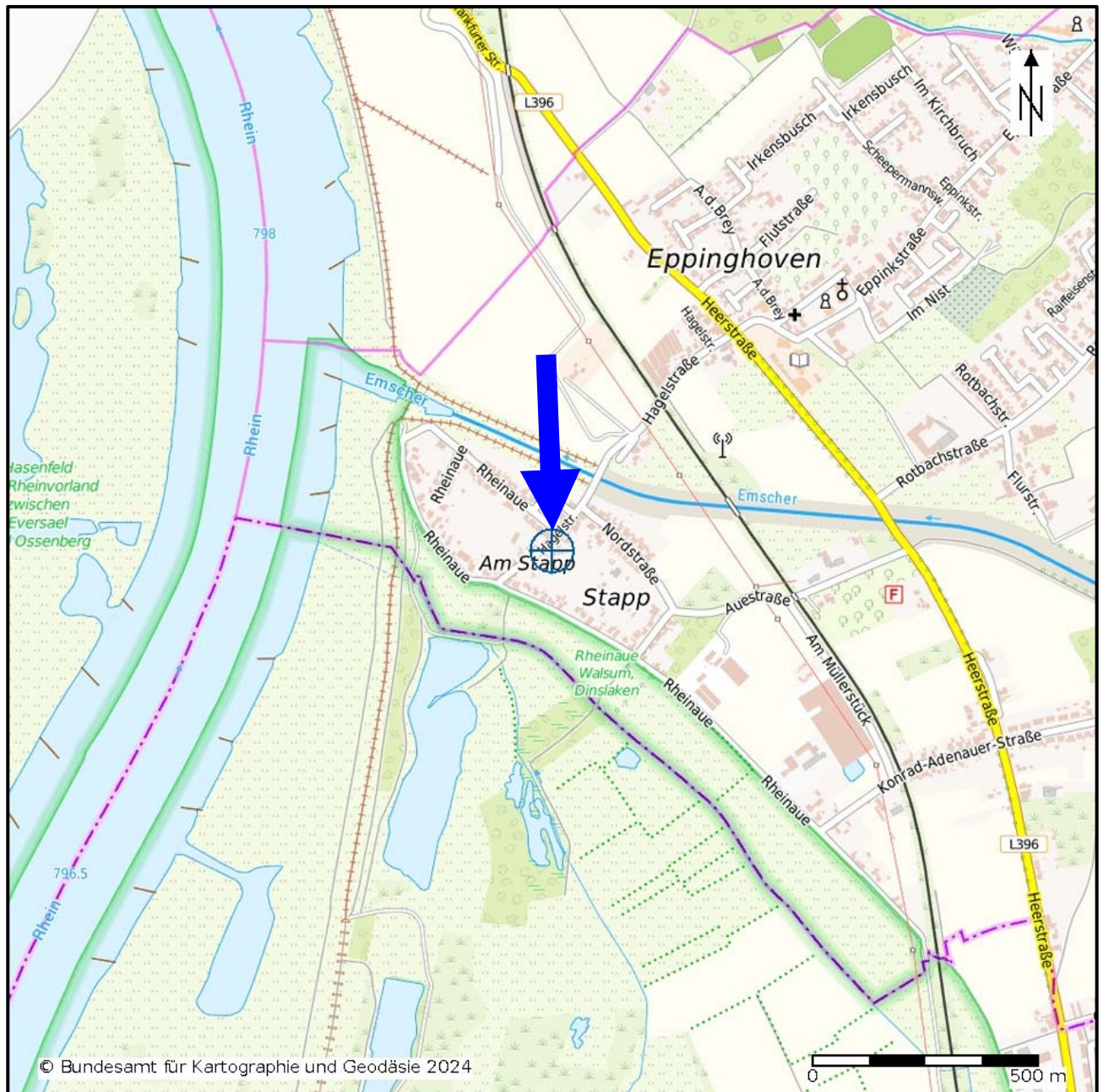
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtskarten	61
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	63
Anlage 3: Bauzeichnungen	64
Anlage 4: Fotonachweis	67
Anlage 5: Literaturverzeichnis	69

Anlage 1: Übersichtskarten

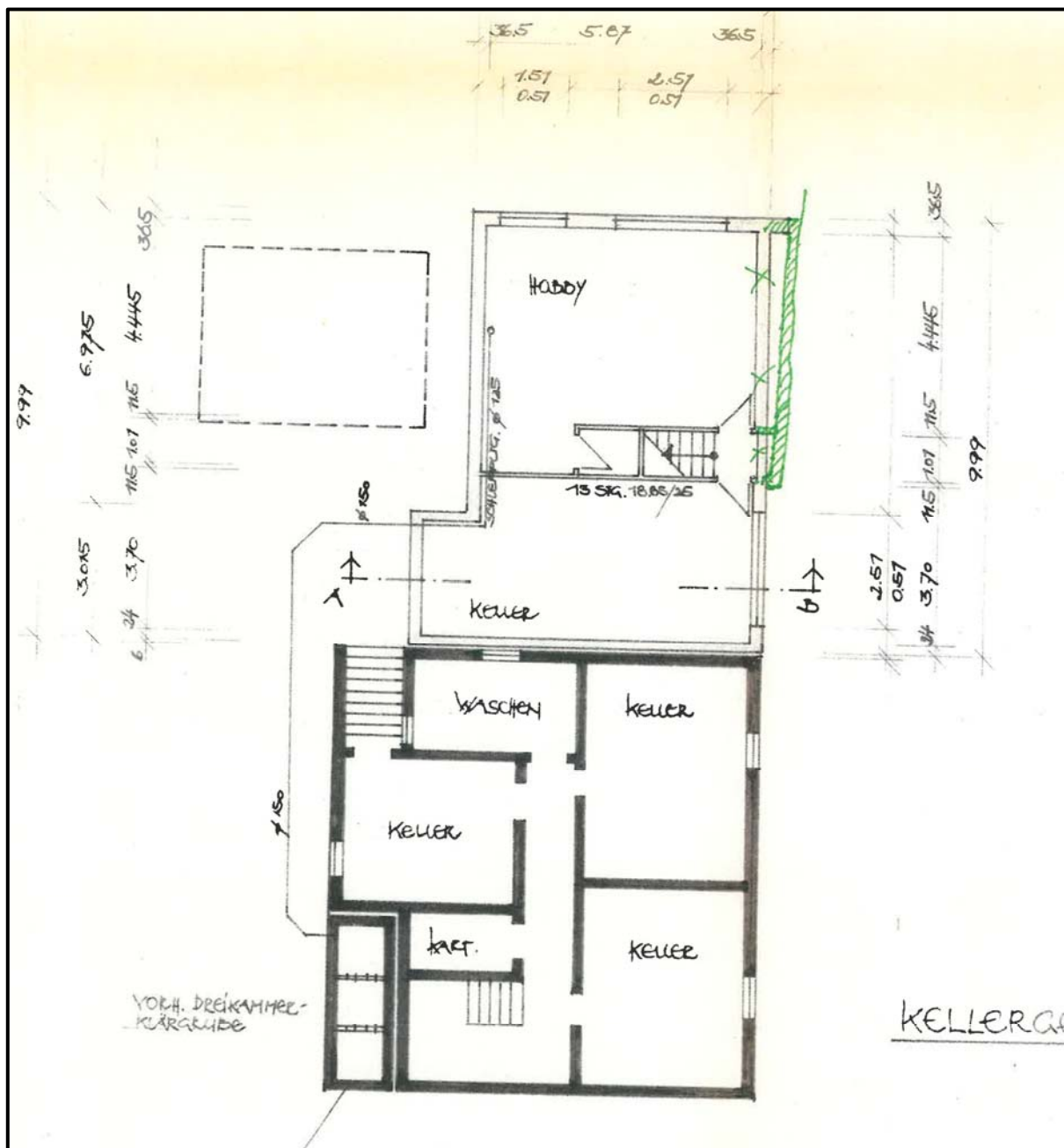




Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

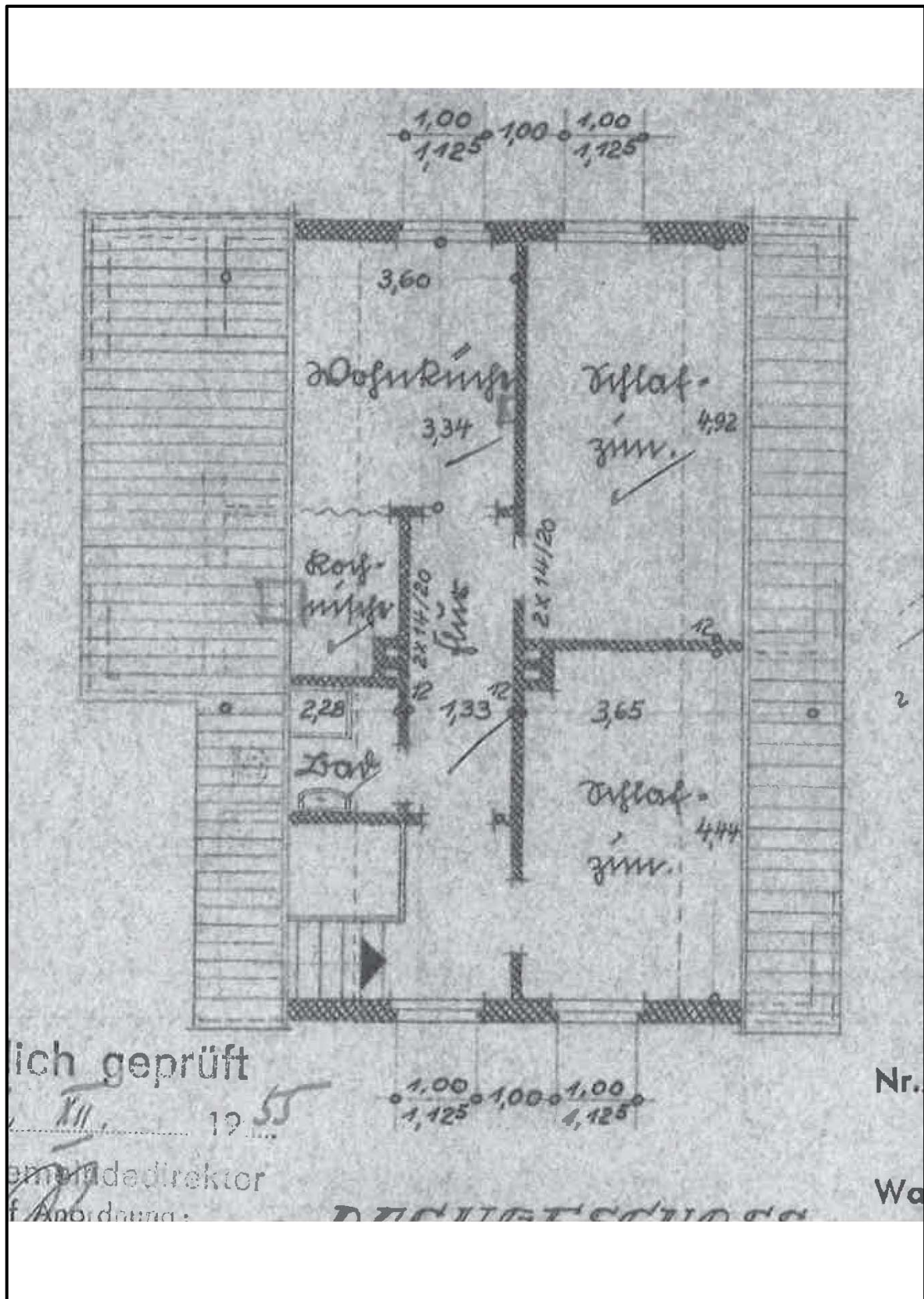
***Nicht in der
Internetversion
enthalten!***

Anlage 3: Bauzeichnungen



- Kellergeschoss -





- Dachgeschoss -

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht Wohnhaus nebst Anbau und PKW-Garage



Straßenansicht Wohnhaus



Seitenansicht Wohnhaus nebst Anbau



PKW-Garage

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2024) erstellt.