

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Graf-Gumprecht-Straße 22
46519 Alpen

0 28 02 / 94 85 05
0 28 02 / 94 85 06



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit

**sechs PKW-Garagen (Stahlblech-Fertiggaragen) bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“

Grenzstraße (o. Nr.)

46535 DINSLAKEN



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks
wurde zum Stichtag 10. März 2025 ermittelt mit

rd. 94.000,- €
(Teilinnenbesichtigung)

Ausgefertigt am 08. April 2025

Internetversion

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 sechs PKW-Garagen (Stahlblech-Fertiggaragen) bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“

Postalische Anschrift : Grenzstraße (o. Nr.)
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

06. Oktober 2023

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240046ADL

Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 018/23

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 05. Juni 2024
→ zuletzt veröffentlichte Liste der Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Dinslaken
→ fermündliche Auskunft der Stadt Dinslaken vom 01. April 2025 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
→ schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 12. Juli 2024 (Anliegerbescheinigung)
→ schriftliche Auskunft bezüglich Eintragungen im Altlastenkataster des Kreises Wesel, Fachbereich „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten“ vom 18. Juni 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken, Stabsstelle „Stadtentwicklung“ vom 14. Juni 2024 bezgl. des geltenden Bauplanungsrechts
→ notarielle Urkunden des Notars ██████████ mit Amtssitz in Dinslaken vom 24. Mai 2012 (UR-Nr. 304/2012) und 10. Oktober 2014 (UR-Nr. 702/2014)
→ Grundbuchauszug vom 28. Mai 2024 in unbeglaubigter Ablichtung

- Bauakte der Stadt Dinslaken
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2025
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 10. Oktober 2024 und 13. November 2024
- etc.

Besichtigungstermine : 10. Oktober 2024 und 13. November 2024

ergänzende äußere
Inaugenscheinnahme^{1.)} : 10. März 2025

Wertermittlungsstichtag : **13. November 2024**

Qualitätsstichtag : **13. November 2024**

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, so dass der Eindruck der in Augenschein genommenen Garagen als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigen Bauwerke, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.
In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung empfohlen. Für die nicht besichtigen Räumlichkeiten wird ein mängel-freier Zustand unterstellt.

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 Grundbuchs 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 Grundbuchs. 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.

1.) Die ergänzende äußere Begutachtung vom 10. März 2025 wurde mit dem Ziel durchgeführt, festzustellen, ob seit den Ortsbesichtigungen am 10. Oktober 2024 sowie am 13. November 2024 Veränderungen am Grundstück vorgenommen wurden. Da im Rahmen dieser Überprüfung keine augenscheinlichen Veränderungen festgestellt werden konnten, wird der 10. März 2025 gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als Wertermittlungsstichtag festgelegt.

§ 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	9
3.	Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1.	Lagebeschreibung	10
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	11
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	11
3.4.	Schulische Versorgung	12
3.5.	Grundstücksform und –größe	12
3.6.	Überbau	13
3.7.	Topografie.....	15
3.8.	Baugrund	16
3.9.	Erschließung.....	16
3.10.	Immissionen.....	18
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	19
4.1.	Bauplanungsrecht.....	19
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Altlastenkataster	19
4.4.	Baulasten.....	20
4.5.	Denkmalschutz	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation.....	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	24
6.3.	Baubeschreibung	24
6.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	24
6.3.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	25
6.3.3.	Besondere Bauteile	25
6.3.4.	Besondere Einrichtungen	25
6.3.5.	Baumängel und Bauschäden, Anmerkung	25
7.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	27
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	28
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	28
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	28

8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	28
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	29
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	29
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	30
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	30
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
9.	Bodenwert	33
9.1.	Bodenrichtwert.....	33
9.2.	Bodenwertermittlung	35
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
10.	Ertragswertverfahren	38
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	38
10.2.	Ertragswertermittlung.....	40
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
11.	Sachwertverfahren	43
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	43
11.2.	Sachwertermittlung	46
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
12.	Verkehrswertermittlung	50
13.	Schlussbestimmung.....	52
14.	Verzeichnis der Anlagen	53

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit

sechs PKW-Garagen (Stahlblech-Fertiggaragen) bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“
Grenzstraße (o. Nr.)

46535 DINSLAKEN

zum Wertermittlungsstichtag

10. März 2025

Bodenwert insgesamt (einschließlich Oberflächenbefestigung) (§ 40 ImmoWertV 21)	=	30.700 €
---	---	----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	93.000 €
------------------------------------	---	----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	96.000 €
---------------------------------	---	----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>94.000 €</u>
--------------------------------------	---	------------------------

in Worten:

VIERUNDNEUNZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt	:	das mit sechs PKW-Garagen (Stahlblech-Fertiggaragen) bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“
Postalische Anschrift	:	Grenzstraße (o. Nr.) 46535 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 28. Mai 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Dinslaken, Blatt 3389**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

Ifd. Nr. 4	:	Gemarkung : Dinslaken
	:	Flur : 58
	:	Flurstück : 371
	:	Wirtschaftsart : Gebäude- und Freifläche
	:	Lage : Grenzstraße
	:	Fläche : 372 m²
		anrechenbare Gesamtfläche: 372 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 Liegenschaftskatasterinformations-system (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:

Ifd. Nr. 3	:	Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 4
		<i>Je eine Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Dinslaken Flur 58 Flurstück 46 und 50 (Blatt 928 BV Nr. 3 und 6)</i>
		<i>Bezug: Bewilligung vom 24.05.2012 (UR-Nr. 304/2012, Notar [REDACTED], Dinslaken).</i>

Eingetragen am 13.06.2012.

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Ifd. Nr. 5 : Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 4
Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.
Bezug: Bewilligung vom 10.10.2014 (UR-Nr. 702/2014, Notar [REDACTED], Dinslaken).
Eingetragen am 21.11.2014.

Ifd. Nr. 6 : Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
4, auf dem 4/6 Anteil in Erbgemeinschaft Abt. I Nr. 7.4
([REDACTED]) und 7.5 ([REDACTED])
Nachlassverwaltung bzgl. [REDACTED] ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 14 VI 703/20).
Eingetragen am 08.07.2021.

Ifd. Nr. 7 : Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
4, auf dem Erbanteil der [REDACTED]
Über den Nachlass der [REDACTED] geb.
[REDACTED], geboren am 05.12.1966, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 62 IN 113/23).
Eingetragen am 12.09.2023.

Ifd. Nr. 6 : Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
4, auf dem 4/6 Anteil in Erbgemeinschaft Abt. I Nr. 7.4
([REDACTED]) und 7.5 ([REDACTED])
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 018/23).
Eingetragen am 10.10.2023.

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftrags-gemäß 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 verfahrensgegenständige Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

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 Stadtgebiets 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. 69.800 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024, Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 01. April 2025) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 12,5 %.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,4 % (Stand März 2025) und ist somit unterhalb des Landes- (7,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,4 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 01. April 2025). Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31. Dezember 2024 eine Arbeitslosenquote von 7,8 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 01. April 2025).

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 Schachtanlage „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 „Stadtmitte“ (Stadtteil: „02-West“, Stadtbezirk „04-Eppinghoven, Overbruch teilw.“), innerhalb eines Wohngebietes sowie rd. 3,0 km südwestlich des Stadtzentrums von Dinslaken mit seiner Fußgänger- und Einkaufsstraße.

In einem mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen sowie nahe der zur Stadtgrenze zur Nachbarkommune Duisburg gelegen, grenzt das verfahrensgegenständige Grundstück nordwestlich an das öffentliche Straßengelände „Grenzstraße“ an, welches im Norden an der Bundesstraße Nr. 8 („Willy-Brandt-Straße“) beginnt und nach rd. 380 m in südlicher Richtung in die „Steinstraße“ auf dem Duisburger Stadtgebiet (Stadtbezirk: „Walsum“, Ortsteil: „Overbruch“) übergeht.

Die unmittelbaren nachbarschaftlichen Grundstücke weisen im Wesentlichen eine 2- bis 3-geschossige Bebauung, schwerpunktmäßig bestehend aus Mehrfamilienwohnhäusern und vereinzelten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise, auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist teilweise in der Nachbarschaft schwerpunktmäßig jedoch in der Dinslakener Fußgänger- und Einkaufszone, welche sich in einer Entfernung von rd. 3 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 Wohnlage“ innerhalb eines Wohngebietes handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Dinslaken
Einwohnerzahl	:	rd. 69.836 (Stand 31. Dezember 2024)
Stadtteil	:	02-West
Stadtbezirk/Siedlungsbezirk	:	04-Eppinghoven, Overbruch teilw.
Einwohnerzahl im Stadtbezirk	:	rd. 4.080 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 47,67 km ²

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 01. April 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Bus- und Straßenbahnenlinien (z. B. NE 3 (Bus), 903 (Straßenbahn), 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 Pollenkamp“ (Entfernung rd. 300 m) fußläufig erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums sowie rd. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt befindet und der an der Bahnstrecke Oberhausen - Arnhem gelegen ist. Im Rahmen des Regionalverkehrs existieren Zustiegsmöglichkeiten zur Linie RE 5 („Rhein-Express“; Emmerich - Koblenz), zur Linie RB 35 („Der Weseler“; Duisburg - Emmerich) und zur Linie RB 33 („Rhein-Niers-Bahn“; Aachen - Wesel). Zahlreiche Straßenbahnen runden das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb des Dinslakener Stadtgebietes ab.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Süd“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnhem - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in rd. 8 km und die Autobahnauffahrt "Dinslaken-West" zur Bundesautobahn A 59 in Richtung Duisburg ist in rd. 1 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft zu erreichen. Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist in einer Entfernung von rd. 45 km und der Flughafen Niederrhein in Weeze von rd. 65 km von dem Bewertungsobjekt aus gelegen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

Wesel:	rd.	15 km	Oberhausen:	rd.	20 km
Duisburg:	rd.	20 km	Gladbeck:	rd.	25 km
Bottrop:	rd.	25 km	Moers:	rd.	30 km
Essen:	rd.	35 km	Krefeld:	rd.	40 km
Düsseldorf:	rd.	50 km	Venlo (NL):	rd.	60 km
Dortmund:	rd.	65 km	Köln:	rd.	90 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit

gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig in der Dinslakener Fußgänger- und Einkaufszone in rd. 3 km Entfernung.

Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten, welche ebenfalls im näheren Umkreis gelegen sind, aufzufinden.

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 Volkshochschulenzweckverband Dinslaken-Voerde-Hünxe das Angebot im Bereich der Erwachsenenbildung abgerundet.

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

Im Umkreis von rd. 3 km (Luftlinie) des Bewertungsobjektes befinden sich verkehrsgünstig sowie teilweise auch fußläufig zu erreichen zahlreiche Schulen (Grundschulen, weiterführende Schulen als auch Berufskollegs), konfessionsgebundene Kindergärten als auch Kindergärten in freier Trägerschaft.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“ befindet sich im Dinslakener Stadtteil „West“, Stadtbezirk „Eppinghoven, Overbruch teilw.“, innerhalb eines mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesenen Wohngebietes.

Bei einer leicht abgewinkelt zugeschnittener Grundstücksform grenzt es auf einer Länge von rd. 13,3 m nordwestlich an das öffentliche Straßengelände „Grenzstraße“ an und verfügt über eine Größe von 372 m².

Die Verfahrensfläche ist mit insgesamt sechs PKW-Garagen bebaut, wobei es sich bei den beiden nordöstlich gelegenen um eine baulich zusammengefasste Doppelgarage handelt, die, gemäß den vorliegenden Unterlagen, mittels einer innenliegenden Trennwand untergliedert ist. Die Garagenbauwerke weisen jeweils einen rechteckigen Grundriss auf und sind überwiegend grenznah entlang der nördlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze gelegen.

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

 verfahrensgegenständiges Grundstück

Zudem wurde im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme des zur Bewertung anstehenden Grundbesitzes sowie auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – insbesondere der notariellen Urkunde des Notar [REDACTED] mit Amtssitz in Dinslaken vom 24. Mai 2012 (UR-Nr. 304/2012) – festgestellt, dass sich ein Teil des auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstücke 46 und 50“ errichteten Mehrfamilienwohnhauses in geringem Umfang über die bestehende Grundstücksgrenze hinweg auf das Bewertungsobjekt erstreckt. Es liegt demnach ein sogenannter Überbau vor, auf dessen rechtliche und tatsächliche Relevanz im Abschnitt „3.6. Überbau“ ergänzend eingegangen wird.

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

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	mittlere Breite	Straßenfrontbreite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 371	straßenseitig: rd. 13,3 m rückwärtig: rd. 10,1 m	rd. 13,3 m	33,3 m	372 m ²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

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

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

Grenzverhältnisse

Es liegen geregt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt¹⁾.

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

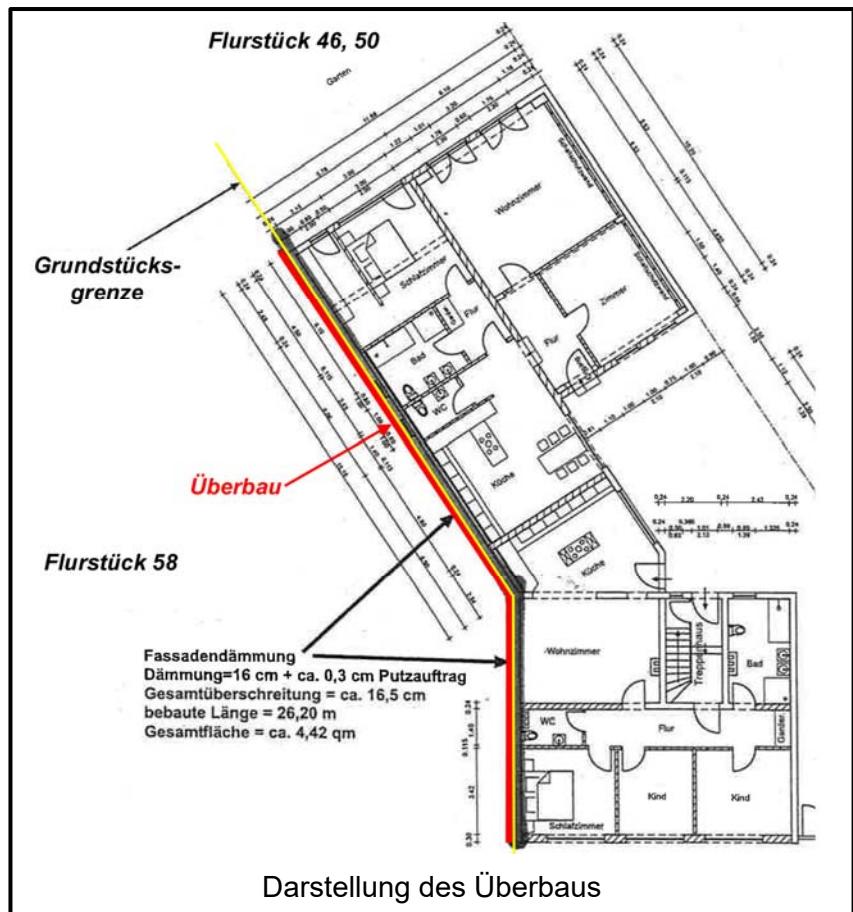
- (1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

3.6. Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall ist festzustellen, dass sich ein geringfügiger Teil des auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück mit den katastertechnischen Bezeichnungen „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstücke 46 und 50“ befindlichen Mehrfamilienwohnhauses über die bestehende Grundstücksgrenze hinweg auf das Bewertungsgrundstück erstreckt. Konkret betrifft dies die

Wärmedämmung der grenzständigen Gebäudeabschlusswand, welche im Zuge energetischer Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2012 aufgebracht wurde. Die Ausführung der Fassadendämmung entlang der betreffenden Wand erstreckt sich über eine Länge von rund 26,20 m bei einer durchschnittlichen Breite von ca. 0,165 m und führt zu einer rechnerischen Überbaufläche von etwa 4,32 m², die sich vollständig auf dem Verfahrensgrundstück befindet.

Die Existenz und der Umfang dieses Überbaus sind durch die notarielle Urkunde des Notar ██████████ mit Amts-sitz in Dinslaken vom 24. Mai 2012 (UR-Nr. 304/2012) eindeutig dokumentiert. Die Flächenangabe ergibt sich aus der in der Urkunde enthaltenen zeichnerischen Darstellung, welche als wesentlicher Bestandteil der Beurkundung gilt.



Die dort genannte Fläche von 4,42 m² wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung rechnerisch überprüft und ist sachverständlich mit 4,32 m² zu bemessen.

Gemäß den vertraglich getroffenen Regelungen haben die Eigentümer des dienenden Grundstücks – also des Bewertungsobjekts – die dauerhafte Duldung des Überbaus in dem in der Urkunde dargestellten Umfang zugesichert. Darüber hinaus wurde ausdrücklich vereinbart, dass der Überbau Eigentum des Inhabers des herrschenden Grundstücks wird. Eine Überbaurente wurde nicht vereinbart. Die dingliche Absicherung erfolgte durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit am 13. Juni 2012 in das Grundbuch des Bewertungsgrundstücks.

Rechtlich handelt es sich somit um einen vertraglichen, rechtmäßigen und dinglich gesicherten Überbau im Sinne des § 912 BGB, der folgende Rechtswirkungen entfaltet:

- Es besteht kein Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB, da eine vertragliche Pflicht zur Duldung im Sinne des § 1004 Abs. 2 BGB wirksam vereinbart wurde.
- Die Regelung durchbricht die Grundsätze des § 94 BGB, da das Eigentum am Überbau einvernehmlich auf den Eigentümer des herrschenden Grundstücks übergeht.
- Ein gesetzlicher Anspruch auf Überbaurente nach § 912 Abs. 2 BGB besteht nicht, da eine entsprechende Entgeltvereinbarung vertraglich nicht getroffen wurde (vgl. BGH, Urteile vom 22.05.1981 – V ZR 102/80 und vom 16.01.2004 – V ZR 243/03).

Vor dem Hintergrund der klaren vertraglichen Regelung, der vollständigen grundbuchlichen Absicherung sowie der funktional untergeordneten, passiven Nutzung der betroffenen Grundstücksfläche ist der Überbau aus sachverständiger Sicht nicht als wertrelevant einzustufen. Eine tatsächliche oder wirtschaftliche Einschränkung der Verwertbarkeit oder Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist nicht gegeben.

Dennoch kann gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bereits eine im Grundbuch eingetragene Belastung – selbst bei fehlender tatsächlicher Beeinträchtigung – geeignet sein, die Beleihbarkeit eines Grundstücks zu erschweren und somit eine wertmindernde Wirkung auszulösen. Diese potenzielle Einschränkung resultiert im Wesentlichen aus der Sichtweise finanzierender Kreditinstitute, welche grundbuchliche Lasten regelmäßig als Risikofaktor bei der Verwertung im Rahmen einer dinglichen Sicherung bewerten.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß den gesetzlichen Vorgaben objektbezogene Eintragungen aus Abteilung II des Grundbuchs, insbesondere solche grunddienstbarkeitsähnlicher Art, im Regelfall auftragsgemäß nicht in den gerichtlich festzusetzenden Verkehrswert einzubeziehen sind. Da dieses Verkehrswertgutachten auf die Ermittlung eines objektspezifischen Verkehrswerts nach § 194 BauGB unter Berücksichtigung allgemeiner Bewertungsgrundsätze und auftragskonformer Annahmen abzielt, bleibt der vorgenannte Umstand – trotz möglicher wirtschaftlicher Relevanz im Einzelfall – auch hier unberücksichtigt.

3.7. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständlichen Grundstücksfläche ist im Wesentlichen eben ausgebildet und weist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken eine normale, dem örtlichen Geländeeverlauf entsprechende Höhenlage auf.

Mit Ausnahme vereinzelter Blumenbeete, welche gärtnerisch mit Ziersträuchern bepflanzt wurden, ist der unbebaute Grundstücksbereich überwiegend nutzungsorientiert ausgestaltet und dient primär als Zufahrts- bzw. Rangierfläche für die vorhandenen Garagen. Die hierfür hergerichtete Fläche ist mit Betongittersteinen befestigt, welche mit einer feinkörnigen Kiesfüllung verfüllt wurden. Auf dieser Fläche sind zudem zwei markierte Pkw-Stellplätze ausgewiesen, welche sich im südlichen Bereich des Grundstücks nahe entlang der dortigen Grenze befinden.

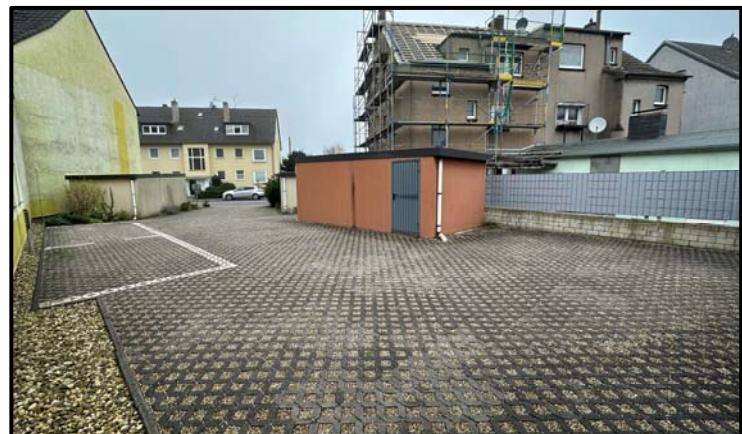
Ergänzend hierzu ist im südlichen Grundstücksgrenzbereich ein Randstreifen mit einer grobkörniger Kieschüttung erstellt worden, welcher keine eigenständige Nutzung erfährt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass der unbebaute Teil des Bewertungsgrundstücks nutzungsadäquat hergerichtet ist und sich weitgehend in einem gepflegten Zustand befindet.

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



Zufahrtsbereich



Rangierfläche

3.8. 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 gegenwärtige Liegenschaft nahe des Untersuchungsgebietes eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet, in welchem zwischen den Jahren 1969 und 1979 Abbau-einwirkungen 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 kleinfächigen 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.

3.9. Erschließung

Das zu betrachtende Garagenhofgrundstück ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Kanalisation, etc.) im ortsüblichen Umfang an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Grenzstraße“, bei welchem es sich um eine Wohn- und Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes handelt, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist.

Die Verkehrsfläche verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn sowie im Bereich des Bewertungsgrundstücks über einen Gehweg auf der zugewandten Straßenseite, der abschnittsweise gepflastert und plattiert ist. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein unbefestigter Gehweg, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind ebenfalls im erforderlichen Umfang vorhanden.

Die Stadt Dinslaken, Fachdienst „Anliegerbeiträge und Vergabestelle“, teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 12. Juli 2024 2023 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- Das Grundstück in Dinslaken, Grenzstraße, Garagenhof „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“ liegt an einer öffentlichen Straße.
- Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist noch nicht erhoben worden. Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Über die Höhe kann zur Zeit keine Aussage getroffen werden.
- Der Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist bezahlt mit 981,25 €.
- Straßenbaubeiträge gemäß § 8 i. V. m. § 8 a KAG NRW sind noch nicht erhoben worden.

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.

Bedingt durch den Umstand, dass eine konkrete Auskunft bezüglich der zu erwartenden

Erschließungsbeitrag für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage und des Zeitpunktes der Beitragserhebung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erteilt werden konnte, wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens **in erster Näherung** ein durchschnittlicher Straßenausbaubeitrag (gemäß fernmündlicher Auskunft vom 02. April 2025 der Stadt Dinslaken) in einer Höhe von 13,50 €/m² **unterstellt**.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei aufgrund der äußerst mäßigen Informationen um eine **Annahme** handelt, so dass eine nachträgliche diesbezügliche Modifizierung des innerhalb dieses Gutachtens ausgewiesenen Verkehrswertes nach Vorlage konkreter Informationen erforderlich erscheint.

In **erster Näherung** würde sich auf der o. g. Grundlage sowie der weiteren Annahme, dass die Beitragserhebung in fünf Jahren erfolgt, demnach folgender mittlerer Beitrag berechnen:

unterstellter zu erwartender Beitrag:

13,50 €/m²

Größe des Verfahrensgrundstück:

372 m²

unterstellter Beitrag:

13,50 €/m² x 372 m² = rd. 5.000,00 €

unterstellter Zinssatz:

2,0 % €/m²

unterstellte Laufzeit:

5 Jahre

Barwert zum Wertermittlungsstichtag:

$\frac{5.000,00 \text{ €}}{(1+0,02)^5} = 4.528,65 \text{ €}$ = rd. 4.500,00 €

Zusammenfassen verbleibt somit festzustellen, dass innerhalb der durchzuführenden Verkehrswertermittlung ein zukünftig zu leistender Erschließungsbeitrag für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage, welcher gegenwärtig nicht abschließend bezifferbar ist, sich jedoch in erster Näherung in einer Höhe von rd. 4.500,00 € ermittelt, zu berücksichtigen ist. Einem potentiellen Kaufinteressenten wird somit vor einer Vermögensdisposition dringend empfohlen, eine erneute Nachfrage bei dem zuständigen Fachbereich der Stadt Dinslaken zu tätigen, um die derzeit vorliegenden Informationen zu konkretisieren und ggf. den ausgewiesenen Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

Bedingt durch die mitgeteilten Umstände ist der Bodenwertermittlung aus verfahrensbedingten Gründen zunächst der beitragsfreie Wert zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 zugrunde zu legen und die in Anrechnung zu bringende Wertminderung aufgrund der auf dem Bewertungsgrundstück zukünftig ruhenden Last in einer Höhe von rd. 4.500,00 € (erste Näherung) innerhalb der Wertermittlungsverfahren als „Besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal (b. o. G.)“^{1.)} zu berücksichtigen.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

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

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

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

3.10. Immissionen

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

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen ist insgesamt als gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet; wesentlicher Durchgangsverkehr besteht nicht. Ferner besteht innerhalb des Wohngebietes, in welchem der verfahrensgegenständige Grundbesitz gelegen ist, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Stadtentwicklung“, vom 14. Juni 2024 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Dinslaken	Flur	:	38
Flurstück	:	371	Lage	:	Grenzstraße (o. Nr.) 46535 Dinslaken

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

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

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

4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt (formelle und materielle Rechtmäßigkeit). Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische, brandschutzrechtliche als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen sowie der schriftlichen Auskunft des Kreises Wesel, Fachstelle 66-1-1 („Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten“), vom 18. Juni 2024 ist **kein hinreichender Verdacht** auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben. Der vorgenannte Fachbereich teilte zudem ergänzend mit, dass

- das zur Bewertung anstehende Grundstück zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst ist und
- keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vorliegen.

Für die Bodenwertermittlung 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, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulasten-verzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

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

Gemäß fermündlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften“ vom 01. April 2024 sowie den vorliegenden Unterlagen ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zu betrachtenden Grundstücks mit der katasterlichen Bezeichnung

Gemarkung : Dinslaken	Flur : 38
Flurstück : 371	Lage : Grenzstraße (o. Nr.) 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 (Ensembleschutz)).

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.

Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens zugrunde gelegt.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Die verfahrensgegenständigen Garagen werden gegenwärtig teilweise von der Eigentümerin genutzt bzw. sind ungenutzt. Mietverträge sind somit nicht existent bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTBESCHREIBUNG

6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit sechs PKW-Garagen wie folgt bebaut:

allgemeine Angaben

PKW-Garagen:

- Stahlelement-Systembauweise
- 1-geschossig
- Flachdachkonstruktion
- nicht unterkellert

statistische Angaben

Bauvorhaben:

- „Neubau einer PKW-Doppelgarage und 4 Einzelgaragen“

Hersteller:

- Exklusiv-Garagen GmbH & Co. KG

Baugenehmigung:

- 23. April 2014

Bauscheinnummer:

- 192/14

Abweichungsbescheid:

- 23. April 2014 (gemäß § 73 BauNRW)

Abweichung von § 6 Abs. 2 BauO NRW

Durch die Überschreitung der Gesamtlänge der Garagen werden keine baulichen Anlagen auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt. Zudem haben die jetzt betroffenen Nachbarn der Grenzbebauung ausdrücklich zugestimmt. Die für das Bauvorhaben erforderliche Abweichung wurde somit im Sinne des § 73 BauO NRW zugelassen.

Baubeginn:

- 19. Mai 2014

Fertigstellung:

- 01. Dezember 2014

Bauzustandsbesichtigung
nach Fertigstellung:

- 01. Dezember 2014

Baujahr

- **2014**

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Dinslakener Stadtteil „West“, innerhalb des Stadtbezirks „Eppinghoven, Overbruch teilw.“ und umfasst das Grundstück mit der katasterlichen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“. Die Liegenschaft weist eine Grundstücksgröße von 372 m² auf, ist leicht abgewinkelt zugeschnitten und grenzt im nordwestlichen Bereich an die öffentliche Verkehrsfläche „Grenzstraße“ an.

Die vorhandene Bebauung besteht aus insgesamt sechs PKW-Garagen, die sich in vier Einzelgaragen sowie eine PKW-Doppelgarage mit innenliegender Trennwand gliedern. Es handelt sich um Fertiggaragen in Stahlelement-Systembauweise, welche im Jahr 2014 aufgestellt wurden. Jede der Garagen verfügt über einen rechteckigen Grundrisszuschnitt sowie einheitliche Bautypik hinsichtlich Materialität und Konstruktionsweise.

Die vorhandenen Garagen sind mit handelsüblichen Sektionaltoren ausgestattet, wobei – mit Ausnahme der Pkw-Garage Nr. 2 – sämtliche Tore über einen elektrischen Kettenantrieb verfügen.

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass sich innerhalb der Garage Nr. 3 drei Stromzähler befinden, über welche der Stromfluss zunächst freigeschaltet werden muss. Ob weitere Zähler vorhanden sind oder ob einzelne Garagen über eine gemeinschaftliche Stromversorgung (Zähler) verfügen, konnte im Rahmen der lediglich teilweise ermöglichten Innenbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden.

Bezüglich der Ausbaugewerke ist lediglich eine schlichte, einfach gehaltene Ausführung vorhanden, welche jedoch der vorgesehenen Nutzung als PKW-Garage in vollem Umfang entspricht und funktional angemessen erscheint.

Offensichtlich erkennbare Mängel oder Schäden, die über eine altersübliche Abnutzung hinausgehen und die Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen beeinträchtigen würden, konnten im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung (Teilinnenbesichtigung) nicht festgestellt werden. Auf Grundlage der zugänglichen Bereiche erscheint der allgemeine bauliche Zustand als dem Baujahr entsprechend und der Nutzung als Garagenanlage angemessen. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit kann jedoch keine abschließende Beurteilung des Unterhaltungszustands aller Garagen erfolgen; weitergehende Feststellungen bleiben einer vollumfänglichen Innenbesichtigung vorbehalten.

Bei den Außenanlagen handelt es sich im Wesentlichen um eine funktional gestaltete Zufahrts- und Rangierfläche, die mit Betongittersteinen sowie einer feinkörnigen Kiesfüllung befestigt ist. Die ansonsten nutzungsorientierte Grundstücksgestaltung wird zudem durch vereinzelte, in geringem Umfang angelegte Grünflächen ergänzt. Ferner wird diesbezüglich auf „3.7. Topografie“ dieses Gutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der Liegenschaft stuft der Unterzeichnende insgesamt als gut ein. Die anhaltende Nachfrage nach privaten Garagenstellplätzen – insbesondere in stadtnahen Wohngebieten mit begrenztem Parkraumangebot – sorgt für eine stabile Ausgangslage am Markt. Die sechs separat vermietbaren Einheiten bieten für Kapitalanleger ein attraktives Investitionsprofil mit überschaubarem Verwaltungsaufwand und vergleichsweise geringer Instandhaltungsintensität. Auch für Eigennutzer mit Stellplatzbedarf oder zusätzlichem Lagerraum ist die Anlage aufgrund ihrer Struktur und Lage von praktischem Nutzen.

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

6.3. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 10. Oktober 2024 und 13. November 2024 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.3.1. Gebäudekonstruktion

Fundament	:	Punkt- bzw. Streifenfundamente in Beton, massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen
Außenwände	:	Die Außenwände bestehen aus Winkelprofilen mit Stahlelement-Systêmwänden.
Fassade	:	Dekorputz, gemäß Angaben des Herstellers
Innenwände	:	Bei den Einzelgaragen sind keine Innenwände vorhanden, während

die Doppelgarage über eine mittig angeordnete Trennwand verfügt, welche in gleicher Ausführung wie die Außenwände errichtet wurde.

- Dachkonstruktion / -eindeckung : Die Garagen verfügen über eine leicht geneigte Flachdachkonstruktion aus Stahlelement in vorgenannte Ausführung (siehe Rubrik „Außenwände“).
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerungen erfolgen über rückseitig angeordnete Kunststoffrinnen mit zugehörigen Fallrohren, welche das anfallende Niederschlagswasser gezielt abführen.

6.3.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : Steckdosen und Beleuchtungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang existent, es besteht eine Feuchtrauminstallation.
- Heizungsanlage : Die baulichen Anlagen sind nicht beheizt.
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Fußboden : Als Bodenbelag fungieren einfache Betonplatten.
- Wand und Deckenbehandlung : Die Stahlblechelemente sind innenseitig lackiert.
- Fenster : Fenster sind nicht existent.
- Tor : Die Garagen sind mit Sektionaltoren ausgestattet, welche weitgehend über einen elektrischen Kettenantrieb verfügen.
- Tür : Die PKW-Garage Nr. 3 verfügt seitlich über eine Stahlblechture mit Stahlzarge und Kunststoffdrückergarnitur.

6.3.3. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

6.3.4. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht existent.

6.3.5. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung

- Bauschäden, Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigungen wurden an den baulichen Anlagen keine Mängel bzw. Schäden festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.
In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Innenbesichtigung lediglich in Teilbereichen möglich war und daher eine abschließende Beurteilung des baulichen Zustands der baulichen Anlagen nicht erfolgen kann.

Einem potenziellen Interessenten wird daher ausdrücklich empfohlen, vor einer Vermögensdisposition eine vollständige Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorzunehmen und etwaige dabei festgestellte Mängel oder Schäden bei der eigenen Kaufpreisbildung entsprechend wertmindernd zu berücksichtigen.

Ein pauschaler Risikoabschlag aufgrund der lediglich teilweisen Innenbesichtigung wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt, da die Bemessung eines solchen Abschlags mangels konkreter Anhaltspunkte nicht plausibel und nachvollziehbar darstellbar ist.

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

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen.

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Anmerkung:

: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzwesens 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 (z. B. Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

7. BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)

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

Einzelgaragen:

- | | | | | | |
|-----------------------|--------|---|--------|---|----------------------|
| 1.) PKW-Garage Nr. 1: | 2,95 m | x | 5,95 m | = | 17,55 m ² |
| 2.) PKW-Garage Nr. 2: | 2,95 m | x | 5,95 m | = | 17,55 m ² |
| 3.) PKW-Garage Nr. 3: | 2,95 m | x | 5,95 m | = | 17,55 m ² |
| 4.) PKW-Garage Nr. 6: | 2,95 m | x | 5,95 m | = | 17,55 m ² |

BGF "PKW-Garagen Nrn. 1 bis 3 u. 6"	= 70,20 m²
--	------------------------------

PKW-Doppelgarage:

- | | | | | | |
|----------------------------|--------|---|--------|---|----------------------|
| 1.) PKW-Garage Nr. 4 u. 5: | 5,85 m | x | 5,95 m | = | 34,81 m ² |
|----------------------------|--------|---|--------|---|----------------------|

BGF "PKW-Garagen Nrn. 4 u. 5"	= 34,81 m²
--------------------------------------	------------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des 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, Bodenschätzten 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 Lagerwert 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 wertbeeinflussten 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 Wertermittlungsstichtag 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 ($\text{€}/\text{m}^2$) wird anhand von Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst).

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit **sechs PKW-Garagen** (Stahlblech-Fertiggaragen) bebaute Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen bzw. anteilig bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Entsprechend des § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der abschließende Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) derer Aussagefähigkeit abzuleiten.

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

Bodenrichtwert

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

210 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Gemeinde/Stadt: | • Dinslaken |
| Postleitzahl: | • 46535 |
| Gemarkung: | • Dinslaken |
| Ortsteil: | • Eppinghoven, Overbruch |
| Entwicklungszustand: | • baureifes Land |
| Nutzungsart: | • Wohnbaufläche |
| Bauweise: | • Doppelhaushälfte |
| Ergänzende Nutzung: | • Lage im Mischgebiet |
| Geschossigkeit: | • I-II |
| Geschossflächenzahl: | • 0,5 |
| Tiefe: | • 35,0 m |
| Zahl der oberirdischen Geschosse: | • 1-2 |
| Lagebeurteilung: | • 2 |
| 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, ist jedoch in seinen wertbestimmenden Kriterien nicht mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar, so dass eine entsprechende Anpassung zu erfolgen hat. Ferner verbleibt festzustellen, dass im Normalfall die als Garagenhof genutzten Flächen grundsätzlich geringere Erträge erwirtschaften, als Flächen, welche mit einem Wohngebäude bebaut sind.

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Dinslaken aus dem Jahr 2025 weist für Garagengrundstücke auf der Grundlage einer eigenständigen Marktanalyse eine Wertspanne von 40 % bis 60 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes aus. Die Analyse basiert auf separat veräußerten Flächen, die teilweise Wege-, Hof- und Freiflächenanteile enthalten. In Abhängigkeit von der jeweiligen Parkplatzsituation sowie dem Umfang der vorhandenen Wege-, Hof- und Freiflächen ist der Bodenwert sachverständig auf die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit abzustellen. Ergänzend wurde in einem fernmündlichen Gespräch am 03. April 2025 mitgeteilt, dass im Rahmen der vorgenannten Untersuchung die Wertigkeit der Oberflächenbefestigung keine Berücksichtigung fand und diese daher zum Wertermittlungstichtag mit ihrem jeweiligen Zeitwert ergänzend zum Bodenwert anzusetzen ist.

Die Anwendung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist gesetzlich in § 40 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ausdrücklich vorgesehen. Danach kann bei fehlenden Vergleichspreisen oder abweichenden Nutzungsmerkmalen ein individuell angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV verwendet werden. Letzterer eröffnet die Möglichkeit, den Bodenwert auf Grundlage geeigneter marktbezogener Erkenntnisquellen zu bestimmen, sofern ein direkter Vergleich oder eine Übertragung der Bodenrichtwertansätze auf das Bewertungsobjekt nicht sachgerecht ist.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass lediglich rund 28 % der Verfahrensfläche mit PKW-Garagen bebaut sind, sodass eine erkennbare Unterausnutzung vorliegt. Diese führt – in Anlehnung an Umrechnungskoeffizienten zur baulichen Ausnutzung (z. B. WGFZ) – zu ergänzenden wertmindernden Abschlägen, da die vorhandene Bebauung das wirtschaftliche Nutzungspotenzial der Fläche nicht ausschöpft. Eine derartige Unterausnutzung wird auf dem Grundstücksmarkt regelmäßig negativ bewertet, da sie nicht nur eine ineffiziente Flächenverwendung widerspiegelt, sondern auch eine geringere Ertrags- bzw. Nutzungsperspektive signalisiert.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte sowie in Anbetracht der ausschließlich tertiären Nutzung wird zur sachgerechten Ableitung des Bodenwertes ein pauschaler Abschlag in Höhe von 70 % vom veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen. Dieser Wertansatz erscheint aus Sicht des Unterzeichnenden sowohl sachlich fundiert als auch marktgerecht und entspricht dem normativen Grundsatz der marktorientierten Wertermittlung gemäß ImmoWertV.

Im Rahmen der hier durchzuführenden Bodenwertermittlung wird somit ein Richtwert für das mit PKW-Garagen bebaute Grundstück von

$$210 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \text{rd. } 63 \text{ €/m}^2$$

zugrunde gelegt. Die vorhandene Oberflächenbefestigung ist mit diesem Wertansatz **nicht** abgegolten und wird mit einem Zuschlag (Zeitwert) von **rd. 6.800 €** bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Berechnung des Zeitwertes der befestigten Fläche:

befestigte Fläche	rd. 200,00	m ²
Normalherstellungskosten (Basis: 2010):	40,00	€/m ²
(zuletzt veröffentlichter) Index für Außenanalgen = 188,0:	x 1,880	
Normalherstellungskosten 2025:	= 75,20	€/m ²
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	20	Jahre
Alter: (2025 – 2014)	11	Jahre

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren (20 Jahre – 11 Jahre) ergibt sich bei einer linearen Alterswertminderung ($100 \% \times 11 \text{ Jahre} / 20 \text{ Jahre} = 55,00 \%$) ein Zeitwert von 33,84 €/m² ($45,00 \% \times 75,20 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 34,00 \text{ €/m}^2$).

Demnach beträgt der Zeitwert für die vorhandene Oberflächenbefestigung **rd. 6.800 €** ($34,00 \text{ €/m}^2 \times 200,00 \text{ m}^2 = 6.800,00 \text{ €}$).

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= pflichtig
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 372 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 33,3 m
Bodenbeschaffenheit	= tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 63,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.03.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	63,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	372	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	1-2	1	×	1,00
Tiefe (m)	35,0	33,3	×	1,02
Zuschnitt	regelmäßig	leicht abgewinkelt	×	1,00
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Bau- grund, altlastenfrei	tragfähiger Bau- grund, altlastenfrei	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	64,26 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (4.500 € / 372 m ² = rd. 12,10 €/m ²)			-	12,10 €/m ²
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert			=	52,16 €/m²

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste **beitragsfreie** Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 64,26 €/m²	
Fläche	× 372 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 23.904,72 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 6.800,00 €	E5
beitragsfreier Bodenwert	= 30.704,72 € rd. 30.700,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **10.03.2025** insgesamt
30.700,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte historische Zeitreihe in den vergangenen Jahren keine bzw. lediglich eine geringe Bodenwertveränderung ausweist.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor 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.

E3

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

E4

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

E5

Für die Oberflächenbefestigung ist ein Zeitwert von 6.800 € bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird diesbezüglich auf „9.1. Bodenrichtwert“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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. ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1. 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) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zu grunde 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 zu grunde 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 Wertermittlungssätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokalmtiete ^{2.)}		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
PKW-Einzelgaragen (Nrn. 1-3+6)	1	Garage		4,00	55,00	220,00	2.640,00
PKW-Doppelgarage (Nrn. 4+5)	2	Garage		2,00	55,00	110,00	1.320,00
Summe			-	6,00		330,00	3.960,00

Rohertrag ^{3.)} (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtieten) **3.960,00 €**

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = -,- €

• für Verwaltungskosten:

Ifd. Nr. 1 (siehe oben): 4 Garagen x 47,00 € = 188,00 €
Ifd. Nr. 2 (siehe oben): 2 Garagen x 47,00 € = 94,00 €

• für Instandhaltungskosten

Ifd. Nr. 1 (siehe oben): 4 Garagen x 75,00 € = 300,00 €
Ifd. Nr. 2 (siehe oben): 2 Garagen x 75,00 € = 150,00 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 3.960,00 € = 79,20 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	-	811,20 €
jährlicher Reinertrag	=	3.148,80 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,50 % von 30.700,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.381,30 €
---	----------	-------------------

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

bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

× **28,071**

= 66.845,47 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **30.700,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= 97.545,47 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}

- **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 97.545,47 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

- **4.500,00 €**

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025

= **93.045,47 €**

rd. **93.000,00 €**

10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Im vorliegenden Fall entfällt ein flächenorientierter Mietansatz.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vergleichbarer Städte (bzw. Landkreise),
- aus Erkenntnissen bzw. Erfahrungswerten von Maklern im Kreis Wesel sowie
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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. 20,5 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind bestimmt und angesetzt.

6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Diese Gesamtnutzungsdauer

ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall 60 Jahre.

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

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.

Mängel und Schäden sind im vorliegenden Bewertungsfall im Rahmen der örtlichen Besichtigung nicht festgestellt worden, so dass an dieser Stelle kein Abschlag in Anrechnung zu bringen ist, welcher über die normale Alterswertminderung hinausgeht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

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

Davon unabhängig stellt der teilweise beitragspflichtige Erschließungszustand des Grundstücks eine wertrelevante Besonderheit dar, da mit einem künftig zu erhebenden Erschließungsbeitrag zu rechnen ist, welcher – vorbehaltlich der endgültigen Beitragserhebung – im Rahmen der Wertermittlung vorsorglich in pauschalierter Form berücksichtigt werden muss. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf „3.9. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-4.500,00 €
▪ Barwert des zukünftigen Erschließungsbeitrags	-4.500,00 €
Summe	-4.500,00 €

11. SACHWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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 „€/ m^2 Brutto-Grundfläche“ oder „€/ m^2 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, Eingangstreppen 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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 Sachwerten“ (= 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.

11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		PKW-Einzelgaragen (Nrn. 1-3+6)	PKW-Doppelgarage (Nrn. 4+5)
Normalherstellungskosten^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis^{2.)}			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	70,20 m ²	34,81 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile^{3.)}	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	17.199,00 €	8.528,45 €
Baupreisindex^{4.)} (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	31.766,55 €	15.752,05 €
Regionalfaktor^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	31.766,55 €	15.752,05 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)}		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)}		49 Jahre	49 Jahre
• prozentual		18,33 %	18,33 %
• Faktor	x	0,8167	0,8167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	25.943,74 €	12.864,70 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 38.808,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen^{8.)}	+	1.940,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	40.748,86 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	71.448,86 €

Sachwertfaktor^{9.)}	x	1,40
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge^{10.)}	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	100.028,40 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale^{11.)}	-	4.500,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025	=	95.528,40 €
	rd.	96.000,00 €

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

Vor dem Hintergrund des Nichtvorhandenseins bisher nicht erfasster werthaltiger Bauteile entfällt an dieser Stelle ein diesbezüglicher Zuschlag.

4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall 60 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

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 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Pauschalansatz von 5 % vom Gebäudezeitwert für hinreichend wertbestimmend und somit für angemessen. Zudem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Zeitwert der Oberflächenbefestigung bereits mit dem Bodenwert abgegolten ist.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (38.808,44 €)	1.940,42 €
Summe	1.940,42 €

9.) Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind bestimmt und angesetzt.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Mängel und Schäden sind im vorliegenden Bewertungsfall im Rahmen der örtlichen Besichtigung nicht festgestellt worden, so dass an dieser Stelle kein Abschlag in Anrechnung zu bringen ist, welcher über die normale Alterswertminderung hinausgeht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

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

Davon unabhängig stellt der teilweise beitragspflichtige Erschließungszustand des Grundstücks eine wertrelevante Besonderheit dar, da mit einem künftig zu erhebenden Erschließungsbeitrag zu rechnen ist, welcher – vorbehaltlich der endgültigen Beitragserhebung – im Rahmen der Wertermittlung vorsorglich in pauschalierter Form berücksichtigt werden muss. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf „3.9. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-4.500,00 €
▪ Barwert des zukünftigen Erschließungsbeitrags	-4.500,00 €
Summe	-4.500,00 €

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.

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft „Grenzstraße (o. Nr.) in 46535 Dinslaken“ befindet sich im Dinslakener Stadtteil „West“, Stadtbezirk „Eppinghoven, Overbruch teilw.“, innerhalb eines Wohngebietes, welches mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und besteht aus dem Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“.

Das 372 m² große Grundstück ist als „Garagengrundstück“ konzipiert und mit sechs PKW-Garagen, gegliedert in vier Einzelgaragen und einer Doppelgarage, bebaut.

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 2014 in Form von Fertiggaragen in Stahlelement-Systembauweise errichtet, verfügen über rechteckige und damit regelmäßige Grundrisszuschnitte und präsentieren sich insgesamt in einer für das Baujahr typischen Ausführung und Qualität. Im Rahmen der durchgeführten Teilinnenbesichtigung konnten keine offensichtlichen Mängel oder Schäden festgestellt werden, sodass von einem insgesamt gepflegten und funktionstüchtigen Erhaltungszustand auszugehen ist, der keine kurzfristigen Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich erscheinen lässt.

Ferner wird hinsichtlich des Gebäudezustandes sowie der übrigen Grundstücksmerkmale auf die entsprechenden Ausführungen innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen. Ergänzend sei jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass mit der endgültigen Herstellung der angrenzenden Erschließungsanlage „Grenzstraße“ eine Beitragspflicht entsteht. Da belastbare Informationen zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags derzeit nicht vorliegen, konnte die diesbezügliche Wertminde rung lediglich näherungsweise ermittelt und im Rahmen der angewandten Wertermittlungsverfahren pauschal berücksichtigt werden.

In den Nr. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **10. März 2025** ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	93.000 €
nach dem Sachwertverfahren zu	96.000 €

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. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung (Gewichtung) ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,70 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls mittlerer Qualität (gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

- das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = \mathbf{0,900}$ und
- das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,70 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)} = \mathbf{0,630}$

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt

$$[96.000,00 \text{ €} \times 0,630 + 93.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,530 = \text{rd. } 94.000,00 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermitte ich den Verkehrswert des mit sechs PKW-Garagen (Stahlblech-Fertiggaragen) bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 58, Flurstück 371“ und der postalischen Anschrift „Grenzstraße (o. Nr.) in 46535 Dinslaken“ zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 auf:

94.000 €

(in Worten: VIERUNDNEUNZIGTAUSEND 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 Urheberrechtschutz.

Alpen, den 08. April 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

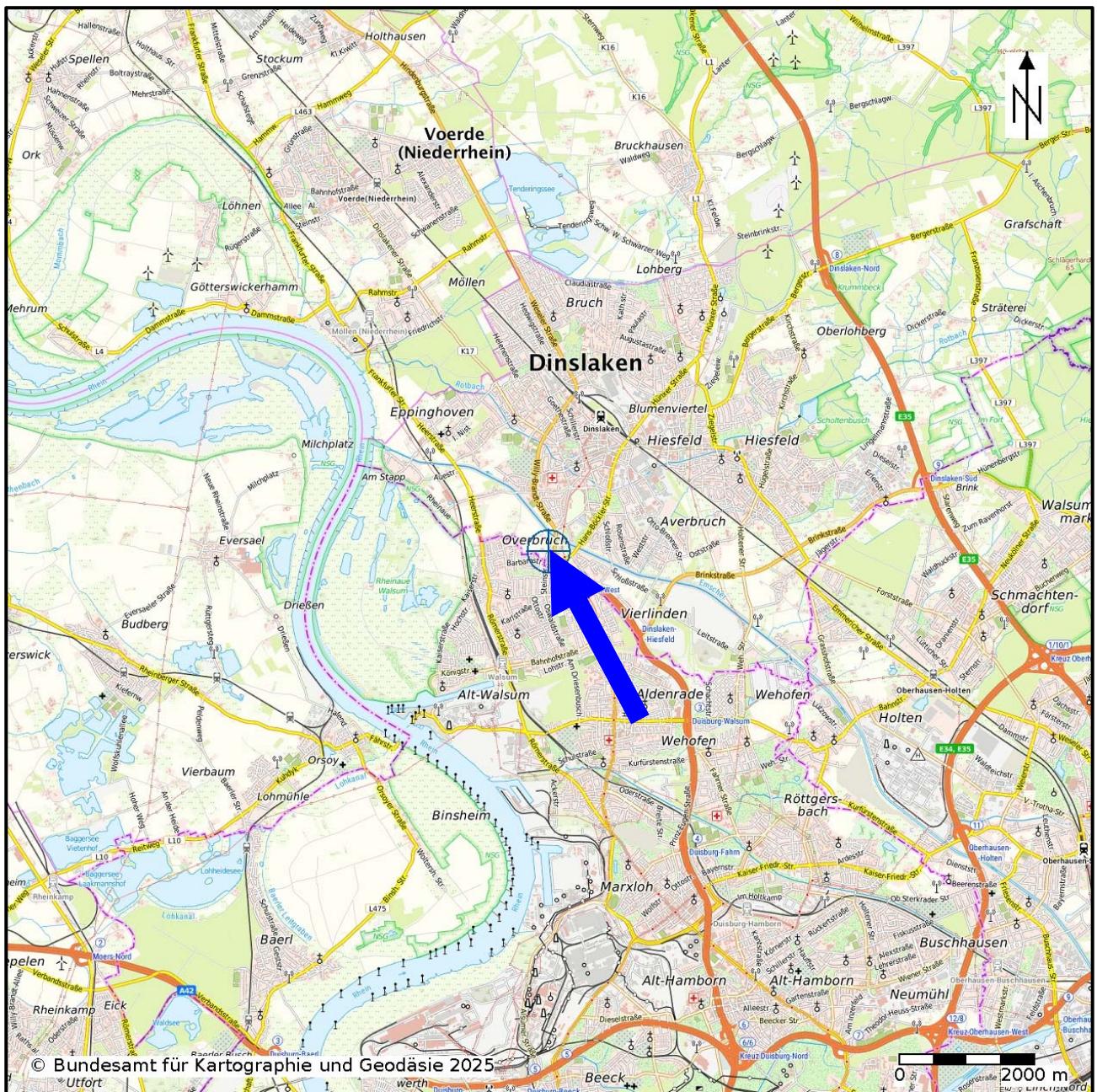
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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	54
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
Anlage 3: Bauzeichnungen	57
Anlage 4: Fotonachweis.....	60
Anlage 5: Literaturverzeichnis.....	62

Anlage 1: Übersichtskarten



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

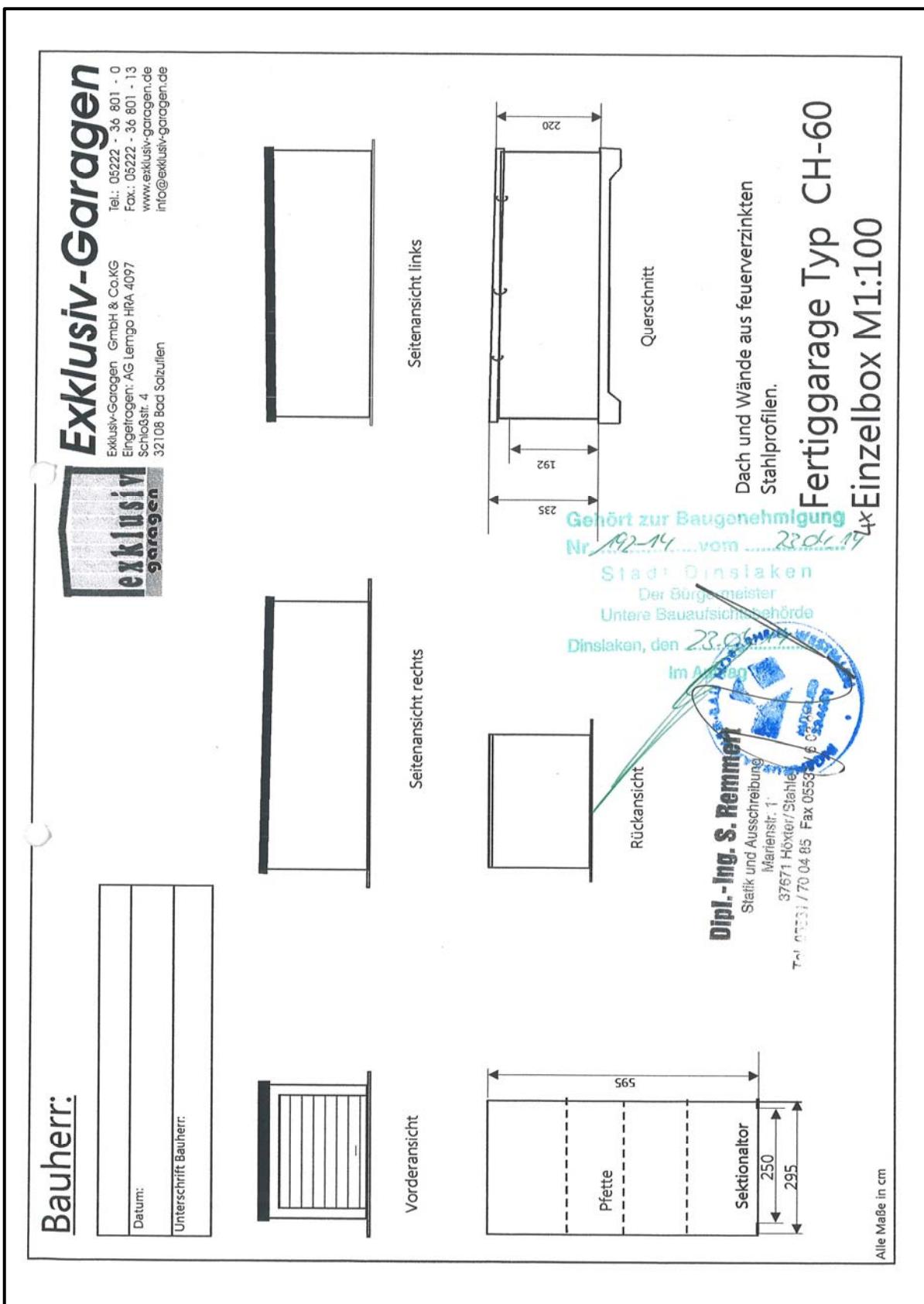
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)



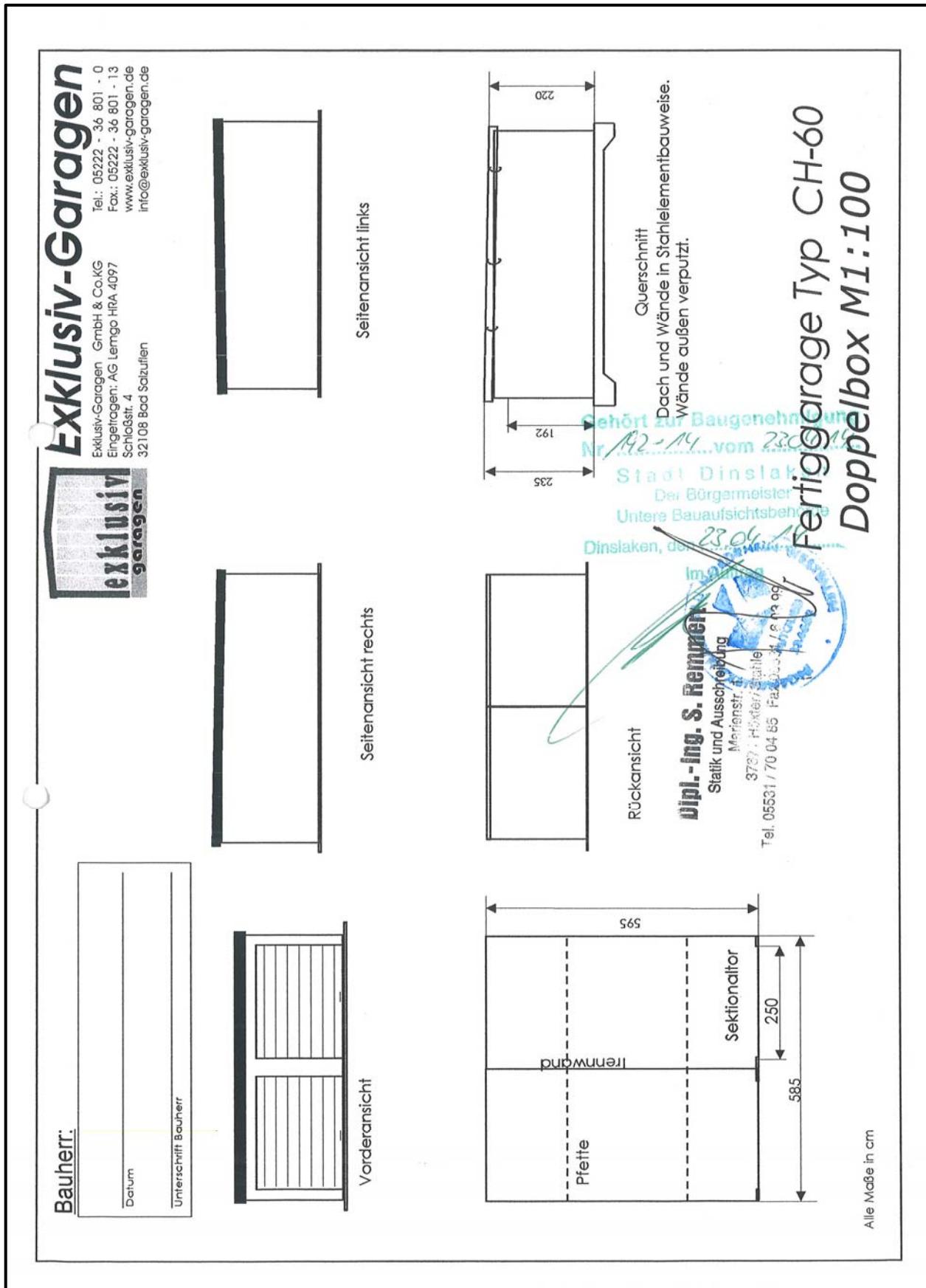
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

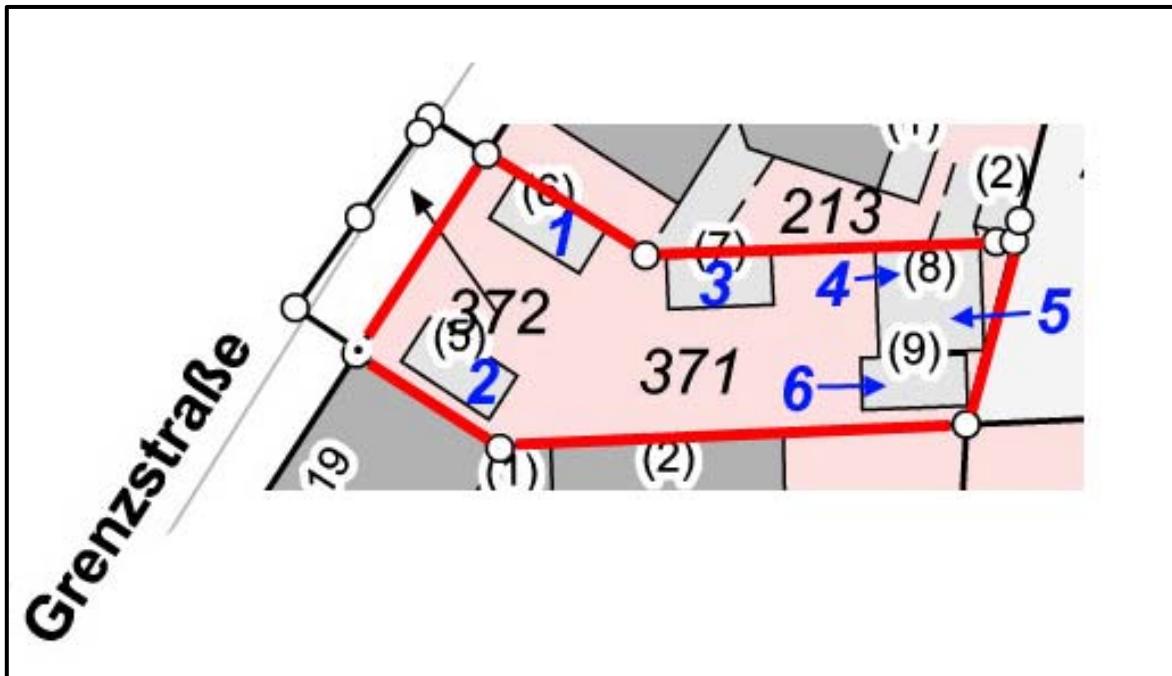
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Einzelgarage (Nrn. 1-3+6)-



-Doppelgarage (Nrn. 4 + 5)-



-Darstellung der Garagenbezifferung-

Anlage 4: Fotonachweis



Einzelgarage Nrn. 1 und 2



Einzelgarage Nr. 3



Doppelgarage Nr. 4+5, Einzelgarage Nr. 6



Innenbereich einer Einzelgarage

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

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)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.