

Assessor Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz

Von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
CIS HypZert (F), Recognised European Valuer

Verkehrswertgutachten über die
im Erdgeschoss gelegene Eigentumswohnung und
eine Garage jeweils Nr. 1 lt. Aufteilungsplan in
46535 Dinslaken, Blücherstraße 45

Ratingen, den 09.09.2022

Objekt-Nr. 2225164A17

Wertermittlungssichttag: 06.04.2022



Dr. Brauer und Glunz Am Stadlon 3b 40878 Ratingen Tel. 02102/83038 Fax 02102/873926

Inhalt

1. Allgemeine Angaben.....	3
2. Wertrelevante Merkmale	5
2.1. Lagebeschreibung	5
2.2. Grundstücksbeschreibung	5
2.3. Gebäudebeschreibung.....	6
2.4. Rechtliche Gegebenheiten.....	10
3. Wertermittlung	13
3.1. Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
3.2. Bodenwert	14
3.3. Ertragswert	18
3.4. Vergleichswert.....	24
4. Verkehrswert	29
5. Verzeichnis der Anlagen	30

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Rechtsanwalt Thomas Bückmann Kohlenkamp 39 45468 Mülheim an der Ruhr
in seiner Eigenschaft als	vom Amtsgericht Dinslaken bestellter Verwalter über den Nachlass der verstorbenen Nicola Ruth Dolas
Auftrag vom	23.03.2022
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des Objekts „Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans, Blücherstraße 45, 46535 Dinslaken“ zum Zwecke des Verkaufs im Rahmen einer Nachlassverwaltung. Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
Grundlagen	gemäß Anhang
Literaturquellen	gemäß Anhang
Unterlagen	- Auskünfte der Stadt Dinslaken - Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken - Flurkarte aus www.tim-online.nrw.de von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt: - Bestellsurkunde (Geschäfts-Nr.: 14 VI 703/20) vom 05.05.2021 des Amtsgerichts Dinslaken zur Bestellung von Herrn Thomas Bückmann zum Verwalter über den Nachlass der verstorbenen Nicola Ruth Dolas - Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchauszug Blatt 10450 vom 26.05.2021 - Änderung der Teilungserklärung, notarielle Urkunde Nr. 635/2013 vom 03.09.2013 - Ergänzungsurkunde, notarielle Urkunde Nr. 841/2013 vom 22.11.2013 - Klarstellungserklärung, notarielle Urkunde Nr. 897/2013 vom 17.12.2013 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 04.11.2019 und 12.10.2021 - Grundrisszeichnungen des Keller- und Erdge- schosses sowie Ansichts- und Grundriss- zeichnungen der Garagen, zur Abgeschlossenheits- bescheinigung vom 18.03.1993 gehörend

- Grundrisszeichnungen des Keller-, Erd-, 1. und 2. Ober- sowie Dachgeschosses vom 06.08.2013 zum Bauvorhaben Balkonbau und Instandsetzung des Mehrfamilienhauses Blücherstr. 45, 46535 Dinslaken
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.2013 einschließlich Ansichts-, Schnitt- und Grundrisszeichnungen
- „Leistungsbeschreibung für Neuanbringungen“
- Energieausweis vom 27.02.2014
- Maklerexposé bzgl. der Einheit Nr. 2 lt. Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss

Die Richtigkeit und Aktualität der von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen wird vorausgesetzt.

Ortsbesichtigung	06.04.2022
Teilnehmer	SV Dipl.-Ing. Glunz, Frau Newhook (Rechtsanwältin, für Herrn Böckmann)
Wertermittlungstichtag	06.04.2022 (Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag	06.04.2022 (Tag des Ortstermins)
Umfang des Gutachtens	Gutachten über 30 Seiten
	Anlage 1 Lage des Bewertungsobjekts
	Anlage 2 Flurkartenauszug
	Anlage 3 Grundrisszeichnung
	Anlage 4 Fotodokumentation
	Anhang

Hinweise zu dem vorliegenden Verkehrswertgutachten

Zum Stichtag dieser Kurzbewertung herrscht die COVID-19-Pandemie (Coronavirus-Pandemie). Diese führte bereits zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und hat damit auch komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen und zukünftigen, damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Am 01.01.2022 trat die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 in Kraft. Diese ist die aktuelle Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und findet daher im Rahmen dieses Gutachtens Anwendung. Die aufgeführten Paragraphen und Zitate entstammen der aktuellen ImmoWertV. Die Gutachterausschüsse, deren Daten innerhalb der Verkehrswertermittlung heranzuziehen sind, leiteten diese noch nach der zuvor geltenden ImmoWertV vom 19.05.2010 ab. Zwecks Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erfolgt die Wertermittlung in diesem Gutachten daher nach der Vorgehensweise, nach welcher der zuständige Gutachterausschuss die hier verwendeten Daten abgeleitet hat. Diese Herangehensweise entspricht § 10 Absatz 2 ImmoWertV vom 14.07.2021.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1. Lagebeschreibung

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Dinslaken. Die am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets gelegene Stadt gehört zum Kreis Wesel. Sie grenzt im Süden unmittelbar an die Großstädte Oberhausen und Duisburg an. Verkehrstechnisch ist die Stadt an das Netz der Bundesautobahnen über die A3 und A59 angebunden. Der Bahnhof Dinslaken bietet mit dem RE5 und dem RE19 Verbindung u.a. nach Düsseldorf, Duisburg, Wesel und Köln.

Einwohnerzahl:	67.114	(Stand 31.12.2021; Quelle: IT.NRW)
Arbeitslosenquote Kreis Wesel:	6,3 %	(Stand 07.2022; Quelle: BA f. Arbeit)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:	102,8	(Stand 2019; Quelle: IHK Duisb.-Wesel-Kleve)
Umsatzkennziffer, Kreis Wesel:	91,6	(Stand 2019; Quelle: IHK Duisb.-Wesel-Kleve)
Zentralitätskennziffer:	97,3	(Stand 2019; Quelle: IHK Duisb.-Wesel-Kleve)
Bevölkerungsprognose (2018-2040):	-3,3 %	(Stand 15.02.2022; Quelle: IT.NRW)

Mikrolage

Das bewertungsrelevante Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Dinslaken, ca. 500 m nördlich der Fußgängerzone und ca. 400 m westlich des Bahnhofs Dinslaken. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Blücherstraße, die nordwestlich des bewertungsrelevanten Grundstücks verläuft. Weiterhin gehört eine im Innenhof gelegene Garage mit zum Bewertungsobjekt. Haltestellen des ÖPNV sind genauso fußläufig erreichbar wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale, schulische und kirchliche Einrichtungen.

Orientiert man sich an den vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten, gebietstypischen Bodenrichtwerten von zwei- bis viergeschossig bebaubaren Grundstücken des Geschosswohnungsbaus, handelt es sich um eine gute Lage. Dieses wird durch den Ortseindruck bestätigt. Die Lage profitiert von ihrer Zentrumsnähe bei überschaubarer verkehrsmäßiger Frequentierung und der Nähe zum Stadtpark.

2.2. Grundstücksbeschreibung

Topografie und Zuschnitt

Das bewertungsrelevante Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es ist 364 m² groß, rechteckig geschnitten und augenscheinlich eben. Entsprechend des grafischen Abgriffs auf der Flurkarte über das Internetportal www.tlm-online.nrw.de beträgt die Straßenfrontbreite zur Blücherstraße ca. 13 m und die Grundstückstiefe ca. 28 m.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten/Kontaminierung

Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminierungen des Bodens hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Für diese Wertermittlung wird von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen.

Gemäß den Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind über das Planquadrat, in welchem das Bewertungsgrundstück liegt, Informationen als Karstgebiet und über Gasaustritt bei Bohrungen hinterlegt. Grundstücksbezogene Informationen liegen nicht vor. Entsprechend den Darstellungen in besagtem Portal sind über benachbarte Bereiche ebenfalls verschiedene, vergleichbare Informationen hinterlegt. Es wird angenommen, dass für das Bewertungsgrundstück keine wertrelevanten Aspekte bestehen bzw. dass derartige Sachverhalte in den Bodenrichtwert eingeflossen sind.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den zur Bodenwertableitung herangezogenen Bodenrichtwerten eingeflossen sind. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immissionen

Der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen – abrufbar unter <http://www.tim-online.nrw.de/> – lassen sich für das bewertungsrelevante Grundstück Lärmbelastungen aufgrund Schienenverkehrs von bis zu 60 dB(A) entnehmen.

2.3. Gebäudebeschreibung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Zum Ortstermin konnte die zu bewertende Eigentumswohnung vollständig besichtigt werden. Weiterhin wurden der allgemeine Kellerbereich, das Treppenhaus und die zum Bewertungsobjekt gehörende Garage besichtigt. Das Objekt befindet sich in insgesamt gutem Unterhaltungszustand bei mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard. Dieses wird auch für die nicht besichtigten Bereiche angenommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können. Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurden nicht überprüft und werden in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt. Vorhandene Baumängel oder Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Es ergeht der Hinweis, dass aufgrund von Mobiliar, gelagerter Gegenstände oder aufgebrachter Wand- und Deckenverkleidungen eine Inaugenscheinnahme von Teilbereichen zum Ortstermin nicht möglich war. Die Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u. a. können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Gebäudeübersicht – Beschreibung des Bewertungsobjekts

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die im Erdgeschoss (EG) des Dreifamilienhauses Blücherstraße 45 in 46535 Dinslaken gelegene Eigentumswohnung mit der Nummer 1 lt. Aufteilungsplan. Entsprechend der Angabe im Bestandsverzeichnis des relevanten Grundbuchs bzw. dem Aufteilungsplan sind der Wohnung über die Teilungserklärung zwei Kellerräume und die Garage mit selber Nummer zugeordnet.

Die Wohnung ist zweckmäßig und modern als 3-Zimmerwohnung aufgeteilt (siehe Anlage 3 – Wohnungsgrundriss). Sie verfügt über eine geräumige Wohnküche, über die der Zugang in das Wohnzimmer erfolgt. Vom Schlafzimmer aus sind das Badezimmer sowie der an der Gebäuderückseite vorgesetzte Balkon begehbar. Diesem vorgelagert ist eine Terrasse, die sich im Bereich einer dem Bewertungsobjekt zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche zwischen dem Balkon und den im Innenhof gelegenen Garagen befindet (siehe Kapitel 2.4.). Ein Zugang auf den Balkon besteht auch über den dritten Wohnraum. Von diesem ist zudem ein Abstellraum und das Gäste-WC zugänglich.

Einem vorliegenden Maklerexposé lässt sich das ursprüngliche Baujahr des bewertungsrelevanten Dreifamilienhauses Blücherstraße 45, in der sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, mit dem Jahr 1908 entnehmen. Dieses entspricht dem örtlichen Eindruck vom Kellerbereich, sodass dieses Jahr als Baujahr in die Wertermittlung übernommen wurde. Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus ohne Fahrstuhl wurde in konventioneller Bauweise errichtet und gemäß Maklerexposé im Jahr 2015 „kernsaniert“ bzw. modernisiert. Es ist vollständig unterkellert, dreigeschossig und verfügt nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen vom 06.08.2013 über ein ausgebautes Dachgeschoss (DG) mit Satteldach. Zur Gebäuderückseite ist im Erd- und 1. Obergeschoss ein Anbau vorhanden. Hinsichtlich der zu bewertenden Einheit liegt in diesem Anbau das Badezimmer. Im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss (OG) befindet sich nach den vorliegenden Grundrisszeichnungen jeweils eine Wohneinheit. Die Einheit im 2. OG ist als Maisonettewohnung konzipiert und umfasst auch das Dachgeschoss (DG) des Hauses.

Eine Außentreppe an der Rückseite des Wohnhauses führt in das Kellergeschoss. Im rückwärtigen Innenhofbereich des bewertungsrelevanten Grundstücks wurden zu einem dem Sachverständigen nicht bekannten Zeitpunkt drei Garagen grenzständig auf der südwestlichen sowie südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die vordere Garage trägt die Nr. 1 lt. Aufteilungsplan und ist dem Bewertungsobjekt zugeordnet. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Wohnfläche

Auftragsgemäß erfolgte kein örtliches Aufmaß. Dem Sachverständigen lag eine bemaßte Grundrisszeichnung vom 06.08.2013 vor, die auch zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.2013 gehört. Hiermit wurde die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung zu ca. 102 m² abgeleitet, einschließlich anteiliger Balkon- und Terrassenflächen im Umfang von 25 % ihrer Grundflächen. Die abgeleitete Wohnfläche wurde mittels grafischen Abgriffs auf der Flurkarte über das Internetportal www.tlm-online.nrw.de plausibilisiert und in die Wertermittlung übernommen.

Die Terrasse des Bewertungsobjekts befindet sich im Bereich der diesem zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche. Durch die Einrechnung der anteiligen Terrassenfläche in die Wohnfläche ergibt sich der Werteeinfluss des Sondernutzungsrechts.

Objektqualität und Modernisierungsstand

Wie bereits erwähnt, wiesen die baulichen Anlagen zum Ortstermin einen insgesamt guten Unterhaltungszustand bei mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard auf, was auch für die nicht besichtigten Bereiche angenommen wird.

Bauschäden

Bauschäden, die einer expliziten wertmäßigen Berücksichtigung bedürfen, waren nach augenscheinlichem Eindruck beim Ortstermin nicht erkennbar.

Modernisierungen

Entsprechend der Angabe im vorliegenden Maklerexposé wurde das bewertungsrelevante Dreifamilienhaus im Jahr 2015 „kernsaniert“. Eine Durchführung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2015 entspricht dem örtlichen Eindruck von dem Dreifamilienhaus und der zu bewertenden Eigentumswohnung sowie den im Maklerexposé enthaltenen Bildern der Wohneinheit Nr. 2 lt. Aufteilungsplan. Dem Sachverständigen lag eine undatierte „Leistungsbeschreibung für Neuanbringungen“ vor. Diese beinhaltet offenkundig die im Rahmen der Sanierung bzw. Modernisierung umgesetzten Maßnahmen, die zumindest teilweise auch im Exposé aufgeführt sind. Hiernach wird im Weiteren von einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 2015 ausgegangen, aber nicht von einer Kernsanierung. Auf Grundlage der Leistungsbeschreibung und des örtlichen Eindrucks sind insbesondere folgende Maßnahmen erwähnenswert, die nach Maßgabe des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und entsprechend der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in Abhängigkeit vom Zeitpunkt ihrer Durchführung zumindest teilweise im Rahmen der Festlegung der objektadäquaten Restnutzungsdauer zu berücksichtigen sind:

- Einbringung einer Dachdämmung und Vornahme weiterer Verbesserungen am Dachbereich; eine Erneuerung der Dacheindeckung ist aber nicht aufgeführt
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Modernisierung des Leitungssystems; Erneuerung der Abwasserleitung ist in der „Leistungsbeschreibung für Neuanbringungen“ nicht aufgeführt, wohl aber im Maklerexposé
- Modernisierung der Heizungstechnik des Fernwärmeanschlusses und Installation von Fußbodenheizungen
- Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems auf die Fassade
- Modernisierung der Sanitärbereiche
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus

Modernisierungen innerhalb der zu bewertenden Eigentumswohnung sowie deren Zustand und Ausstattung fließen im Rahmen des für die Wertermittlung maßgebenden Ertragswertverfahrens (siehe Kapitel 3.1.) bei Festlegung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete in Kapitel 3.3. in die Wertermittlung ein.

Innerhalb des zur Stützung des Ertragswertverfahrens zusätzlich durchgeführten Vergleichswertverfahrens werden der Zustand, die Ausstattung und der Modernisierungsstand des Bewertungsobjekts insbesondere dadurch berücksichtigt, dass der herangezogene Immobilienrichtwert auf das sogenannte fiktive Baujahr aufgrund erfolgter Modernisierungen des Bewertungsobjekts angepasst wird.

Baubeschreibung

Allgemeines

Nutzung:	Eigentumswohnung im EG sowie Garage
Ausstattungsstandard:	mittlere bis gehobene Ausstattung
Gebäudeart:	Dreifamilienhaus
Baujahr:	1908
Geschosse:	KG, EG, 1. und 2. OG, DG

Bauausführung

Konstruktionsart:	konventionell
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	massiv
Decken:	über KG: Kappendecke ansonsten: nicht bekannt
Treppen:	Holz
Dach:	Satteldach
Dachdichtung:	Dachpfannen
Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Bodenbeläge:	Estrich, Fliesen, Parkett (Holzfußboden)
Wandbeläge:	verputzt/gestrichen
Deckenbeläge:	verputzt/gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster, Dreifachverglasung, elektrische Rollläden
Türen:	Holztüren

Haustechnik

Sanitäranlagen:	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, raumhoch gefliest, Gäste-WC
Heizung:	zentral über Fernwärme, Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Lüftung:	über Fenster

Elektroinstallation:	modernisiert
Beleuchtung:	Einzelleuchten
Energieeffizienz:	Der vorliegende Energieausweis vom 27.02.2014 weist einen Endenergiebedarf von 78,1 kWh(m²a) aus.
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Balkone
Besondere Ausstattung:	-
Modernisierungen:	Es wird verwiesen auf die vorstehenden Ausführungen zum Modernisierungsstand.
Baumängel- bzw. Bauschäden:	Es wird verwiesen auf die vorstehenden Ausführungen zur Objektqualität.
Außenanlagen/Erschließung	
Außenanlagen:	gepflasterter Innenhof mit Garagen, Terrasse (zum Bewertungsobjekt gehörend), Einfriedung durch Mauern
Garage/Stellplatz:	1 Garage ist mitzubewerten
Erschließung:	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Der dem Sachverständigen vorliegende Grundbuchauszug Blatt 10450 stammt vom 26.05.2021. Der Aktualitätsnachweis der Internet-Grundbucheinsicht ergab, dass die letzte Änderung in dem relevanten Grundbuchblatt am 08.07.2021 erfolgte. Diese ist somit in dem vorliegenden Auszug nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die erfolgte Änderung sich durch den Tod der bisherigen Miteigentümerin, Frau Nicola Ruth Dolas, ergab und keine wertrelevanten Inhalte umfasst.

Auszug vom: 26.05.2021
 Amtsgericht: Dinslaken
 Grundbuch von: Dinslaken

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	10450	2	Dinslaken	1	35	121	289	1.000	105,20

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 105,20
 davon zu bewerten 105,20

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 10450:

„verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerräumen und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes.“

Bezug: Eintragungsbewilligungen vom 02.07.1993 (UR-Nr. 132/93, Notar Dietrich Hülsemann), 03.09.2013 (UR-Nr. 635/2013, Notar Heinrich Dieter Scholten), 22.11.2013 (UR-Nr. 841/2013, Notar Heinrich Dieter Scholten) und 17.12.2013 (UR-Nr. 897/2013, Notar Heinrich Dieter Scholten)

Abteilung I, Eigentümer

Lfd. Nr. 3.1 Nicola Ruth Dolas

Lfd. Nr. 3.2 Süleyman Dolas
- in Erbengemeinschaft -

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Unter den laufenden Nummern 2 und 4 sind in Abteilung II des Grundbuchs hinsichtlich des Erbanteils des Süleyman Dolas Pfändungseintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Derartige Pfändungs- und Zwangsversteigerungsvermerke beeinflussen nicht den Verkehrswert eines mit ihnen belasteten Objekts, sondern möglicherweise dessen Verkaufsabwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen einem Verkauf des Bewertungsobjekts im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der einem Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB zugrunde liegt, nicht entgegenstehen. Anderenfalls könnte kein Verkehrswert ausgewiesen werden.

Eintragungen in Abteilung III wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus und werden generell nicht berücksichtigt.

Die Bewilligungsurkunde vom 02.07.1993, auf die im Bestandsverzeichnis des relevanten Grundbuchblattes Bezug genommen wird, mithin die von dem Notar Dietrich Hülsemann beurkundete, ursprüngliche Teilungserklärung mit der Urkundennummer 132/93, lag dem Sachverständigen nicht vor. Diese wurde mit den weiteren aufgeführten und dem Sachverständigen vorliegenden Bewilligungsurkunden aus dem Jahr 2013 geändert und ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich der ursprünglichen Teilungserklärung vom 02.07.1993 keine wertrelevanten Inhalte entnehmen lassen, die über die Angaben in den weiteren Bewilligungsurkunden hinausgehen. Eine Einsichtnahme und entsprechende Prüfung werden empfohlen.

Mit der Bewilligungsurkunde UR-Nr. 635/2013 vom 03.09.2013 des Notars Heinrich Dieter Scholten wurde die ursprüngliche Teilungserklärung geändert. Über diese Änderung wurden dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 die entsprechende Garage sowie der zweite Kellerraum zugeordnet. Weiterhin wurde dem Bewertungsobjekt „ein Sondernutzungsrecht an der neu errichteten Terrassenfläche“, bezeichnet mit SN 1, zugeordnet. Diese Fläche ist auf der als Anlage 3 diesem Gutachten beigelegten Grundrisszeichnung ersichtlich. Überdies wurde das Sondereigentum an den Flächen der neu angebauten Balkone begründet und die Miteigentumsanteile wurden geändert. Weitere Inhalte mit Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt lassen sich der Urkunde nicht entnehmen.

Bei der Bewilligungsurkunde UR-Nr. 841/2013 vom 22.11.2013 handelt es sich um eine Ergänzungsurkunde zu der vorstehend aufgeführten Änderung der Teilungserklärung mit der UR-Nr. 635/13. Die Bewilligungsurkunde UR-Nr. 897/2013 vom 17.12.2013 dient der Klarstellung. Diesen Urkunden lassen sich keine Inhalte mit Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt entnehmen.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Entsprechend der telefonischen Auskunft der Stadt Dinslaken vom 29.08.2022 ist hinsichtlich des bewertungsrelevanten Flurstücks keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Dem Sachverständigen lagen die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 04.11.2019 und 12.10.2021 vor. Diesen lassen sich keine Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft entnehmen, die wertmäßig zu berücksichtigen sind, insbesondere nicht hinsichtlich der Erhebung einer Sonderumlage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Instandhaltungsrücklage in objektangemessener Höhe besteht.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin unbewohnt und zuletzt eigengenutzt. Dem Sachverständigen sind keine zum Wertermittlungstichtag bestehenden Mietverhältnisse über das Bewertungsobjekt bekannt.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind dem Gutachter nicht bekannt.

Baurecht

Entsprechend der online einsehbaren Bebauungsplanübersicht der Stadt Dinslaken liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass § 34 BauGB Anwendung findet, wonach ein Vorhaben zulässig ist, 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.

Baugenehmigungen liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die bestehende Bebauung als auch die Nutzung mit der Baugenehmigung bzw. dem geltenden Baurecht übereinstimmt bzw. Bestandsschutz genießt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Der abgabenrechtliche Zustand – insb. Erschließungsbeiträge nach BauGB und Verbesserungsbeiträge nach KAG (Kommunalabgabengesetz) – wurde nicht überprüft. Entsprechend des örtlichen Eindrucks liegen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Erschließungsbeiträge für bereits fertig gestellte Anlagen an. Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag der abgabenrechtliche Zustand ohne Wertrelevanz ist.

3. Wertermittlung

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das im jeweiligen Bewertungsfall heranzuziehende Wertermittlungsverfahren ist „nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ... zu wählen“ (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird für das Sach- und das Ertragswertverfahren benötigt und ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall, in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die sich aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignet. Eigentumswohnungen werden am Grundstücksmarkt üblicherweise aufgrund ihres Preises pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Daher wird zur Bewertung von Eigentumswohnungen regelmäßig das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dieses kann gemäß § 24 (1) ImmoWertV auf Grundlage „einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen“ oder eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors durchgeführt werden.

Gemäß § 6 (1) ImmoWertV ist die Wahl des im jeweiligen Bewertungsfall heranzuziehenden Wertermittlungsverfahrens u.a. von den „zur Verfügung stehenden Daten“ abhängig. Die telefonische Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken ergab, dass diesem keine Angaben hinsichtlich für den vorliegenden Fall geeigneter Vergleichsobjekte zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens vorliegen.

Der Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen. Der Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor i.S. des § 20 Abs. 2 ImmoWertV. Hierzu schreibt der Gutachterausschuss allerdings, dass diese auf „Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden“, „nicht anwendbar“ sind. Diesbezüglich gab der Gutachterausschuss im Rahmen der telefonischen Rücksprache an, dass der Immobilienrichtwert auf Grundlage eines sogenannten fiktiven Baujahres aufgrund erfolgter Modernisierungen, welches nach dem Jahr 1950 liegt, zumindest zur Plausibilitätsprüfung des maßgebenden Wertermittlungsverfahrens heranziehbar sei. Dieses erfolgt in Gliederungspunkt 3.4.

Aufgrund des Mangels der erforderlichen Daten ist das Vergleichswertverfahren im vorliegenden Fall nicht als maßgebendes Wertermittlungsverfahren heranziehbar.

Wie erwähnt, eignet sich das Bewertungsobjekt auch zur Vermietung. Vermietungsobjekte werden üblicherweise aufgrund der erzielbaren Erträge beurteilt. Renditeüberlegungen potenzieller Investoren stehen im Vordergrund. Es wird daher das Ertragswertverfahren angewendet. Für dieses stehen die erforderlichen Daten zur Verfügung.

3.2. Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert grundsätzlich „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück... zu ermitteln.“ D.h. es ist der Wert des Bodens anzusetzen, der sich für ein unbebautes Grundstück ergeben würde. Insbesondere die Lage und die Nutzbarkeit stellen hierbei die wertbestimmenden Faktoren dar.

Die bei der Bodenwertermittlung maßgebliche Nutzbarkeit eines Grundstücks ergibt sich nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV aus der planungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung. Sollte die tatsächliche erheblich von der maßgeblichen Nutzung abweichen, so wäre dieses ggf. „bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen“, „wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“ (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)

Im gegebenen Fall ergibt sich die planungsrechtlich zulässige und für die Bodenwertermittlung maßgebende Grundstücksnutzung aus § 34 BauGB (siehe Gliederungspunkt 2.4) und damit aus der Umgebungsbebauung. Nach dem örtlichen Eindruck entspricht die tatsächliche Grundstücksnutzung der Umgebungsbebauung und damit der für die Bodenwertermittlung maßgeblichen Nutzung.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV). Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke dem Sachverständigen bekannt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Der zonale Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 wurde mit 360 €/m² (mehrgeschossig) dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen – einsehbar unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de> – entnommen. Die beschreibenden Merkmale sind:

• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Geschosszahl	II-III
• Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
• Tiefe	35 m
• Lagebeurteilung	1
• Bemerkung	Feldstraße 75
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichsdaten sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Grundstücks auf das sich der Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der vorliegende Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 06.04.2022. Sofern zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des heranzuziehenden Bodenrichtwerts „Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse“ (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) bestehen, ist der Bodenrichtwert „an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.“

In den Jahren 2015 bis 2021 betrug der Bodenrichtwert der im Bewertungsfall relevanten Richtwertzone jeweils 310 €/m². Zum 01.01.2022 erfolgte dann die Erhöhung auf 360 €/m². Da das Bodenwertniveau der relevanten Zone in den vorherigen Jahren konstant war wird davon ausgegangen, dass nach der Erhöhung zum 01.01.2022 keine weitere Erhöhung zum Wertermittlungsstichtag erforderlich ist.

Qualitative Anpassung des Bodenrichtwerts

Dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück sind die vorstehend aufgeführten, beschreibenden Merkmale zugeordnet. Im Falle hierzu bestehender, wertbeeinflussender „Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“ (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) sind diese durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. Damit ergibt sich ein „objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“ im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV.

Dem Richtwertgrundstück ist eine GFZ von 1,0 zugeordnet, bezogen auf eine Baulandtiefe von 35 m. Sollte die als baurechtlich zulässig angenommene GFZ des zu bewertenden Grundstücks von dieser GFZ, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, abweichen, so ist der Bodenrichtwert entsprechend anzupassen.

Die gemäß § 34 BauGB zulässige bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist maßgebend für die Bodenwertermittlung. Hiernach richtet sich die baurechtlich zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks hinsichtlich ihrer Art und des Maßes nach der Umgebungsbebauung. Vorstehend wurde zum Ausdruck gebracht, dass sich die tatsächliche bauliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Daher ist die auf dem bewertungsrelevanten Grundstück tatsächlich realisierte und als baurechtlich zulässig angenommene GFZ der GFZ gegenüberzustellen, die dem Richtwertgrundstück beigemessen wurde.

Entsprechend der örtlichen „Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken bezieht sich die GFZ-Angabe zum Bodenrichtwert auf die in der Bodenrichtwertrichtlinie definierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Der entsprechende Passus Nr. 6 (6) der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) bzgl. der Ermittlung der WGFZ lautet wie folgt:

(8) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder auszubauenden Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

entnommen: BRW-RL vom 11.01.2011

Das bewertungsrelevante Dreifamilienhaus hat 3 Vollgeschosse (EG, 1. und 2. OG) und ein ausgebauten DG. Im KG sind keine Aufenthaltsräume vorhanden. Im EG und 1. OG ist rückseitig ein Anbau vorhanden, dessen Geschossfläche bei der Ableitung der WGFZ zu berücksichtigen ist. Anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen lässt sich die Geschossfläche des EG und 1. OG zu jeweils rd. 131 m² und des 2. OG zu rd. 124 m² ableiten. Diese Flächen wurden mittels grafischen Abgriffs auf der Flurkarte über das Internetportal www.tim-online.nrw.de plausibilisiert. Damit ergibt sich folgende Berechnung der im vorliegenden Fall für die Bodenwertermittlung maßgebenden, tatsächlich vorhandenen und als baurechtlich zulässig errichteten wertrelevanten Geschossfläche (WGF) entsprechend des vorstehenden Passus der BRW-RL:

$$WGF = 131 \text{ m}^2 \times 2 + 124 \text{ m}^2 + 124 \text{ m}^2 \times 0,75 = \text{rd. } 479 \text{ m}^2$$

Zur Ermittlung der für die Bodenwertermittlung relevanten WGFZ ist diese Geschossfläche ins Verhältnis zu setzen zum Baulandbereich. Dieser umfasst gemäß der beschreibenden Merkmale des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks eine Tiefe von 35 m. In Kapitel 2.2. wurde erwähnt, dass das bewertungsrelevante Grundstück diese Tiefe nicht erreicht. Daher ist es vollständig als Baulandbereich anzusetzen. Damit beträgt die tatsächliche WGFZ:

$$WGFZ_{\text{ist}} = \frac{479 \text{ m}^2}{364 \text{ m}^2} = \text{rd. } 1,32$$

Nach Vorgabe des zuständigen Gutachterausschusses ist der Bodenrichtwert aufgrund der Abweichung dieser WGFZ des Bewertungsobjekts und der WGFZ, die dem Richtwertgrundstück beigemessen wurde, mittels der in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) aufgeführten Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Bei einer dem Richtwertgrundstück beigemessenen WGFZ von 1,0 und einer WGFZ des Wertermittlungsobjekts von rd. 1,32 lässt sich der WertR mittels linearer Interpolation ein Umrechnungskoeffizient von 1,15 entnehmen. Der entsprechend angepasste Bodenrichtwert beträgt:

$$BRW_{WGFZ\ 1,32} = 360 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 414 \text{ €/m}^2$$

Dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück ist für die Position an der Feldstraße 75 die Lagebeurteilung bzw. -einstufung „1“ zugeordnet. Dieses entspricht gemäß der erwähnten Fachinformationen der Lagequalität „gut“. Wie in Kapitel 2.2. ausgeführt, handelt es sich bei der Blücherstraße 45 ebenfalls um eine gute Lage, sodass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist.

Wie in Gliederungspunkt 2.2. dargestellt, ist das bewertungsrelevante Grundstück gemäß Lärmkarte des Landes Nordrhein-Westfalen von Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr betroffen. Die Position der Bodenrichtwertangabe, welche im gegebenen Fall mit der der Immobilienrichtwertangabe übereinstimmt, visualisiert das Lagemerkmal des fiktiven Richtwertgrundstücks. Die an dieser Stelle gegebene Immissionsbelastung wurde annahmegemäß bei der Festlegung des Bodenrichtwerts – wie auch des in Kapitel 3.4. herangezogenen Immobilienrichtwerts – berücksichtigt. Besagte Richtwertangaben befinden

sich ca. 350 m westlich des Bewertungsobjekts an der Feldstraße 75. Für diese Position werden von besagter Lärmkarte vergleichbare Immissionen dargestellt. Dementsprechend erfolgt weder eine diesbezügliche Anpassung des Bodenrichtwerts noch des Immobilienrichtwerts in Kapitel 3.4.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall stimmt der Bodenrichtwert in seinen weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der angepasste Bodenrichtwert von 414 €/m² als erschließungsbeitragsfreier Bodenwert wird daher für angemessen erachtet.

Berechnung des anteiligen Bodenwerts

Da keine anderen Erkenntnisse vorliegen, erfolgt die anteilige Ermittlung des Bodenwerts nach Miteigentumsanteilen.

Das Gesamtgrundstück von 364 m² bezieht sich auf die vollen Miteigentumsanteile (1.000/1.000). Der bewertungsrelevante Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung beträgt 289/1.000. Auf diese zu bewertenden Miteigentumsanteile entfällt ein rechnerischer Grundstücksanteil von rd. 105,20 m² des Grundstücks. Der Bodenwert dieses Grundstücksanteils ermittelt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Blücherstraße 45	105,2	414,00					Ja	43.552

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

43.552

Hinweis:

Der vorstehend ermittelte, anteilige Bodenwert wird nur für die Ermittlung des Ertragswerts benötigt. In dem Immobilienrichtwert, der zur Ableitung des zwecks Plausibilisierung des im gegebenen Fall maßgeblichen Ertragswerts zusätzlichen ausgewiesenen Vergleichswerts herangezogen wird, ist der anteilige Bodenwert des fiktiven Richtwertobjekts bereits enthalten.

3.3. Ertragswert

Allgemeines

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

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe der Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert 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.

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

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der auf die baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der als Faktor benutzte sogenannte „Vervielfältiger“ entstammt der Rentenrechnung.

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

Die oben beschriebene Vorgehensweise wird in § 28 ImmoWertV als „allgemeines Ertragswertverfahren“ bezeichnet.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

§ 31 Abs. 2 ImmoWertV besagt: „Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.“

Miethöhe

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin unbewohnt und zuletzt eigengenutzt.

Im Rahmen der Wertermittlung sind marktüblich erzielbare Nettokaltmieten anzusetzen. Zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Wohnraummiets wird entsprechend der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der zum Wertermittlungstichtag gültige Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Dinslaken zum Stand 01.01.2022 herangezogen.

Aufgrund der im Jahr 2015 erfolgten, umfangreichen Modernisierung des bewertungsrelevanten Dreifamilienhauses sowie der gegenständlichen Eigentumswohnung ist im vorliegenden Fall die Baujahresgruppe VI des Mietspiegels maßgebend. Diese ist heranzuziehen für Objekte, die in den Jahren 2010 bis 2019 modernisiert wurden. Für Wohnungsgrößen ab 90 m² ist die Spanne der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete dieser Baujahresgruppe mit 7,33 – 7,92 €/m²/Monat angegeben. Der Spannenmittelwert beträgt 7,63 €/m²/Monat.

Im Rahmen der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen setzt der zuständige Gutachterausschuss für Objekte in guter Wohnlage – orientiert an „der Einteilung der Bodenrichtwertzonen“ – den oberen Wert der relevanten Mietspanne an. Das Bewertungsobjekt befindet sich hiernach in einer guten Wohnlage.

Für Sonderausstattungen sieht der Mietspiegel Zuschläge von bis zu 15 % vor. Als Beispiele für Sonderausstattungen lassen sich dem Mietspiegel u.a. ein Gäste-WC und ein „besonderer Bodenbelag“ entnehmen. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über ein Gäste-WC. Der vorhandene Holzfußboden stellt einen besonderen Bodenbelag dar. Die dreifach verglasten Fenster werden für die herangezogene Baujahresgruppe als üblicher Standard beurteilt. Das Vorhandensein eines Balkons sowie einer Terrasse wird über die Einrechnung ihrer anteiligen Flächen in die Wohnfläche adäquat berücksichtigt. Ausstattungsbezogen wird damit ein Zuschlag von rd. 5 % auf den oberen Wert der relevanten Mietspanne angebracht.

Weitere Zu- bzw. Abschläge sind weder nach dem Mietspiegel noch nach Angabe des zuständigen Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 zu berücksichtigen.

Die marktüblich und damit nachhaltig mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erzielbare Nettokaltmiete ergibt sich somit zu: 7,92 €/m²/Monat x 1,05 = rd. 8,30 €/m²/Monat.

Auf Grundlage einer eigenen Internetrecherche wird für die Garage unter Berücksichtigung der zentralen Lage eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 60 € als marktüblich erzielbar beurteilt und in die Wertermittlung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und grundsätzlich vom Eigentümer des Bewertungsobjekts zu tragen sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die nicht umlagefähigen Betriebskosten (siehe unter „Sonstiges“ in nachfolgender Tabelle). Im Bewertungsfall werden objektübliche Sätze angehalten. Hierbei erfolgte analog der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses die Festlegung der Bewirtschaftungskosten nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

(AGVGA-NRW), was weitestgehend auch Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV entspricht. Die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sind im Grundstücksmarktbericht 2022 des zuständigen Gutachterausschusses aufgeführt. Hinsichtlich der Verwaltungskosten wird berücksichtigt, dass das Bewertungsobjekt in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt ist. Bzgl. der Kosten für Schönheitsreparaturen wurde unterstellt, dass diese von den Mietern getragen werden.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 27 ImmoWertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Maß für die Rentierlichkeit einer Immobilie sowie für das mit einer Investition verbundene Risiko und als Kapitalisierungszinssatz eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Dieser wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge von den Gutachterausschüssen als teilmarktbezogener Durchschnittswert abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken veröffentlichte im Grundstücksmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern ist der aus den Verkaufsfällen der Jahre 2019 bis 2021 abgeleitete Liegenschaftszinssatz mit 2,30 % angegeben, bei einer Standardabweichung von $\pm 0,9$ %.

Entsprechend § 33 ImmoWertV ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ anzusetzen. Dieser „an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts“ angepasste Liegenschaftszinssatz berücksichtigt etwaige Abweichungen hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag des Liegenschaftszinssatzes und dem Wertermittlungsstichtag sowie den individuellen Merkmalen des Bewertungsobjekts und denen der Objekte, deren Verkaufsfälle der zuständige Gutachterausschuss zur Ableitung des veröffentlichten Liegenschaftssatzes auswertete.

Der vorstehend aufgeführte Durchschnittswert des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich sowohl auf selbstgenutztes als auch auf vermietetes Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern. Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin nicht vermietet und stünde einem Erwerber zur Eigennutzung zur Verfügung.

Den Auswertungen des Gutachterausschusses hinsichtlich Wohnungseigentums in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten lässt sich entnehmen, dass der mittlere Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Auswertungsobjekte um 0,10 – 0,65 % unter dem mittleren Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum liegt. Für die Gesamtspanne der Restnutzungsdauer der Auswertungsobjekte liegt der Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum um 0,50 % unter dem von vermietetem Wohnungseigentum.

Der vorstehend aufgeführte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern ist das Ergebnis der Auswertungen sowohl über selbstgenutzte als auch vermietete Eigentumswohnungen in Dreifamilienhäusern. Der Gutachterausschuss gibt an, dass die meisten Eigentumswohnungen selbstgenutzt sind. Insofern ist der aufgeführte, durchschnittliche Liegenschaftszinssatz vorrangig von Auswertungen über selbstgenutzte

Objekte geprägt. Zur Ausschaltung des auf den Liegenschaftszinssatz steigend wirkenden Einflusses vermieteter Eigentumswohnungen in Dreifamilienhäusern wird der Durchschnittswert im vorliegenden Fall um 0,1 % auf 2,20 % reduziert. Dieser Liegenschaftszinssatz liegt um 0,05 % unter dem vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten, mittleren Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit 4 – 30 Wohneinheiten und einer Restnutzungsdauer von ≥ 40 und < 60 Jahren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird nachfolgend zu rd. 45 Jahren abgeleitet. Der Ansatz eines niedrigeren Liegenschaftszinssatzes ist sachgerecht, da Liegenschaftszinssätze kleinerer Objekte regelmäßig niedriger sind. So liegt auch der vom Gutachterausschuss veröffentlichte, mittlere Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern mit 2,25 % unter dem von Dreifamilienhäusern.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern bezieht sich auf das gesamte Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses und damit auf eine insgesamt mittlere Lagequalität. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten Wohnlage. Dieses erhöht die Vermietungssicherheit, die Marktnachfrage und reduziert damit das mit einer Investition in das Bewertungsobjekt verbundene Risiko. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Daten zur Ableitung des Einflusses der Lagequalität auf den jeweiligen Liegenschaftszinssatz. Hinsichtlich vermieteten Wohnungseigentums in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten gibt er allerdings an, dass der Liegenschaftszinssatz umso niedriger liegt, je besser die Lage ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 an, dass der sich „auf ein Normobjekt in mittlerer Lage“ beziehende Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen um bis zu 22 % zu reduzieren ist, wenn sich das Bewertungsobjekt in einer guten Lage befindet. Hierbei ist zu beachten, dass die Wohnlagequalitätsunterschiede in Düsseldorf größer sind als in Dinslaken und die Marktsituation für Wohnimmobilien von einem jahrelangen, starken Nachfrageüberhang geprägt ist. Lagebezogen wird daher der Liegenschaftszinssatz um rd. 10 % reduziert und ergibt sich damit zu rd. 2,0 %.

Für das zu bewertende Objekt wird ein risikoangemessener, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz auf Basis der o.g. Auswertungen unter Berücksichtigung der regionalen Unterschiede aufgrund von Objektart, Lage und Restnutzungsdauer sowie der örtlichen Marktlage mit 2,0 % angesetzt.

Marktanpassung

Da durch die gewählten Eingangsparameter, insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes, die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt wurde, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Gemäß § 27 Abs. 3 ImmoWertV entspricht „der marktangepasste vorläufige Ertragswert“ somit dem bis hierhin abgeleiteten „vorläufigen Ertragswert“.

Erläuterung zur Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die (wirtschaftliche) Gesamt- und Restnutzungsdauer wird analog der Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen festgelegt. Dem bewertungsrelevanten Dreifamilienhaus wird hiernach lt. Angabe im Grundstücksmarktbericht 2022 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bemessen.

Dieses entspricht der Angabe in Anlage 1 der ImmoWertV.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss bestimmt den Einfluss von Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschussvorsitzenden in NRW (AGVGA-NRW). Dieses entspricht dem in Anlage 2 der ImmoWertV dargestellten „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“.

In Gliederungspunkt 2.3. wurden der zum Qualitätsstichtag dieses Gutachtens gegebene Modernisierungsstand und der allgemeine Objektzustand der zu bewertenden baulichen Anlagen dargestellt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird aufgrund von Baujahr, Zustand und der durchgeführten Modernisierungen, die zum Stichtag dieses Gutachtens nach dem anzuwendenden Modell der AGVGA-NRW einem überwiegenden Modernisierungsgrad entsprechen, mit rd. 45 Jahren angesetzt. Aufgrund der wirtschaftlichen Einheit wird diese Restnutzungsdauer auch der Garage beigemessen.

Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden, sonstige besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden eintreten. Eine Ursachenforschung mit detaillierter Kostenaufstellung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens und unter Einholung von Kostenvoranschlägen von Fachfirmen möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Bauschäden, die einer expliziten wertmäßigen Berücksichtigung an dieser Stelle bedürfen, waren nach augenscheinlichem Eindruck beim Ortstermin nicht erkennbar. Der allgemeine Objektzustand wurde bereits an anderer Stelle innerhalb des Wertermittlungsverfahrens berücksichtigt, insbesondere bei Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge als auch der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Sonstige besondere objektspezifische Merkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse und bestehende Rechte oder Belastungen (§ 46 ImmoWertV) sein. Derartige Aspekte sind im gegebenen Fall nicht zu berücksichtigen.

Ertragswertberechnung

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenwz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					ist	angesetzt		
w 1	Eigentumswohnung Nr. 1	45	2,00	1	102,00		8,30	10.159	814
w 2	Garage Nr. 1	45	2,00	1			60,00	720	58
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 45	Ø 2,00	Σ 1	Σ 102,00			Σ 10.879	Σ 872

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	10.879
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	17,93%
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	8.928
- Bodenwertverzinsungsbetrag	872
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.056
x durchschnittlicher Barwertfaktor	29,4901
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	237.572
+ Bodenwert	43.552
ERTRAGSWERT	281.124

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
		EUR/m²		EUR/WE			EUR/m²		
		/Stk.	% HK	/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	12,20		373,00	3,67	2,00			17,93
w	2	72,30		41,00	5,69	2,00			17,91

Ø 17,93

3.4. Vergleichswert

Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Wohnungen ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung, Vertragszeitpunkte) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV).

Alternativ kann gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV „insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ... herangezogen werden.“ Gemäß § 20 Abs. 2 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).“

Immobilienrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken veröffentlicht für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen sogenannte Immobilienrichtwerte. Der Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor i.S. des § 20 Abs. 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss schreibt hierzu in seinen örtlichen „Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Stichtag 01.01.2022)“: „Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. ... Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden ein.“

Dem Immobilienrichtwert (IRW) liegt ein fiktives Richtwertobjekt mit festgelegten, beschreibenden Merkmalen zugrunde. Der zonale Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2022 wurde mit 2.230 €/m² Wohnfläche dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen – einsehbar unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de> – entnommen. Die beschreibenden Merkmale sind:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dinslaken
Gemarkungsname	Dinslaken
Ortsteil	Innenstadt
Name	Innenstadt; ohne Kerngebiet
Gebietsgliederung	[1] Innenstadt
Wohnlage	gUT
Immobilienrichtwertnummer	10102
Immobilienrichtwert	2230 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (rot)
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1990
Wohnfläche	85 m²
Gebäudestandard	mittel
Geschosslage	1
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	12
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

entnommen: Detailinformationen zum Richtwert; <http://www.boris.nrw.de>

Sollten die Merkmale des Richtwertobjekts wertbeeinflussende Abweichungen zum Bewertungsobjekt aufweisen, so ist der Immobilienrichtwert auf die jeweilige Merkmalsausprägung des Bewertungsobjekts anzupassen (§ 26 Abs. 1 ImmoWertV).

Zeitliche Anpassung des Immobilienrichtwerts

Der vorliegende Immobilienrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 06.04.2022. Sofern zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des heranzuziehenden Immobilienrichtwerts „Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse“ (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) bestehen, ist der Immobilienrichtwert „an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.“

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlichte zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe). Insofern ist eine zeitliche Anpassung des zonalen Immobilienrichtwerts aus Vergangenheitswerten nicht möglich. Der Gutachterausschuss veröffentlichte allerdings eine Indexreihe, welche „die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)“ beschreibt. Diese Indexreihe mit dem Basisjahr 2018 = 100 weist für die vergangenen Jahre folgende Werte auf:

01.01.2019	103,3
01.01.2020	115,8
01.01.2021	122,9
01.01.2022	139,05

Über die gewichteten, prozentualen Veränderungen der Indexwerte über den dargestellten Zeitraum wurde ein fortgeschriebener Indexwert zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Dieser ergibt sich gerundet zu 143,03.

Es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Preisentwicklung auf die relevante Immobilienrichtwertzone übertragbar und damit die Indexreihe zur zeitlichen Anpassung des Immobilienrichtwerts auf den Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens geeignet ist. Der zeitlich angepasste Immobilienrichtwert ergibt sich damit gerundet zu:

$$IRW_{08.04.2022} = 2.230 \text{ €/m}^2 \times \frac{143,03}{139,65} = 2.294 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Anpassung des Immobilienrichtwerts

Dem fiktiven Immobilienrichtwertgrundstück sind die vorstehend aufgeführten, beschreibenden Merkmale zugeordnet. Im Falle hierzu bestehender, wertbeeinflussender „Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“ (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) sind diese durch entsprechende Anpassungen des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen. Damit ergibt sich ein „objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor“ im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken veröffentlichte in seinen örtlichen „Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)“ zum Stichtag 01.01.2022 sowie seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Umrechnungskoeffizienten, um den Immobilienrichtwert auf die jeweilige Merkmalsausprägung des Bewertungsobjekts anzupassen. Hinsichtlich qualitativer Anpassungen des Immobilienrichtwerts sind im vorliegenden Fall folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein im Jahr 1990 erbautes Objekt. Das bewertungsrelevante Dreifamilienhaus stammt aus dem Jahr 1908. Wie in Kapitel 3.1. erwähnt, ist zwecks Plausibilisierung des maßgebenden Wertermittlungsverfahrens der Immobilienrichtwert auf Grundlage eines sogenannten fiktiven Baujahres aufgrund erfolgter Modernisierungen, welches nach dem Jahr 1950 liegt, zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens heranziehbar.
Dem Bewertungsobjekt wurden im Gliederungspunkt 3.3. eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren zum Stichtag dieses Gutachtens beigemessen. Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr 1987. Mittels linearer Interpolation der diesbezüglich vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein anzubringender Koeffizient von rd. 0,98.
- Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 85 m². Die zu bewertende Wohnung ist ca. 102 m² groß. Nach den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ist diesbezüglich ein Koeffizient von 1,01 anzubringen.
- Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine Wohnanlage mit 12 Einheiten. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Dreifamilienhaus. Daher ist der IRW mit dem Koeffizienten 1,08 anzupassen.

- Das fiktive Richtwertobjekt weist einen mittleren Gebäudestandard auf. Zur Ableitung des Gebäudestandards des Bewertungsobjekts sind nach Angabe des Gutachterausschusses die „Ausstattungsmerkmale der Anlage 4 der ImmoWertV maßgeblich.“ Hiernach weist das Bewertungsobjekt einen mittleren bis gehobenen Gebäudestandard auf, was auch den Angaben in Kapitel 2.3. entspricht. Zur Anpassung des IRW auf den besseren Gebäudestandard des Bewertungsobjekts ist dieser mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,07 anzupassen.
- Der IRW bezieht sich auf eine Geschosslage des fiktiven Richtwertobjekts im 1. OG. Das Bewertungsobjekt befindet sich im EG. Für diese Geschosslagenanpassung sieht der Gutachterausschuss eine Erhöhung des IRW mit dem Koeffizienten 1,03 vor. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt aber über keinen Garten. Die Nutzungsvorteile des Balkons sowie der Terrasse sind über die wertsteigernde Einrechnung anteiliger Flächen in die Wohnfläche adäquat berücksichtigt. Insofern wird diese Anpassung nicht vorgenommen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall stimmt der Immobilienrichtwert in seinen weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt überein. Entsprechend der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich der angepasste IRW damit gerundet wie folgt:

$$\text{IRW}_{\text{angepasst}} = 2.294 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 1,01 \times 1,08 \times 1,07 = 2.624 \text{ €/m}^2$$

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert der zu bewertenden Eigentumswohnung ergibt sich durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors mit der Wohnfläche wie folgt:

$$\text{vorläufiger Vergleichswert}_{\text{Eigentumswohnung}} = 2.624 \text{ €/m}^2 \times 102 \text{ m}^2 = 267.648 \text{ €}$$

Hinsichtlich des Wertanteils der Garage schreibt der zuständige Gutachterausschuss in seinen örtlichen Fachinformationen, dass ein solcher nicht im IRW enthalten und „daher gegebenenfalls zusätzlich mit (seinem) Zeitwert zu berücksichtigen“ ist.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken an, dass in den Jahren 2018 – 2021 der Durchschnittspreis wiederverkaufter Garagen bei 7.000 € lag. Die Preisspanne ist mit 3.000 – 12.500 € veröffentlicht. Die gezahlten Preise waren dabei u.a. von der Lage abhängig.

Aufgrund der zentralen Lage mit entsprechend hoher Nachfrage nach Parkmöglichkeiten wird die Garage im gegebenen Fall mit 10.000 € angesetzt. Dieser Betrag ist zu dem vorstehend ermittelten vorläufigen Vergleichswert der Eigentumswohnung hinzuzurechnen.

Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjekts ergibt sich damit zu 277.648 €.

Marktanpassung

Da der Vergleichsfaktor in Form des Immobilienrichtwerts die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV entspricht somit „der marktangepasste vorläufige Vergleichswert“ dem bis hierhin abgeleiteten „vorläufigen Vergleichswert“.

Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden, sonstige besondere objekt-spezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es wird verwiesen auf die entsprechenden Ausführungen innerhalb des Gliederungspunkts 3.3.

Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich somit zu:

vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjekts	277.648 €
±Marktanpassung	0 €
±Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
=Vergleichswert	277.648 €

Der ermittelte Vergleichswert weicht nur geringfügig, d.h. um rd. 1 %, von dem vorstehend abgeleiteten Ertragswert ab, womit das Ergebnis des maßgeblichen Ertragswertverfahrens gestützt wird.

Zudem gibt der zuständige Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 den durchschnittlichen Rohertragsfaktor (Quotient aus Ertragswert und Rohertrag) für Wohnungseigentum in Dreifamilienhäusern mit 24,9 an, bei einer Standardabweichung von 4,5. Ohne den Wertanteil der Garage ergibt die Ertragswertberechnung in Kapitel 3.3. für die zu bewertende Eigentumswohnung einen Rohertragsfaktor von rd. 26,0. Die vergleichsweise geringfügig Abweichung zu dem aufgeführten Mittelwert erklärt sich mit dem objektspezifisch reduzierten Liegenschaftszinssatz.

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Baugesetzbuch § 194).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung und eine Garage in einem nach WEG aufgeteilten Dreifamilienhaus in zentraler Lage von Dinslaken. Die Eigentumswohnung und die Garage befanden sich zum Stichtag dieses Gutachtens in insgesamt gutem Unterhaltungszustand bei mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard.

Die Vermietbarkeit und Veräußerlichkeit des Bewertungsobjekts wird auf Grundlage des ermittelten Werts als gegeben eingestuft.

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen. Eigentumswohnungen werden am Grundstücksmarkt üblicherweise aufgrund ihres Preises pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Mangels geeigneter Daten wurde der Verkehrswert nicht über das Vergleichswertverfahren, sondern das Ertragswertverfahren abgeleitet. Dieses ist sachgerecht, da von Marktteilnehmern ersatzweise auch Renditeüberlegungen bzw., bei Eigennutzung, die gesparte Miete als Kriterium zur Bestimmung des Marktwerts verwendet werden. Durch den Ansatz marktgerechter Parameter im Ertragswertverfahren wird die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt einschließlich absehbarer Entwicklungen angemessen berücksichtigt, sodass der Ertragswert ohne weitere Anpassung den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie darstellt. Das Verfahrensergebnis wurde über das Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Immobilienrichtwerts für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) plausibilisiert.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Ertragswertes, gestützt durch den Vergleichswert, zum Wertermittlungstichtag zu rund

280.000,-- €

(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)

abgeleitet.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden. Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte ist nicht zulässig.

Ratingen, den 09.09.2022


Sachverständiger: Dipl.-Ing. W. Glunz, ÖbvS

Ausfertigung (digital)

Auftragsnummer 2225164A17

Seite 29 von 30

5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2	Flurkartenauszug
Anlage 3	Grundrisszeichnung
Anlage 4	Fotodokumentation
Anhang	

Lage des Bewertungsobjekts

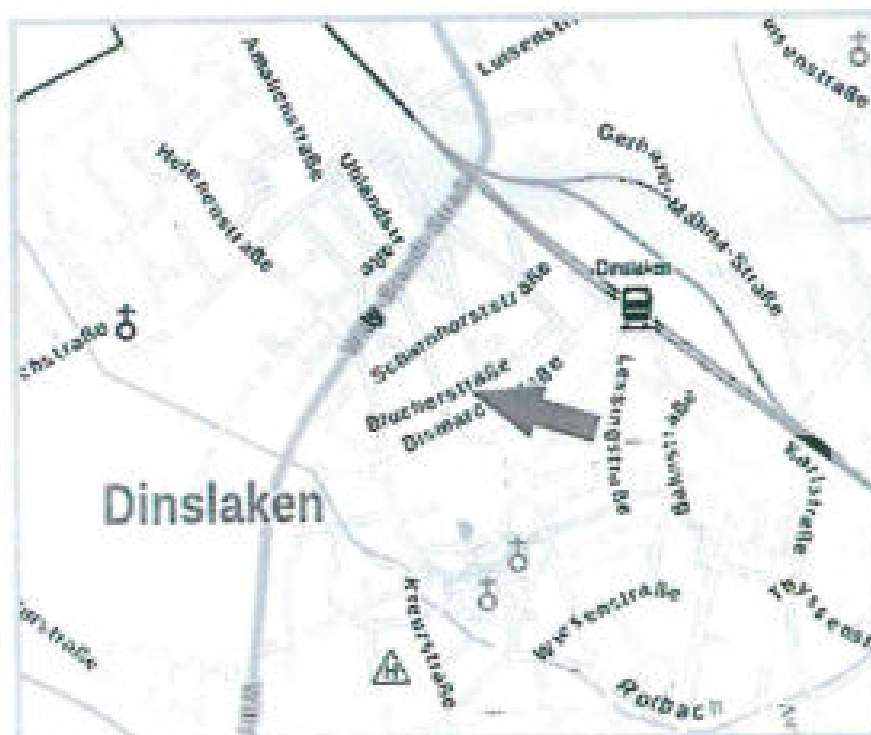
Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Quelle:
www.freenet-online.net.de
© GeoBasis NRW 2002
kein amt. Kartenwerk



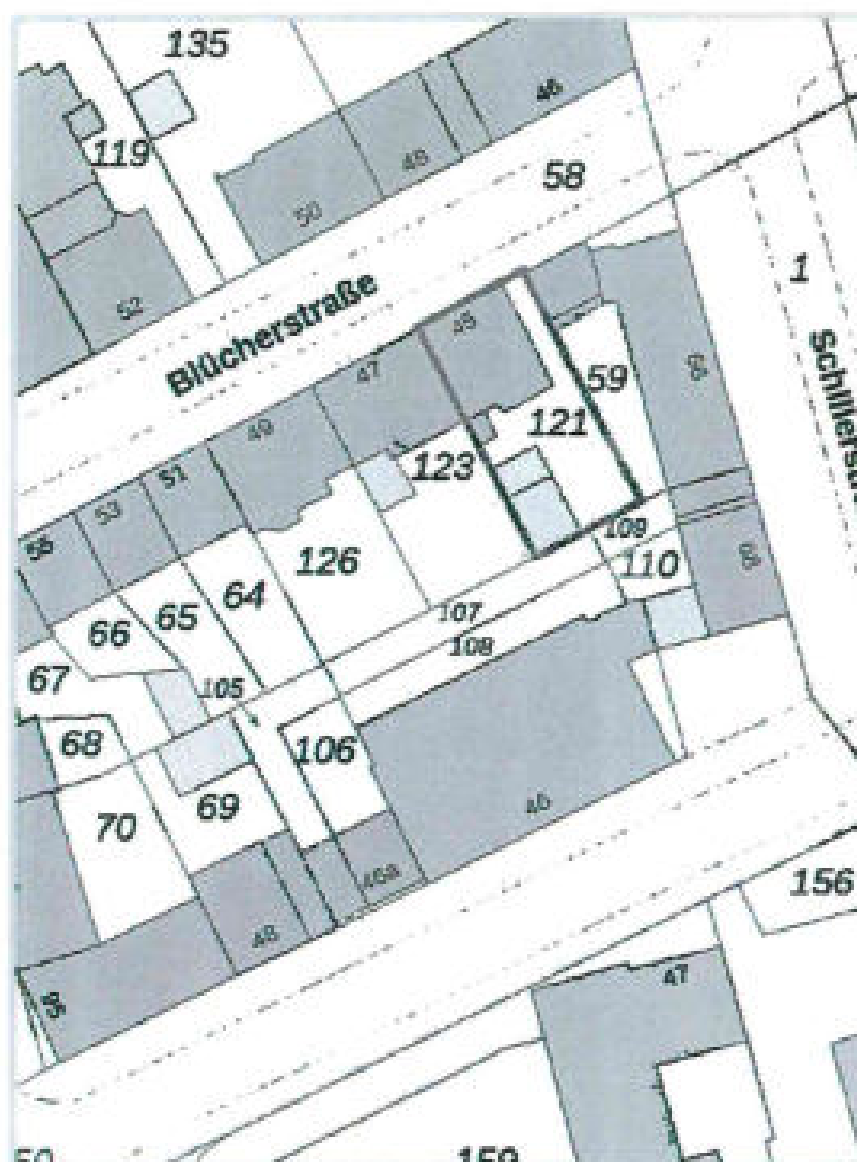
Quelle:
www.freenet-online.net.de
© GeoBasis NRW 2002
kein amt. Kartenwerk



Flurkarte

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

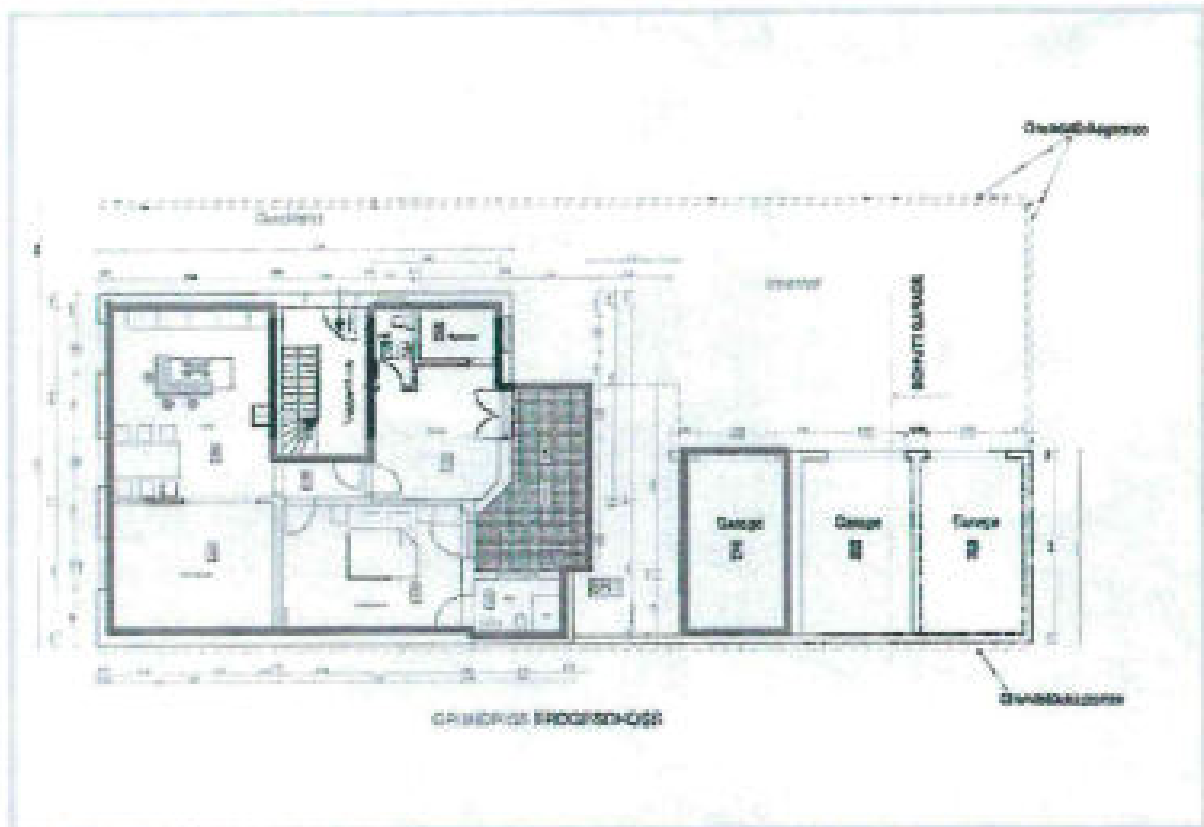


Quelle:
www.fim-online.nrw.de
© GeoBasis NRW 2022
kein amt. Kartenwerk

Grundriss

Eigentumswohnung
und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken



Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotosseite 1 / 9



Foto 1 Straßenansicht



Foto 2 Rückseitige Ansicht

Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotosette 2 / 9



Foto 3 Hauseingang

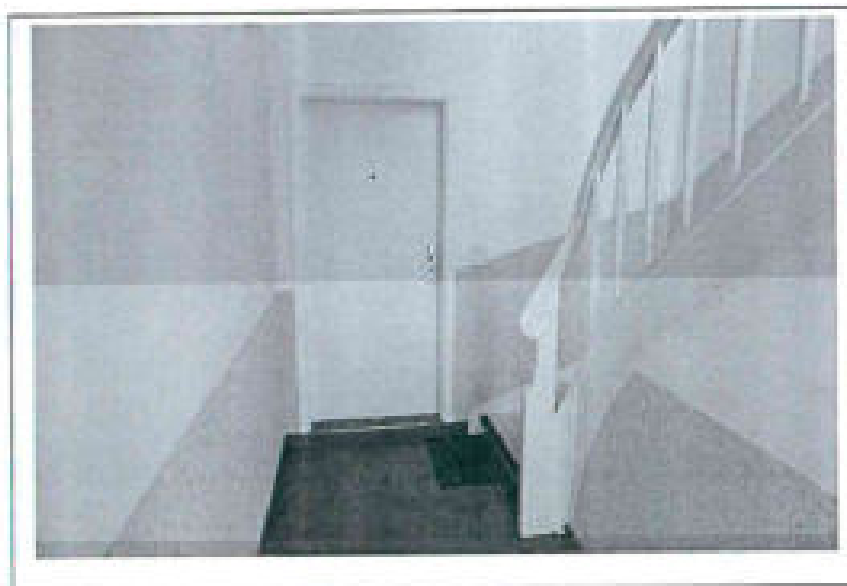


Foto 4 Treppenhaus mit Wohnungseingang

Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Bücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotosseite 3 / 9



Foto 5 Küche



Foto 6 Essbereich

Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotoseite 4 / 9



Foto 7 Wohnzimmer



Foto 8 Schlafzimmer

Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotoseite 5 / 9



Foto 9 Badezimmer

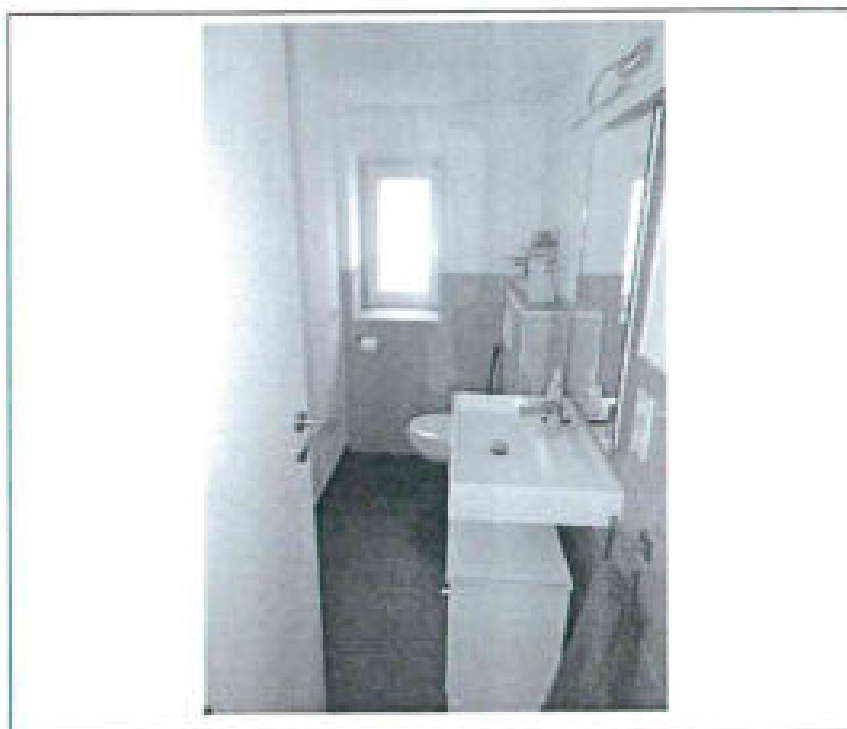


Foto 10 Gäste-WC



Foto 11 Arbeitszimmer



Foto 12 Anschluss Fußbodenheizung

Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotosseite 7 / 9

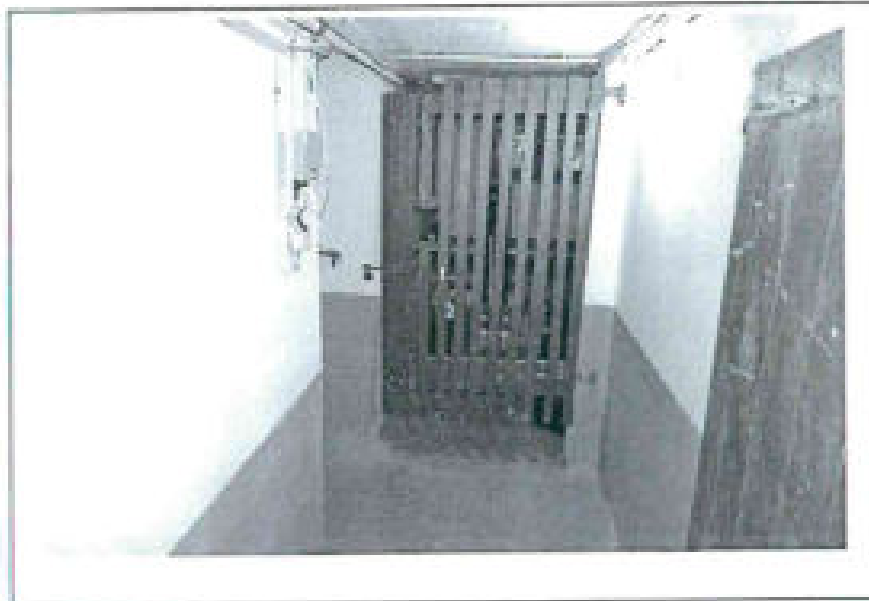


Foto 13 Keller



Foto 14 Heizung und Trockenraum

Fotodokumentation

Eigentumswohnung und Garage

Blücherstraße 45
46535 Dinslaken

Fotoseite 8 / 9



Foto 15 Garage



Foto 16 Innenansicht Garage



Foto 17 | Blücherstraße – nordöstliche Blickrichtung



Foto 18 | Blücherstraße – südwestliche Blickrichtung

Anhang

Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
 - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) bzw. in den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, 2909 und BGBl. I 2003 I S. 738) inkl. aktueller Änderungen (Stand 08.2021)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 01.01.2004
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S., 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gIf MFG) 2017, der Verkaufsfläche im Einzelhandel (gIf MF/V) 2012 sowie der Mietfläche für Wohnraum (gIf MF/W) 2012 der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Verwendete Fachliteratur :

- [1] Kleiber (Simon/ Weyers) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; 9. Auflage 2020 sowie 8. Auflage 2016, 7. Auflage 2014, 6. Auflage 2010, 5. Auflage 2007, 4. Auflage 2002 und 3. Auflage 1998
- [2] Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 7. Auflage 2012
- [3] Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5. Auflage, 2015
- [4] Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel Verkehrswertermittlung von Immobilien; Praxisorientierte Bewertung, 2.Auflage 2013
- [5] Sprengnetter Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
- [6] Sommer/Kröll Lehrbuch zur Immobilienbewertung; 4. Auflage 2013
- [7] Jardin/Roscher Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen; 1. Auflage 2019
- [8] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [9] Pohnert, Fritz u.a. Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen - Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung; 8. Auflage 2015
- [10] Bobka (Hrsg.) Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage 2018
- [11] Bielefeld / Fröhlich (vormals Winkler/Fröhlich) Flächen – Rauminhalte; 17. Auflage 2019
- [12] Schmitz/Krings/Dahlhaus u.a. Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage 2020
- [13] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- [14] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern Teil1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude; jährlich neu
- [15] IVD Immobilienverband Deutschland West e.V. Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmob. NRW; jährlich neu