



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“

Drosselstraße 17

46537 DINSLAKEN



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks
wurde zum Stichtag **13. Januar 2025** ermittelt mit

rd. 202.000,- €

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

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

- Bewertungsobjekt : das mit einem Reihemittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“
- Postalische Anschrift : Drosselstraße 17
46537 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
11. September 2024
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 240071ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 22/23
- Herangezogene Unterlagen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 14. Oktober 2024
 - zuletzt veröffentlichte Liste der Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Dinslaken
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken vom 22. Oktober 2024 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken vom 14. Oktober 2024 des geltenden Baurechts
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Dinslaken vom 15. Oktober 2024
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 21. Oktober 2024 (Anliegerbescheinigung)
 - Grundbuchauszug vom 13. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
 - Bauakte der Stadt Dinslaken
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2025

- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Dinslaken (Stand 01. Januar 2024)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. Januar 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 13. Januar 2025

Wertermittlungstichtag : **13. Januar 2025**

Qualitätsstichtag : **13. Januar 2025**

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

| | |
|-----------------------|--|
| § 2 (4) ImmoWertV 21: | Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. |

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1. | Zusammenstellung der ermittelten Werte | 6 |
| 2. | Grundstücks- und Grundbuchangaben..... | 7 |
| 2.1. | Grundstück | 7 |
| 2.2. | Grundbuchangaben | 7 |
| 2.2.1. | Bestandsverzeichnis..... | 7 |
| 2.2.2. | Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ | 7 |
| 2.2.3. | Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ | 8 |
| 2.2.4. | Nicht eingetragene Lasten und Rechte | 8 |
| 2.2.5. | Bodenordnungsverfahren | 8 |
| 2.3. | Wohnungsbindung/öffentliche Förderung | 9 |
| 3. | Lage- und Grundstücksbeschreibung | 10 |
| 3.1. | Lagebeschreibung | 10 |
| 3.2. | Verkehrsmäßige Anbindung | 11 |
| 3.3. | Einkaufsmöglichkeiten | 12 |
| 3.4. | Schulische Versorgung..... | 12 |
| 3.5. | Grundstücksform und –größe | 12 |
| 3.6. | Topografie..... | 13 |
| 3.7. | Baugrund | 14 |
| 3.8. | Immissionen..... | 15 |
| 3.9. | Erschließung..... | 15 |
| 4. | Öffentlich-Rechtliche Situation | 16 |
| 4.1. | Bauplanungsrecht..... | 16 |
| 4.2. | Bauordnungsrecht | 16 |
| 4.3. | Baulasten..... | 16 |
| 4.4. | Altlastenkataster | 18 |
| 4.5. | Denkmalschutz | 18 |
| 5. | Nutzungs- und Vermietungssituation | 19 |
| 6. | Objektbeschreibung | 20 |
| 6.1. | Allgemein | 20 |
| 6.2. | Vermarktungsfähigkeit | 21 |
| 6.3. | Raumprogramm | 22 |
| 6.4. | Energetische Qualität | 22 |
| 6.5. | Baubeschreibung | 23 |
| 6.5.1. | Gebäudekonstruktion..... | 23 |
| 6.5.2. | Technische Gebäudeausstattung | 24 |
| 6.5.3. | Raumausstattung und Ausbauzustand | 26 |
| 6.5.4. | Besondere Bauteile | 27 |
| 6.5.5. | Besondere Einrichtungen | 27 |
| 6.5.6. | Baumängel und Bauschäden, Anmerkung | 27 |
| 7. | Technische Berechnung | 29 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8. | Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren | 30 |
| 8.1. | Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) | 30 |
| 8.2. | Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) | 30 |
| 8.3. | Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)..... | 30 |
| 8.3.1. | Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)..... | 31 |
| 8.3.2. | Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) | 31 |
| 8.3.3. | Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)..... | 32 |
| 8.3.4. | Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) | 32 |
| 8.4. | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 33 |
| 9. | Bodenwert | 35 |
| 9.1. | Bodenrichtwert..... | 35 |
| 9.2. | Bodenwertermittlung..... | 36 |
| 9.3. | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 37 |
| 10. | Sachwertverfahren | 39 |
| 10.1. | Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens | 39 |
| 10.2. | Sachwertermittlung | 42 |
| 10.3. | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 43 |
| 11. | Ertragswertverfahren | 48 |
| 11.1. | Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens..... | 48 |
| 11.2. | Ertragswertermittlung..... | 50 |
| 11.3. | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 51 |
| 12. | Verkehrswertermittlung | 54 |
| 13. | Schlussbestimmung..... | 56 |
| 14. | Verzeichnis der Anlagen | 57 |

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der
katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“

Drosselstraße 17

46537 DINSLAKEN

zum Wertermittlungsstichtag

13. Januar 2025

| | | |
|----------------------------------|---|----------|
| Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21) | = | 49.700 € |
|----------------------------------|---|----------|

| | | |
|---------------------------------|---|-----------|
| Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21) | = | 202.000 € |
|---------------------------------|---|-----------|

| | | |
|------------------------------------|---|-----------|
| Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21) | = | 196.000 € |
|------------------------------------|---|-----------|

| | | |
|--------------------------------------|----------|-------------------------|
| Verkehrswert (§ 194 BauGB) | = | <u>202.000 €</u> |
|--------------------------------------|----------|-------------------------|

in Worten:

ZWEIHUNDERTZWEITAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Reihemittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“

Postalische Anschrift : Drosselstraße 17
46537 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 13. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Dinslaken, Blatt 8216**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

| | | | | | |
|------------|---|-------------------------|---|-------------------------|--------------------------|
| lfd. Nr. 1 | : | <i>Gemarkung</i> | : | <i>Dinslaken</i> | |
| | | <i>Flur</i> | : | <i>8</i> | |
| | | <i>Flurstück</i> | : | <i>270</i> | |
| | | <i>Wirtschaftsarten</i> | : | <i>Wohnbaufläche</i> | |
| | | <i>Lage</i> | : | <i>Drosselstraße 17</i> | |
| | | <i>Fläche</i> | : | | <i>275 m²</i> |
| | | anrechenbare | | | |
| | | Gesamtfläche | : | | 275 m² |

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

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

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

| | | | |
|------------|---|--|----------|
| lfd. Nr. 1 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| | | <i>Je 1 Grunddienstbarkeit (Leitungsverlegungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Dinslaken</i> | |
| | | <i>Flur 8, Flurstück 260, eingetragen in Dinslaken Blatt 8026,</i> | |
| | | <i>Flur 8, Flurstück 261, eingetragen in Dinslaken Blatt 0287,</i> | |
| | | <i>Flur 8, Flurstück 262, eingetragen in Dinslaken Blatt 8099,</i> | |
| | | <i>Flur 8, Flurstück 263, eingetragen in Dinslaken Blatt 0287,</i> | |

*Flur 8, Flurstück 264, eingetragen in Dinslaken Blatt 0287,
Flur 8, Flurstück 265, eingetragen in Dinslaken Blatt 8025,
Flur 8, Flurstück 266, eingetragen in Dinslaken Blatt 7865,
Flur 8, Flurstück 268, eingetragen in Dinslaken Blatt 7994,
Flur 8, Flurstück 269, eingetragen in Dinslaken Blatt 0287,
Flur 8, Flurstück 271, eingetragen in Dinslaken Blatt 8119,
Flur 8, Flurstück 272, eingetragen in Dinslaken Blatt 8024,
Flur 8, Flurstück 273, eingetragen in Dinslaken Blatt 7887,
Flur 8, Flurstück 274, eingetragen in Dinslaken Blatt 7856,
Flur 8, Flurstück 275, eingetragen in Dinslaken Blatt 7876,
Flur 8, Flurstück 276, eingetragen in Dinslaken Blatt 8105,
Flur 8, Flurstück 277, eingetragen in Dinslaken Blatt 7977.*

*Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Mai 1984 eingetragen
am 23. Juli 1984.*

| | | | |
|--|---|--|----------|
| lfd. Nr. 4 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| <i>Nießbrauch für [REDACTED] geb. [REDACTED], geboren am 02.03.1940 – löscher bei Todesnachweis.</i> | | | |
| <i>Bezug: Bewilligung vom 19.03.2018 (UR-Nr. 29/2018, Notar [REDACTED], Dinslaken) und vom 28.05.2018 (UR-Nr. 58/2018, Notar [REDACTED], Dinslaken).</i> | | | |
| <i>Eingetragen am 17.07.2018.</i> | | | |

| | | | |
|--|---|--|----------|
| lfd. Nr. 5 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 1 |
| <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 22/23).</i> | | | |
| <i>Eingetragen am 22.02.2024</i> | | | |

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

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

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

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Soziales Wohnen, vom 15. Oktober 2024 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

| | | | | | |
|------------------|----------|------------------|-------------|----------|---|
| Gemarkung | : | Dinslaken | Flur | : | 8 |
| Flurstück | : | 270 | Lage | : | Drosselstraße 17 46537 Dinslaken |

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

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

Bei rd. 69.800 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024, Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 24. April 2025) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 12,5 %.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,5 % (Stand Januar 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 24. April 2025). Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31. Januar 2021 eine Arbeitslosenquote von 7,8 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 24. 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 Schachanlage „Lohberg-Osterfeld“ der Steinkohleabbau im Dinslakener Stadtgebiet eingestellt worden ist, dominiert heute die verarbeitende Industrie einschließlich des Baugewerbes die Wirtschaft. Zahlreiche Gewerbegebiete prägen insgesamt das Stadtgebiet Dinslakens.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Nord“ (Stadtteil: „03-Nord“, Stadtbezirk „07-Feldmark-Bruch“), etwa 2,0 km nordöstlich des Stadtzentrums mit seinen Einkaufsstraßen und der Fußgängerzone. Es liegt innerhalb eines Wohngebiets und ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Drosselstraße“ erschlossen, die als verkehrsberuhigte Einbahnstraße (Spielstraße) ausgewiesen ist. Die Zufahrt erfolgt über die „Industriestraße“; nach etwa 250 m mündet die „Drosselstraße“ in die „Marienstraße“. Über die „Marienstraße“ und die „Industriestraße“ ist die „Augustastrasse“ als übergeordnete Hauptverkehrsstraße innerhalb von 250 m bis 300 m erreichbar.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche „Augustastrasse“ handelt es sich um eine der Hauptverkehrsadern der Stadt Dinslaken, die auf ihrer rund 2,5 km langen Strecke sowohl verschiedene Wohngebiete als auch Geschäftsviertel des Siedlungsbezirks „Feldmark/Bruch“ erschließt.

Die unmittelbaren nachbarschaftlichen Grundstücke weisen im Wesentlichen eine 1 ½-geschossige Bebauung, schwerpunktmäßig bestehend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in offener Bauweise, auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist sowohl in der Nachbarschaft (im Bereich der „Augustastrasse“) als auch in der Dinslakener Fußgänger- und Einkaufszone, welche sich in einer Entfernung von rd. 2,0 km befindet, gegeben.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der sonstigen Gegebenheiten sowie der Lage im Bereich einer überwiegend dem Anliegerverkehr vorbehaltenen Erschließungsstraße ohne wesentlichen Durchgangsverkehr um eine „mittlere (normale) Wohnlage“ handelt.

Ortsdaten/Statistik:

| | | |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| Bundesland | : | Nordrhein-Westfalen |
| Regierungsbezirk | : | Düsseldorf |
| Kreis | : | Wesel |
| Stadt/Gemeinde | : | Dinslaken |
| Einwohnerzahl | : | rd. 69.836 (Stand 31. Dezember 2024) |
| Stadtteil | : | 03-Nord |
| Siedlungsgebiet | : | 07-Feldmark-Bruch |
| Einwohnerzahl im Siedlungsgebiet | : | rd. 11.864 (Stand 31. Dezember 2024) |
| Größe der Stadt/Gemeinde | : | rd. 47,67 km ² |

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 24. April 2025)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 19) in Richtung des Zentrums der Stadt Dinslaken, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Dinslaken Industriestraße“, welche rd. 200 m von dem zu bewertenden Wohnhausgrundstück entfernt ist, erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums sowie rd. 2,0 km südlich vom Bewertungsobjekt entfernt befindet und welcher an der Bahnstrecke „Oberhausen – Emmerich“ gelegen ist. Im Rahmen des Regionalverkehrs existieren Zusteigemöglichkeiten zur Linie RE 5 („Rhein-Express“; Emmerich - Koblenz), zur Linie RB 49 („Wupper-Lippe-Express“; Wesel - Wuppertal) und zur Linie RE 19 („Rhein-IJssel-Express“; Arnheim-Düsseldorf).

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

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Nord“ zur Bundesautobahn (BAB) A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in ca. 4 km und die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Hiesfeld“ zur BAB A 59 in Richtung Duisburg in rd. 5 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft zu erreichen.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 45 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 60 km (Landstraße) bzw. nach rd. 70 km (teilweise Autobahn) von dem verfahrensgegenständigen Wohnungserbbaurecht aus gelegen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

| | | | | | |
|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| Wesel: | ca. 15 km | Oberhausen: | ca. 20 km | Duisburg: | ca. 20 km |
| Bottrop: | ca. 25 km | Gladbeck: | ca. 25 km | Moers: | ca. 30 km |
| Essen: | ca. 35 km | Krefeld: | ca. 50 km | Düsseldorf: | ca. 50 km |
| Venlo (NL): | ca. 70 km | Köln: | ca. 90 km | | |

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 2,0 km entfernten Zentrum von Dinslaken. Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind u. a. teilweise in der Nachbarschaft innerhalb des Stadtteils „Feldmark, Bruch“, insbesondere im Bereich der „Augustastrasse“, in rd. 500 m Entfernung vorhanden.

3.4. Schulische Versorgung

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

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

Im Umkreis von rd. 2 km um das zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück befinden sich u. a. mehrere Kindertageseinrichtungen in städtischer sowie privater Trägerschaft, die (Gemeinschafts-) Grundschulen „Bruchschule“, „Lohberg“ und „Klaraschule“ sowie die Sekundarschule „Friedrich-Althoff-Schule“ als auch die Realschule „Gustav-Heinemann-Realschule“.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das zu betrachtende Grundstücksareal befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Nord“, Siedlungsbezirk „Feldmark-Bruch“, rd. 2,0 km vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“. Es weist eine Größe von insgesamt 275 m² auf, ist rechteckig zugeschnitten und grenzt südlich auf einer Länge von rund 8,7 m an die öffentliche Verkehrsfläche „Drosselstraße“ an. Zudem schließt sich rückwärtig an die Verfahrensfläche ein unbefestigter Wirtschaftsweg an, wodurch ergänzend ein gartenseitiger Zugang zum Grundstück besteht. Inwieweit es sich bei den von der vorgenannten Wegefläche in Anspruch genommenen Grundstücken um öffentliches Eigentum handelt oder ob die Nutzung der Wegefläche privatrechtlich gesichert ist, konnte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend festgestellt werden.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut, welches rechteckig zugeschnitten sowie im

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches Grundstück

Mittel rd. 4,5 m entfernt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze gelegen ist.

Weitere bauliche Anlagen sowie sonstige außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe der hier zur Bewertung anstehenden Fläche betreffen, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 13. Januar 2025 sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Wohnhausgrundstücks

| Grundstück | Mittlere Breite | Tiefe | Größe |
|---------------|-----------------|--------|--------------------|
| Flurstück 270 | rd. 8,7 m | 31,7 m | 275 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.

Grenzverhältnisse

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

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

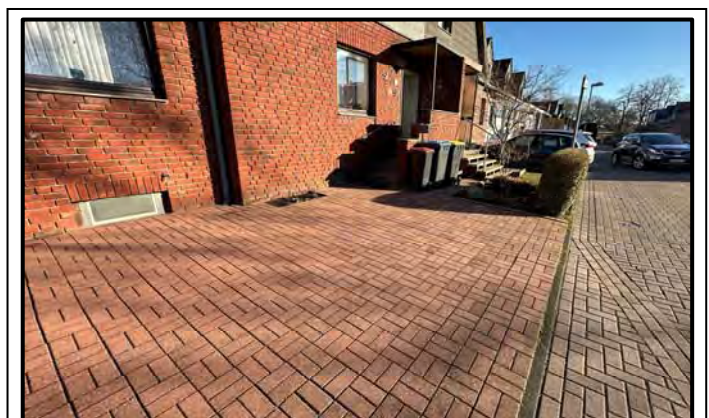
§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständigen Fläche ist im Wesentlichen eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale sowie homogene Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist überwiegend mittels Betonsteinpflaster befestigt und lediglich in untergeordnetem Umfang gärtnerisch gestaltet. Rückwärtig befindet sich unmittelbar am Wohngebäude ein plattierter Terrassenbereich, an den sich in nördlicher Richtung der Hausgarten anschließt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich das Niveau des



Gebäudevorfläche

Erdgeschosses etwa 1,0 m oberhalb des umgebenden Grundstücksniveaus befindet, weshalb sowohl straßen- als auch gartenseitig Treppeneinrichtungen in funktionsgerechtem Umfang ausgeführt sind.

Der Hausgarten ist schwerpunktmäßig als Rasenfläche ausgebildet und entlang der Grundstücksgrenzen weitgehend mit Blumenbeeten, die mit Sträuchern und weiteren Ziergewächsen bestückt sind, gärtnerisch hergerichtet. Im rückwärtigen Bereich besteht zudem ein Zugang zu einem unbefestigten Wirtschaftsweg.

Ferner sind Einfriedungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Form eines rd. 1,8 m hohen Holzlamellenzaunes als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen (Hauseingangsbereich) im erforderlichen Umfang vorhanden.

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

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



rückwärtige Terrasse



Hausgarten

3.7. Baugrund

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

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

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

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

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

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. Januar 2024 nicht festgestellt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen ist insgesamt als gering zu beurteilen und wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet; wesentlicher Durchgangsverkehr besteht nicht. Ferner ist das Wohngebiet, in welchem der verfahrensgegenständliche Grundbesitz gelegen ist, als verkehrsberuhigt (Spielstraße) ausgewiesen.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass immissionsbedingte Wertminderungen nicht bestehen.

3.9. Erschließung

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

Bei der südlich an die Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche „Drosselstraße“ handelt es sich um eine Erschließungsanlage, welche sowohl als verkehrsberuhigte Straße (Spielstraße) als auch als Einbahnstraße ausgewiesen ist. Die Verkehrsfläche verfügt über eine gepflasterte Oberfläche und besitzt Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang. Gehbereiche sind entlang der Verkehrsfläche mit schmaler Fahrbahnbreite nicht ausgebildet; die gesamte Flächenbefestigung dient dem Mischverkehr von Fußgängern und Fahrzeugen.

Die Stadt Dinslaken, Fachdienst „Anliegerbeiträge und Vergabestelle“ teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 21. Oktober 2024 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- Das verfahrensgegenständliche Grundstück „Drosselstraße 17 in 46537 Dinslaken“ („Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“) liegt an einer öffentlichen Straße.
- Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist bezahlt.
- Der Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist bezahlt.
- Ein Straßenbaubeitrag gemäß § 8 i. V. m. § 8 a KAG NRW ist bezahlt.

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

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Stabsstelle Stadtentwicklung, vom 14. Oktober 2024 befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

| | | | | | |
|------------------|----------|------------------|-------------|----------|---|
| Gemarkung | : | Dinslaken | Flur | : | 8 |
| Flurstück | : | 270 | Lage | : | Drosselstraße 17 46537 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 „Wohnbaufläche“.

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. 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 Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften“ vom 22. Oktober 2024 sowie den vorliegenden Unterlagen ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

| | | | | | |
|------------------|----------|------------------|-------------|----------|---|
| Gemarkung | : | Dinslaken | Flur | : | 8 |
| Flurstück | : | 270 | Lage | : | Drosselstraße 17 46537 Dinslaken |

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Werte zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. Januar 2025 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben. Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

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

4.5. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

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

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 der hier zu betrachtenden baulichen Anlage **nicht** um ein denkmalgeschütztes 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

Das Bewertungsobjekt wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt; Mieter sind somit nicht existent.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden bauliche Anlage handelt es sich um ein Reihenmittelwohnhaus wie folgt:

allgemeine Angaben

- Reihenmittelwohnhaus:
- Massivbauweise
 - 1½ - geschossige Bauweise
 - Satteldachkonstruktion
(teilweise halbseitiges Satteldach)
 - Anzahl der Vollgeschosse: I
 - vollständig unterkellert
 - Verklirkerung der Fassaden im Erdgeschoss: 1993
(einschl. 4 cm Dämmung)
 - **Baujahr: 1917**
-

Das zur Bewertung anstehende Wohnhausgrundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Nord“, Stadtbezirk „Feldmark-Bruch“, innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“. Es ist rechteckig zugeschnitten, verfügt über eine Fläche von 275 m² und ist mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaut.

Das ursprünglich im Jahre 1917 in konventioneller Massivbauweise erstellte Wohngebäude ist vollständig unterkellert, weist eine 1½ -geschossige Bauweise auf und ist vollumfänglich als Einfamilienwohnhaus konzipiert.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist auf die Bedürfnisse der einfachen Wohnnutzung der Bauzeit funktional und zweckmäßig ausgerichtet und wird lediglich im Bereich des Dachgeschosses durch Dachschrägen eingeschränkt. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist unter Berücksichtigung des Haustyps „Reihenmittelwohnhaus“ insgesamt als angemessen zu beurteilen.

Bezüglich der Hauptgewerke bestehen im Wesentlichen bauzeittypische Erstellungs- und Ausstattungsmerkmale, jedoch wurden die Ausbaugewerke einschließlich der technischen und sanitären Einrichtungen bereits im Laufe der bisherigen Nutzungsdauer weitgehend modernisiert.

Dennoch konnten im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung einerseits eine leichte Überalterung sowie andererseits Mängel und Schäden festgestellt werden, wobei lediglich für die Beseitigung der Mängel und Schäden die erforderlichen Aufwendungen zu kalkulieren und innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren wertmindernd in Anrechnung zu bringen sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Renovierungsbedarf infolge leicht überalterter Ausbaugewerke unberücksichtigt bleibt, da es sich hierbei im Wesentlichen um sogenannte Schönheitsreparaturen (allgemeine Maler- und Anstreicherarbeiten) handelt. Derartige Maßnahmen werden auch bei Vergleichsobjekten, aus denen die Gutachterausschüsse bzw. Gremien Bewertungsdaten (wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) ableiten, typischerweise nicht bereinigt.

Zudem resultieren aus der leichten Überalterung keine Nutzungseinschränkungen, die einen zusätzlichen Abschlag an den in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren anzusetzenden Wertansätzen rechtfertigen würden.

Die Berücksichtigung der wertrelevanten Umstände erfolgt im Rahmen der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren mittels eines überschlägigen und pauschalierten Abschlages i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb der „Besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)^{1.)}“.

Anzumerken verbleibt diesbezüglich, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt.

Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen.

Dennoch führen die erfolgten Zustandsveränderungen dazu, dass das tatsächliche Baujahr und die daraus resultierende Restnutzungsdauer (RND) innerhalb der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren nicht mehr maßgebend ist, so dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. eine verlängerte RND zugrunde zu legen sind.

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

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

Der unbebaute Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks ist teilweise versiegelt, schwerpunktmäßig gärtnerisch angelegt und präsentiert sich nutzungsadäquat als auch in einem normal gepflegten Zustand. Abschließend wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wird durch den Unterzeichnenden als durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

Die festgestellte leichte Überalterung der Ausbaugewerke hat hierbei keine wesentliche nachteilige Auswirkung, da derartige Erscheinungen dem marktüblichen Zustand vergleichbarer Bestandsobjekte entsprechen und von potenziellen Erwerbern üblicherweise als Bestandteil der allgemein erwarteten Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen angesehen werden. Zudem profitiert die

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21:

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

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

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

Liegenschaft von ihrer ruhigen Wohnlage ohne nennenswerten Durchgangsverkehr, was insbesondere für Eigennutzer eine hohe Attraktivität darstellt. Vor diesem Hintergrund bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vermarktungsfähigkeit beeinträchtigt wäre.

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. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Wohngebäudes stellt sich wie folgt dar:

| | |
|-----------------|--|
| Kellergeschoss: | Kellerflur (mit Durchgang zur Kelleraußentreppe), Heizungs- und Waschkeller, Abstellkeller 1, Werkstatt, Abstellkeller 2 |
| Erdgeschoss: | Windfang, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Esszimmer, Schlafzimmer 1, Flur und Terrasse |
| Dachgeschoss: | Flur, Schlafzimmer 2, Büro, Speicher und WC |
| Spitzboden: | Dachraum |
| Anmerkung: | In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das WC im Dachgeschoss lediglich durch die Inanspruchnahme des angrenzenden Speichers zugänglich ist. Vor diesem Hintergrund erachtet der Unterzeichnende es als marktgerecht, das WC nicht der Wohnfläche zuzuordnen. Die grundsätzliche Werthaltigkeit der vorhandenen sanitären Einrichtung bleibt jedoch bestehen, da deren Nutzungsmöglichkeit trotz des erschwerten Zugangs weiterhin gegeben ist. Aus diesem Grund ist die bestehende Wertigkeit des WC's im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren mittels eines ergänzenden Zuschlages unter Beachtung der eingeschränkten Erreichbarkeit im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen. |

6.4. Energetische Qualität

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

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

Es schreibt demnach vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart sowie der im Jahre 1993 vorgesetzten Verblendschale nebst Dämmung wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "E" (130 -159 kWh/m² x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 13. Januar 2025 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Dinslaken, etc.) getroffenen Angaben.

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

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

6.5.1. Gebäudekonstruktion

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Fundament | : | Stampfbeton/Kiesbeton bzw. Streifenfundamente in bauzeittypischer Ausführung als auch gemäß statischen Erfordernissen |
| Kelleraußenwände | : | Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung |
| Abdichtung gegen Erdfeuchte | : | <p>Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen Erdfeuchte in bauzeittypischer Ausführung und Qualität existent ist.</p> <p>Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung hat sich jedoch ergeben, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz nicht mehr vollständig funktionsfähig ist.</p> |
| Kellerinnenwände | : | Ziegelsteinmauerwerk, etc., massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung |
| Außenwände | : | Mauerwerk, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen |
| Dämmung der Außenwände | : | Mit Ausnahme des rückwärtigen Giebeldreiecks wurden im Jahr 1993 die Fassadenflächen verkleinert beziehungsweise das straßenseitige Giebeldreieck verschiebert und erhielten im Rahmen dieser Maßnahme eine 4 cm starke Dämmschicht. Das gartenseitige Giebeldreieck verfügt offensichtlich über keine besondere Dämmschicht. |
| Fassade | : | Die Fassadenflächen sind im Erdgeschoss verkleinert. Das gartenseitige Giebeldreieck verfügt über einen Kellenputz und das straßenseitige Giebeldreieck über eine Verschiebung. |

- Innenwände : Bauzeittypisches Mauerwerk (u. B. Ziegelsteinmauerwerk, HBL, Schwemmstein, etc.), massiv gemäß den statischen Erfordernissen sowie teilweise Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.) sind vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach (teilweise halbseitig) in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Tonziegel eingedeckt.
- Dachgauben : Dachgauben sind nicht existent.
- Dämmung der Dachflächen : Die Dachflächen sind im Bereich des Dachraumes (Spitzboden) nicht gedämmt. Für die Dachschrägen im Dachgeschoss besteht eine Zwischensparrendämmung aus einer aluminiumkaschierten Mineralwolle.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zink.
- Geschossdecken : Bei der Geschossdecke des Kellergeschosses handelt es sich um eine Stahlbetondecke nebst Stahlträgern in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Alle weiteren Geschossdecken sind als Holzbalkendecken gefertigt und weisen ebenfalls eine bauzeittypische Ausführung und Qualität auf.
- Geschosstreppen : Als Kelleraußentreppe fungiert eine Betontreppe nebst seitlicher Mauerwerksbrüstung; ein Handlauf ist nicht existent.
- Die straßenseitige Hauseingangstreppe ist ebenfalls in einer massiven Bauweise gefertigt, verfügt im Bereich der Setz- und Trittstufen über einen Granitbelag und ist einseitig mit einem Metallhandlauf (verzinkt) ausgestattet.
- Gartenseitig ist eine Betonholmtreppe vorzufinden, deren Trittstufen aus Granitplatten bestehen. Beidseitig ist ein Edelstahlgeländer nebst gleichartigem Handlauf vorhanden.
- Zum Kellergeschoss der baulichen Anlage führt eine geschlossene Holztreppe, welche vollständig mit einem Farbanstrich ausgestattet ist. Zudem ist einseitig ein Holzhandlauf existent.
- Das Dachgeschoss ist mittels einer Holzwangentreppe mit einseitigem Holzhandlauf erreichbar. Die Treppeneinrichtung verfügt darüber hinaus über einen Teppichbelag.
- Der Spitzboden ist vom Speicher aus mittels einer Holzwangentreppe in bauzeittypischer Ausführung und Qualität zugänglich.

6.5.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.9 Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens).

- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in mittlerer Qualität und durchschnittlicher Bestückung.
Im Kellergeschoss sind die elektrischen Leitungen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz (Feuchtrauminstallation) verlegt.
- Heizungsanlage : Im Kellergeschoss befindet sich ein Gaszentralheizung der Firma „Vaillant“ aus dem Jahre 1995 (gemäß Angaben des Eigentümers).
Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind. Die Heizungsrohre sind teilweise auf Putz verlegt.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer (der Firma AEG im erdgeschossigen Badezimmer bzw. eines Untertischgerätes der Firma „Siebel Eltron“ im Bereich des WC's im Dachgeschoss).
- Lüftung : Eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen nach dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre grundsätzlich möglich, jedoch aufwendig.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : In der Küche sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör nicht in die Wertermittlung dieses Gutachtens einbezogen wird.
Die Einrichtungen sind ggf. von einem auf diesem Fachgebiet besonders qualifizierten Sachverständigen zu bewerten und werden aus dem v. g. Grund in der Baubeschreibung nicht näher erläutert.

6.5.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

Wand-, Boden- und
Deckenbeläge

: Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine durchwachsene Qualität und Ausführung.

Bei den Fußbodenbelägen in den Wohngeschossen handelt es sich teilweise um Fliesen-, Teppich- als auch um Laminatbeläge.

Im Kellergeschoss ist im Wesentlichen ein Fliesenbelag vorzufinden und in einem geringfügigen Teilbereich ist kein Oberbodenbelag existent.

Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit individuellen Tapetenbelägen beklebt, teilweise mit Raufasertapeten ausgestattet sowie in der Küche teilweise und im erdgeschossigen Badezimmer vollständig mit einem Fliesenbelag plattiert. Die Wandflächen im WC des Dachgeschosses sind teilweise mit Holz verkleidet und verfügen teilweise über einen Fliesenbelag.

Im Kellergeschoss sind die Wandflächen schwerpunktmäßig verputzt und mit einem Farbanstrich ausgestattet sowie in einem Teilbereich lediglich verputzt und darüber hinaus unbehandelt belassen.

Die Decken sind im Wesentlichen mit Holz verkleidet und lediglich in einem geringfügigen Umfang mit Raufasertapeten beklebt und deckend gestrichen.

Im Kellergeschoss sind die Deckenflächen teilweise unbehandelt belassen und deckend gestrichen als auch teilweise verputzt und ebenfalls mit einem deckenden Farbanstrich ausgestattet.

Fenster

: Bei den Fenstern im Kellergeschoss handelt es sich um Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech in einfacher Qualität und Ausführung.

In den Wohngeschossen befinden sich ein- und zweiflügelige Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung und die Dachflächenfenster sind ebenfalls aus Holz gefertigt und verfügen über eine gleichartige Verglasung.

Ein einflügeliges Fenster-Tür-Element ist ferner in der erdgeschossigen Küche in ebenfalls vorgenannter Ausführung vorzufinden, welches zum rückwärtigen Grundstücksbereich führt.

Rollladen

: Die Fenster sind mit Rollläden nebst Handgurten und Gurtwicklern ausgestattet.

Das Dachflächenfenster im nicht ausgebauten Dachgeschossbereich verfügt ebenfalls über eine Kunststoffrolllade.

Türen

: Eingangstüre: Als Hauseingangstüre fungiert eine massive Holztüre mit Lichtausschnitten.

Kelleraußentüre: Bei der Kelleraußentüre handelt es sich um eine Blechtüre mit Stahlzarge und Kunststoffdrückergarnitur.

Kellertüren: Kellerinnentüren sind nicht existent.

Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich teilweise um Furnierholztüren mit Holzzargen sowie teilweise um

Röhrenspantüren mit Holzzargen in unterschiedlicher Qualität und Ausführung. Es sind teilweise einfache eloxierte Drückergarnituren als auch Messingdrückergarnituren existent.

- Sanitärinstallation :
- Das erdgeschossige Badezimmer verfügt über eine Dusche mit Einhebelmischbrausebatterie, ein wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten und einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie in insgesamt mittlerer Ausführung und Qualität.
- Ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten sowie ein Waschtisch mit Zweigriffarmatur sind im WC des Dachgeschosses existent.
- Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie, einem Stand-WC mit Kunststoffspülkasten und einem Waschtisch mit Einhebelmischbatterie in insgesamt zeitlich überalterter Ausführung und einfacher Qualität ausgestattet.
- Anschlussmöglichkeiten für einen Waschvollautomaten als auch ein Metall-Ausgussbecken sind im Waschkellerraum existent.

6.5.4. Besondere Bauteile

- besondere Bauteile :
- ➔ Eingangstreppe nebst Eingangspodest und Überdachung, unterkellert
 - ➔ gartenseitige Treppe von der Küche zum Terrassenbereich
 - ➔ Kelleraußentreppe

6.5.5. Besondere Einrichtungen

- besondere Einrichtungen :
- ➔ WC im Bereich des Speichers (die Berücksichtigung in den Wertermittlungsverfahren erfolgt im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“)

6.5.6. Baumängel und Bauschäden, Anmerkung

- Bauschäden,
Baumängel :
- Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Zustandsbesonderheiten (Mängel bzw. Schäden) festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.
- Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:
- Feuchtschäden mit Putz- und Farbabplatzungen an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden
 - Rissbildungen im Fliesenbelag des Badezimmers
 - leichte Feuchtschäden an den Betonteilen der gartenseitigen Außentreppe

- Dämmung des gartenseitigen Giebels
- Kleinreparaturen
- etc.

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

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

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNG

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 13. Januar 2025 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt. Basis der Berechnung bildet grundsätzlich die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) sowie ergänzend für die Ermittlung von Grundrissbesonderheiten (hier: Außenwohnbereich) die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, da die erstgenannte Verordnung nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst.

Erdgeschoss:

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|------|------|----------|----------|
| 1.) Windfang: | 1,24 m | x | 1,24 m | = | 1,54 m² | x | 1,00 | = | 1,54 m² | |
| 2.) Wohnzimmer: | 5,03 m | x | 4,24 m | | | | | | | |
| | - | 1,25 m | x | 1,37 m | = | 19,61 m² | x | 1,00 | = | 19,61 m² |
| 3.) Küche: | 2,64 m | x | 4,23 m | | | | | | | |
| | - | 1,06 m | x | 1,07 m | = | 10,03 m² | x | 1,00 | = | 10,03 m² |
| 4.) Badezimmer: | 3,18 m | x | 1,45 m | = | 4,61 m² | x | 1,00 | = | 4,61 m² | |
| 5.) Esszimmer: | 3,85 m | x | 4,23 m | | | | | | | |
| | - | 0,46 m | x | 0,40 m | = | 16,10 m² | x | 1,00 | = | 16,10 m² |
| 6.) Schlafzimmer 1: | 3,18 m | x | 3,99 m | = | 12,69 m² | x | 1,00 | = | 12,69 m² | |
| 7.) Flur: | 0,84 m | x | 0,94 m | = | 0,79 m² | x | 1,00 | = | 0,79 m² | |

Dachgeschoss:

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|-----------------|---------------------|----------------------|------|------|---------------------|----------------------|
| 8.) Flur: | 2,11 m | x | 0,87 m | = | 1,84 m ² | x | 1,00 | = | 1,84 m ² | |
| 9.) Schlafzimmer 2: | 4,44 m | x | 4,24 m | | | | | | | |
| | + | 0,56 m | x | 1,58 m | | | | | | |
| | - | 0,63 m | x | 2,08 m | = | 18,40 m ² | x | 1,00 | = | 18,40 m ² |
| 10.) Büro: | 5,05 m | x | 3,25 m | | | | | | | |
| | - | 0,89 m | x | 0,86 m | | | | | | |
| | - | 0,63 m | x | 1,70 m | = | 14,58 m ² | x | 1,00 | = | 14,58 m ² |
| 11.) Speicher: | | | | ohne Anrechnung | | | | = | 0,00 m ² | |
| 12.) WC: | | | | ohne Anrechnung | | | | = | 0,00 m ² | |

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Wohnfläche ohne Terrasse | = 100,19 m² |
|---------------------------------|-------------------------------|

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|---|-----------------------|---|----------------------|---|------|---|---------------------|--|
| 13.) Terrasse: | 4,60 m | x | 4,40 m | = | 20,24 m ² | | | | | |
| anrechenbarer Anteil: | 15% | x | 100,19 m ² | = | 15,03 m ² | x | 0,25 | = | 3,76 m ² | |
| | 20,24 m ² | - | 15,03 m ² | = | 5,21 m ² | x | 0,25 | | | |
| | | | | | | x | 0,40 | = | 0,52 m ² | |

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Wohnfläche insgesamt | = 104,47 m² |
|-----------------------------|-------------------------------|

Hinweis:

Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie beträgt die anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der im Einzelfall festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors (= 0,25) anzurechnen.

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum 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 (€/m²) wird anhand von Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst).

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Reihenmittelwohnhaus** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270**“.

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

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

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

9. BODENWERT

9.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

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

Bodenrichtwert

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

190 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Gemeinde/Stadt: | • Dinslaken |
| Postleitzahl: | • 46537 |
| Gemarkung: | • Dinslaken |
| Ortsteil: | • Feldmark, Bruch |
| Entwicklungszustand: | • baureifes Land |
| Nutzungsart: | • Wohnbaufläche |
| Geschossigkeit: | • I-II |
| Tiefe: | • 30,0 m |
| Zahl der oberirdischen Geschosse: | • 1-2 |
| 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 und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 13.01.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 1 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 275 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 31,7 m |
| Bodenbeschaffenheit | = | tragfähiger Baugrund, altlastenfrei |
| Himmelsrichtung | = | Garten nordöstlich |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 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) | = 190,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 13.01.2025 | × 1,001 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----|
| Lage | einfache Lage | mittlere Lage | × 1,020 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag | | | = 193,99 €/m ² | E3 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 275 | × 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| Vollgeschosse | 1-2 | 1 | × 1,000 | |
| Tiefe (m) | 30,0 | 31,7 | × 0,980 | E4 |
| Zuschnitt | regelmäßig | rechteckig | × 1,000 | |
| Bodenbeschaffenheit | tragfähiger Baugrund, altlastenfrei | tragfähiger Baugrund, altlastenfrei | × 1,000 | |
| Himmelsrichtung (Gartenausrichtung) | neutral | Garten nordöstlich | × 0,950 | E5 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 180,61 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 180,61 €/m² | |
| Fläche | × 275 m² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 49.667,75 € <u>rd. 49.700,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **13.01.2025** insgesamt
49.700,00 €

9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

| | | | |
|------------------------|---|------------|--------|
| Wertermittlungstichtag | | 13.01.2025 | |
| BRW-Stichtag | - | 01.01.2025 | |
| Zeitdifferenz | = | 0,03 | Jahre |
| Bodenwertdynamik b | x | 3,03 | %/Jahr |
| insgesamt | | 0,09 | % |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,001 [(0,09 / 100) + 1] = 1,0009 → 1,001

E2

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

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

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

E5

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist somit ein Anpassungsfaktor von **0,95** maßgebend.

Anmerkungen

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

10. SACHWERTVERFAHREN

10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

| Gebäudebezeichnung | | Reihenmittelwohnhaus |
|--|---|----------------------|
| Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010) | = | 1.497,00 €/m² WF |
| Berechnungsbasis ^{2.)} | | |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) | x | 100,19 m² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)} | + | 4.750,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 154.734,43 € |
| Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 13.01.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 285.794,49 € |
| Regionalfaktor ^{5.)} | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 285.794,49 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)} | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)} | | 27 Jahre |
| • prozentual | | 66,25 % |
| • Faktor | x | 0,3375 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 96.455,64 € |

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 96.455,64 €

| | | |
|--|---|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)} | + | 7.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 103.455,64 € |

| | | |
|---|---|--------------|
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 49.700,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 153.155,64 € |

| | | |
|--|---|--------------|
| Sachwertfaktor ^{9.)} | x | 1,50 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{10.)} | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 229.733,46 € |

| | | |
|---|----------|---------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} | - | 27.513,75 € |
| Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 | = | 202.219,71 € |
| | rd. | 202.000,00 € |

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet.

Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den „Außenanlagen“ angesetzt).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Reihenmittelwohnhaus

| Bezeichnung | Herstellungskosten |
|---|--------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| ▪ Eingangstreppe nebst Eingangspodest und Überdachung, unterkellert | 3.000,00 € |
| ▪ gartenseitige Treppe von der Küche zum Terrassenbereich | 750,00 € |
| ▪ Kelleraußentreppe | 1.000,00 € |
| Übertrag | 4.750,00 € |

| | |
|---|-------------------|
| Übertrag | 4.750,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) <ul style="list-style-type: none">▪ WC im Bereich des Speichers (siehe „besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale“) | 0,00 € |
| Summe | 4.750,00 € |

4.) Baupreisindex

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

Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

5.) Baukostenregionalfaktor

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

6.) Gesamtnutzungsdauer

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

Diese Gesamtnutzungsdauer ist ferner konform mit den Modellparametern, welche der Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses unterlag. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

7.) Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Reihenmittelwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1917 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der

modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 | 0,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,5 | 0,0 | |
| Summe | | 6,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1917 = 108$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 108 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

8.) Außenanlagen

Die wesentlich 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 6.000,00 € und 15.000,00 € angegeben ist.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen Wertansatz von 7.000 € für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---------------------|----------------------------------|
| pauschale Schätzung | 7.000,00 € |
| Summe | 7.000,00 € |

9.) Sachwertfaktor

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

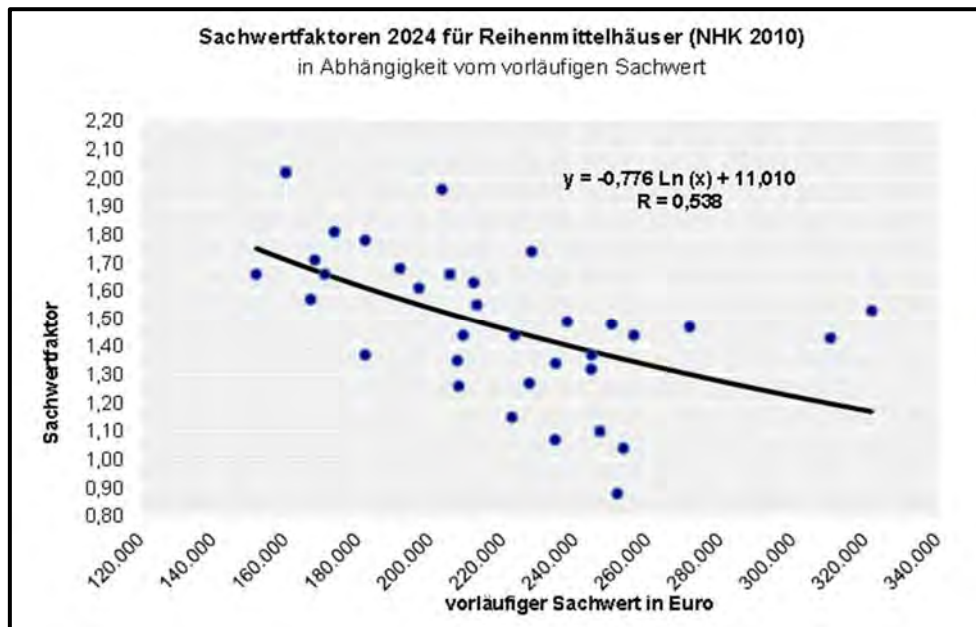
Untersuchungen des Grundstückmarktes des Gutachterausschusses der Stadt Dinslaken haben gezeigt, dass diese Sachwertfaktoren im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig sind. Um diese Anpassungsfaktoren zu ermitteln hat der Gutachterausschuss der Stadt Dinslaken bei typischen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert berechnet und dem jeweiligen Kaufpreis gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen wurde mit der logarithmischen Funktion „ $y = -0,776 \ln(x) + 11,010$ “ im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 153.155,64 € ein Sachwertfaktor von 1,745 (entspricht einem Zuschlag von 74,5 %).

Die Analyse basiert auf Kaufpreisen aus den Jahren 2022 bis 2024; zum Auswertungstichtag 01.01.2025 standen lediglich 34 verwertbare Vergleichskauffälle zur Verfügung.

Die Kaufpreise, welche zur Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wurden, weisen offensichtlich eine deutliche Streuung auf, wodurch sich sowohl oberhalb als auch unterhalb der durch die logarithmische Funktion beschriebene Trendlinie zahlreiche Einzelmesspunkte mit erheblichen Abweichungen zur vorgenannten Funktion (Trendlinie) ergeben (siehe Grafik).

Die Spannweite – also die Differenz zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert der Datenreihe – beträgt teilweise etwa 1,14 und ist daher als beträchtlich anzusehen.



Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2025) bei Reihennittelhäuser

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Aufgrund der begrenzten Anzahl verwertbarer Vergleichskauffälle sowie der festgestellten Streuung wurden zur Ableitung eines marktgerechten Sachwertfaktors ergänzend das in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichte Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren herangezogen. Dieses System berücksichtigt insbesondere die Sachwertfaktoren differenziert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (Gesamtgrundstückswert).

Ermittlung des Sachwertfaktors

| | | |
|--|---|------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 1,28 |
| Einflussgröße „Region“ | + | 0,00 |
| ermittelter Sachwertfaktor | = | 1,28 |

Unter Hinzuziehung des veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren sowie auf Grundlage der sachverständigen Einschätzung der spezifischen Objekt- und Standortmerkmale erachtet der Unterzeichnende für die hier durchzuführende Sachwertermittlung die Anwendung eines objektspezifischen Sachwertfaktors in Höhe von 1,50 für angemessen, hinreichend wertbestimmend sowie den örtlichen Marktverhältnissen entsprechend und damit als lage- und situationsgerecht.

10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Bauschäden (Basisjahr 2010) | | |
| ▪ Feuchtschäden mit Putz- und Farbabplatzungen an den erdreichberührenden Kelleraußenwänden (rd. 20 m² x 400 €/m²) | -8.000,00 € | |
| ▪ Rissbildungen im Fliesenbelag des Badezimmers (4,61 m² x 120 €/m²) | -550,00 € | |
| ▪ leichte Feuchtschäden an den Betonteilen der gartenseitigen Außentreppe | -300,00 € | |
| ▪ Dämmung des gartenseitigen Giebels (einschl. Gerüst- und Vorarbeiten) (rd. 15 m² x 325 €/m²) | -4.900,00 € | |
| ▪ Kleinreparaturen | -2.500,00 € | |
| Summe (Basisjahr 2010) | -16.250,00 € | |
| Baupreisindex (BPI) 13.01.2025 (2010 = 100) | x 184,7/100 | |
| Summe am Wertermittlungsstichtag | -30.013,7525 € | -30.013,75 € |
| Weitere Besonderheiten (Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag) | | 2.500,00 € |
| ▪ WC im Bereich des Speichers | 2.500,00 € | |
| Summe insgesamt | | -27.513,75 € |

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche ^{1.)} (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)} | | |
|----------------------|-------------|--------------------------|--|-------------------|---|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Reihenmittelwohnhaus | 1 | Einfamilien- wohnhaus | 104,47 | | 7,90 | 825,31 | 9.903,72 |
| Summe | | | 104,47 | - | | 825,31 | 9.903,72 |

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

9.903,72 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = --,-- €

• für Verwaltungskosten:

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

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 104,47 m² x 14,00 €/m² = 1.462,58 €

• für Mietausfallwagnis:

Ø 2,0 % von 9.903,72 € = 198,07 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}

– **2.019,65 €**

jährlicher Reinertrag

= **7.884,07 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,00 % von 49.700,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} × Bodenwert)

– **497,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **7.387,07 €**

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

bei LZ = **1,00 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

× **23,560**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **174.039,37 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **49.700,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **223.739,37 €**

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

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **223.739,37 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}

– **27.513,75 €**

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025

= **196.225,62 €**

rd. **196.000,00 €**

11.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

1.) Fläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses des Unterzeichnenden im Rahmen des durchgeführten Ortstermines erstellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15).

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

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

3.) Rohertrag

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

4.) Bewirtschaftungskosten

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

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

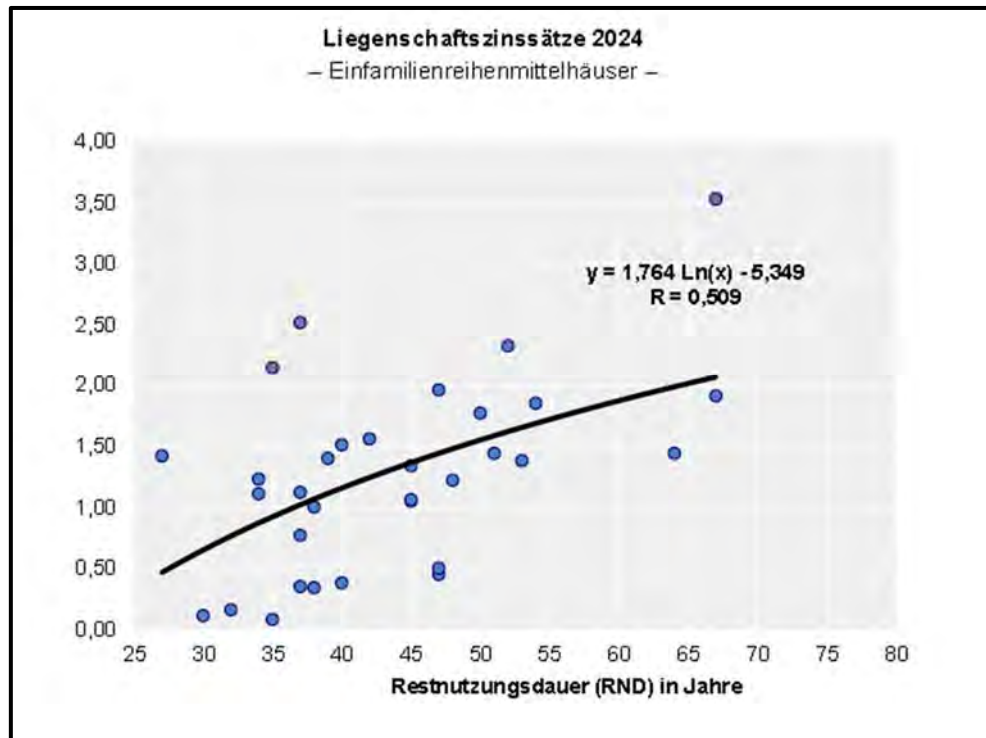
Der Anteil der Bewirtschaftungskosten entspricht rd. 20,4 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde zunächst auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses durch Anwendung der Regressionsgleichung $LZS = 1,764 \times \ln(RND) - 5,349$ (LZS = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer) bestimmt. Demnach ergibt sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungszeit von 27 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,46 %.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Datengrundlage des Gutachterausschusses lediglich 32 auswertbare Vergleichsfälle aus den Jahren 2022 bis 2024 umfasst und die logarithmische Regressionsfunktion eine erhebliche Streuung der Einzelwerte aufweist.

Zahlreiche Vergleichsfälle weichen deutlich von der Trendlinie ab, was den maßgeblichen Einfluss weiterer wertbeeinflussender Faktoren wie Lagequalität, Modernisierungszustand, Objektgröße und Marktgängigkeit unterstreicht.



Verhältnis Restnutzungsdauer zum Liegenschaftszinssatz (Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2025) bei Reihenmittelhäuser

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken

Die vorliegende Analyse des genannten Gremiums verdeutlicht zudem, dass mit abnehmender wirtschaftlicher Restnutzungsdauer des Objekts der Liegenschaftszinssatz in seiner absoluten Höhe ebenfalls zurückgeht.

Angesichts der vorliegenden Sachlage – insbesondere der begrenzten Datenbasis und der festgestellten Streuung der Einzelwerte – sowie unter Berücksichtigung der besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wurde sachverständig ein Liegenschaftszinssatz von 1,00 % angesetzt.

Dieser liegt zwar oberhalb des aus der Regressionsgleichung abgeleiteten rechnerischen Wertes, ist jedoch erforderlich, um die objektspezifischen Merkmale und die daraus resultierende Risikoeinschätzung sachgerecht zu würdigen. Der gewählte Zinssatz trägt insbesondere dem Modernisierungsstand, der Restnutzungsdauer und der Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts angemessen Rechnung.

Auch wenn der höhere Zinssatz rechnerisch zu einem niedrigeren Verfahrenswert führt, ist dieser Ansatz notwendig, um die Renditeerwartungen potenzieller Marktteilnehmer sowie die objektspezifischen Einflussgrößen realistisch abzubilden. Der Liegenschaftszinssatz von 1,00 % bewegt sich dabei innerhalb des durch die Vergleichsfälle beschriebenen Schwankungsbereichs und stellt eine nachvollziehbare und marktkonforme Ableitung dar.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig.

Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

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. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

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

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

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

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Bei der verfahrensgegenständigen Liegenschaft handelt es sich um das das mit einem Reihenmittelwohnhaus bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1917 in konventioneller Massivbauweise errichtet, verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 104,47 m² (einschließlich des Anteils der gartenseitigen Terrasse) und ist vollumfänglich für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert. Im Verlauf der bisherigen Nutzungsdauer wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die insgesamt zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt haben. Diese wurde modellkonform ermittelt und den angewandten Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt.

Dennoch bestehen Mängel und Schäden, die pauschaliert und wertmindernd berücksichtigt wurden. Darüber hinaus weisen die Ausbaugewerke erneut eine leichte Überalterung auf, was unter anderem dazu führte, den „rechnerischen“ Sachwertfaktor zu mindern sowie den „rechnerischen“ Liegenschaftszinssatz anzuheben.

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

In den Nr. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **13. Januar 2025** ermittelt:

| | |
|---|------------------|
| nach dem Sachwertverfahren zu | 202.000 € |
| nach dem Ertragswertverfahren zu | 196.000 € |

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

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

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in angemessener Qualität zur Verfügung, so dass bezüglich der erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit eine Gewichtung nicht erforderlich ist. Demnach begründen bei der innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens bewerteten Objektart (Eigennutzungsobjekt) **allein die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** die Zugrundelegung des **Sachwertes** für die Ableitung des **Verkehrswertes**. Der ermittelte Ertragswert weicht lediglich um rd. 3,0 % vom Sachwert ab, so dass der Sachwert als plausibel zu klassifizieren ist.

Ausgehend vom Sachwert ermittele ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Reihennittelwohnhaus bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 8, Flurstück 270“ und der postalischen Anschrift „Drosselstraße 17 in 46537 Dinslaken“ zum Wertermittlungstichtag 13. Januar 2025 auf:

202.000 €

(in Worten: ZWEIHUNDERTZWEITAUSEND EURO)

13. SCHLUSSBESTIMMUNG

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

Alpen, den 08. Mai 2025



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

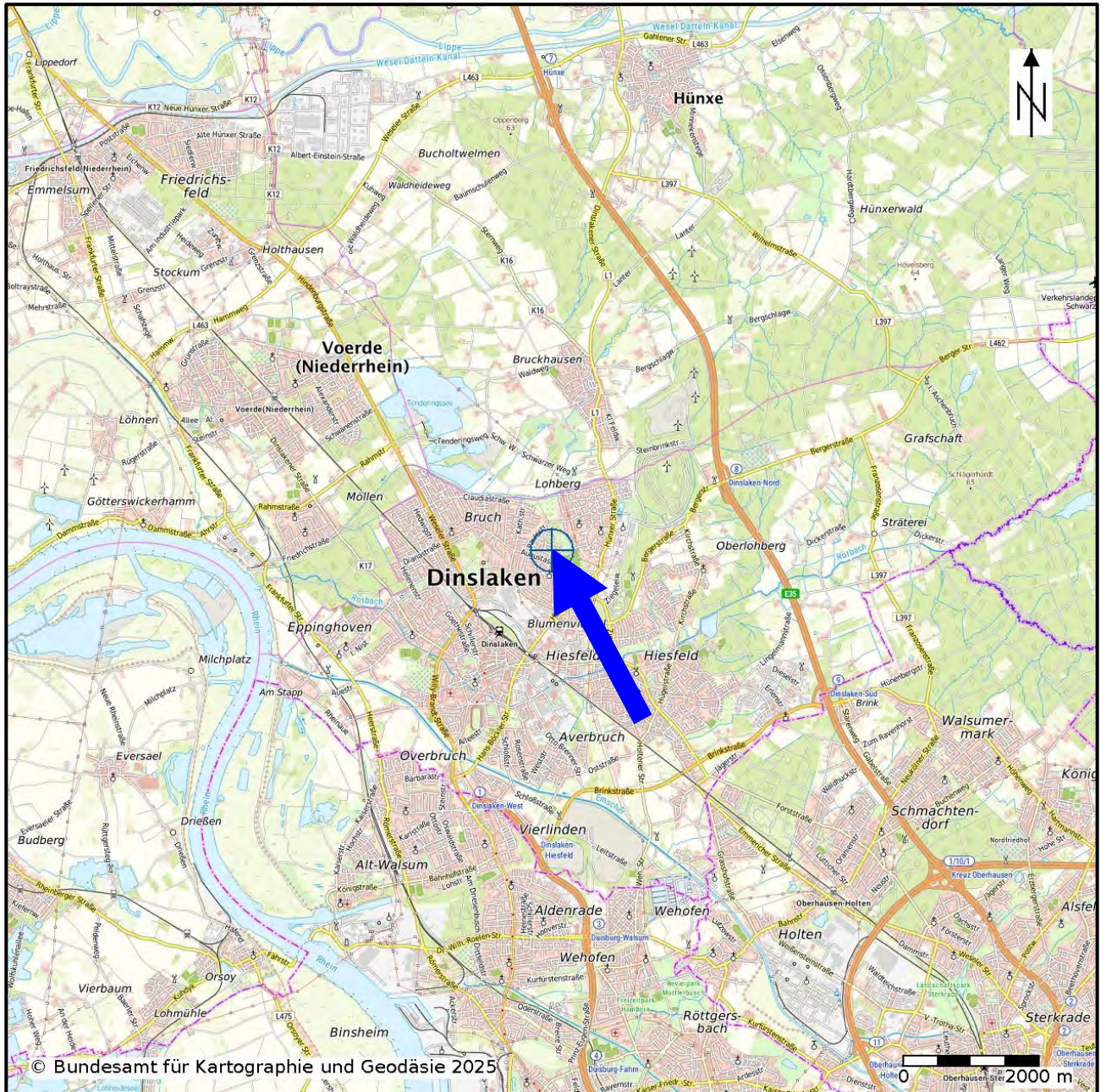
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

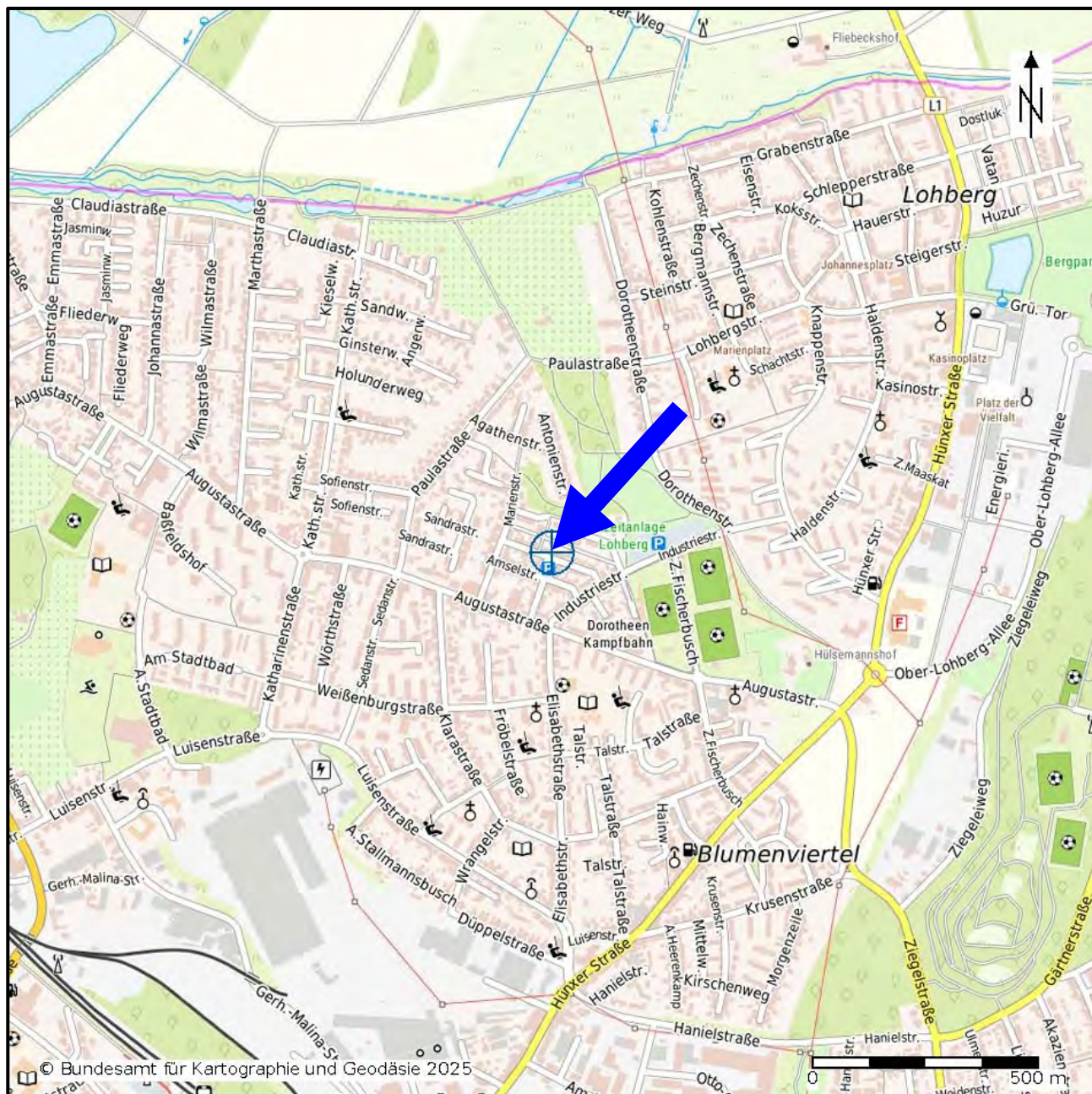
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

| | |
|---|-----------|
| Anlage 1: Übersichtskarten | 58 |
| Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 60 |
| Anlage 3: Bauzeichnungen | 61 |
| Anlage 4: Fotonachweis | 64 |
| Anlage 5: Literaturverzeichnis | 71 |

Anlage 1: Übersichtskarten

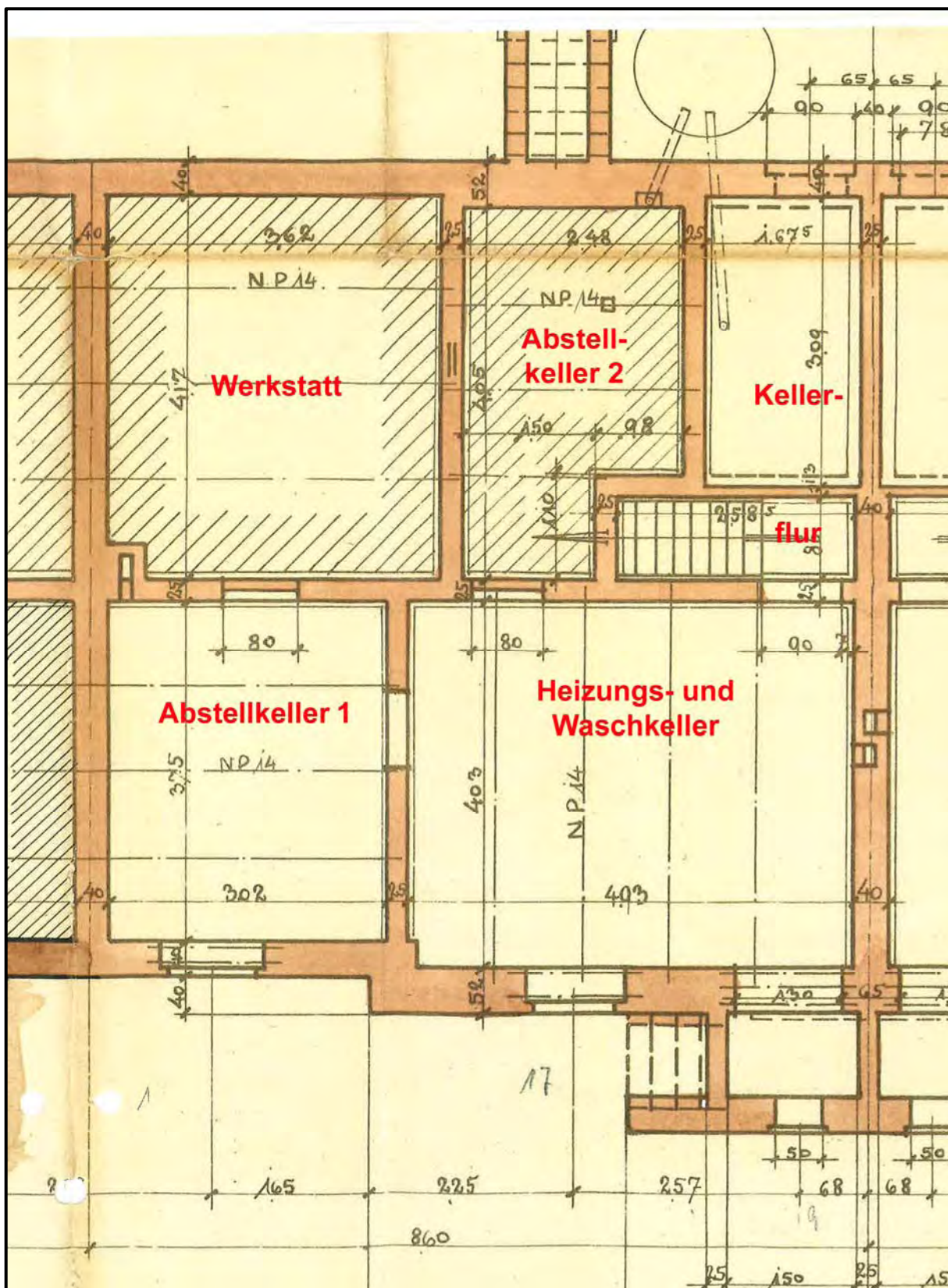




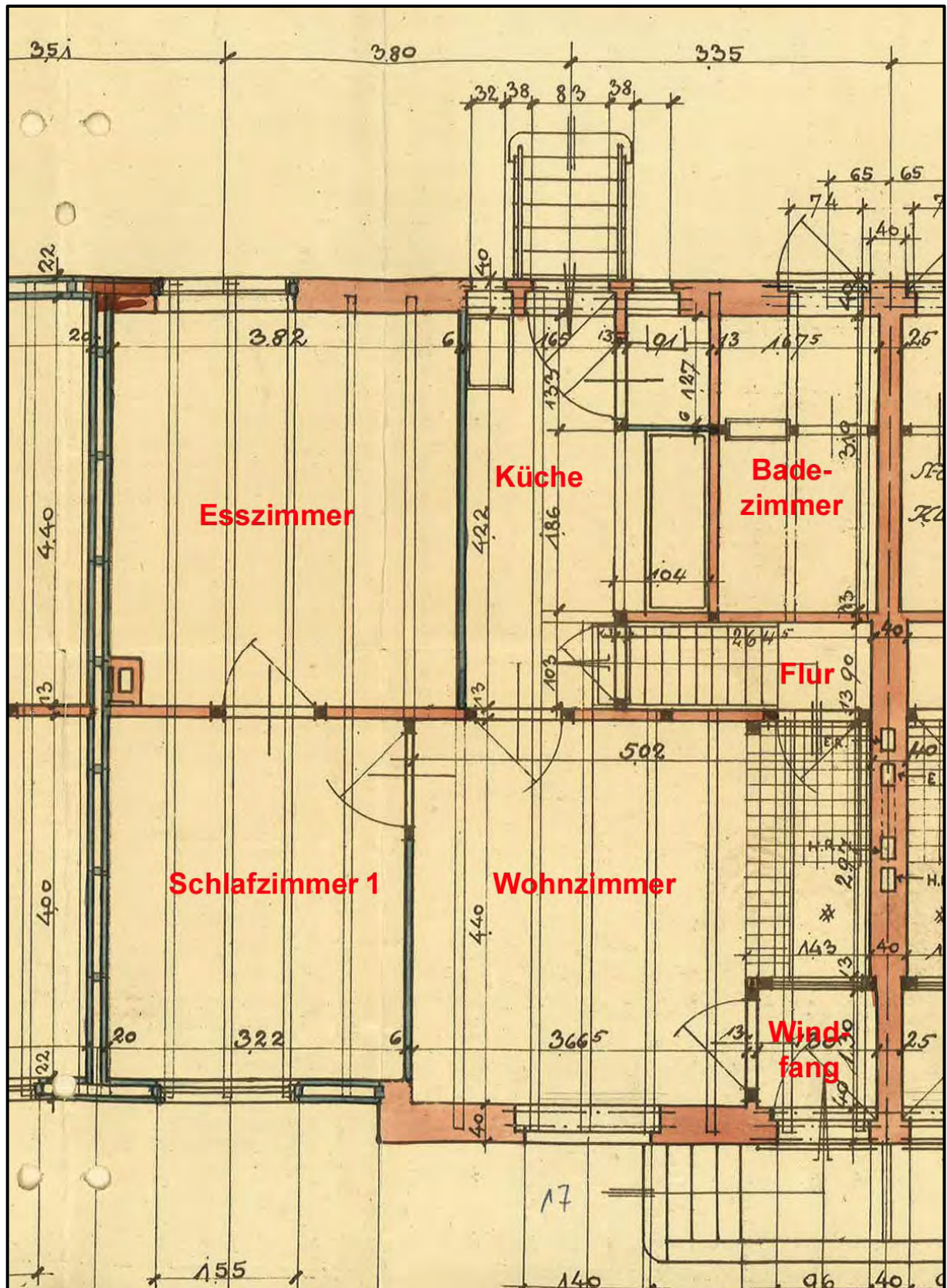
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

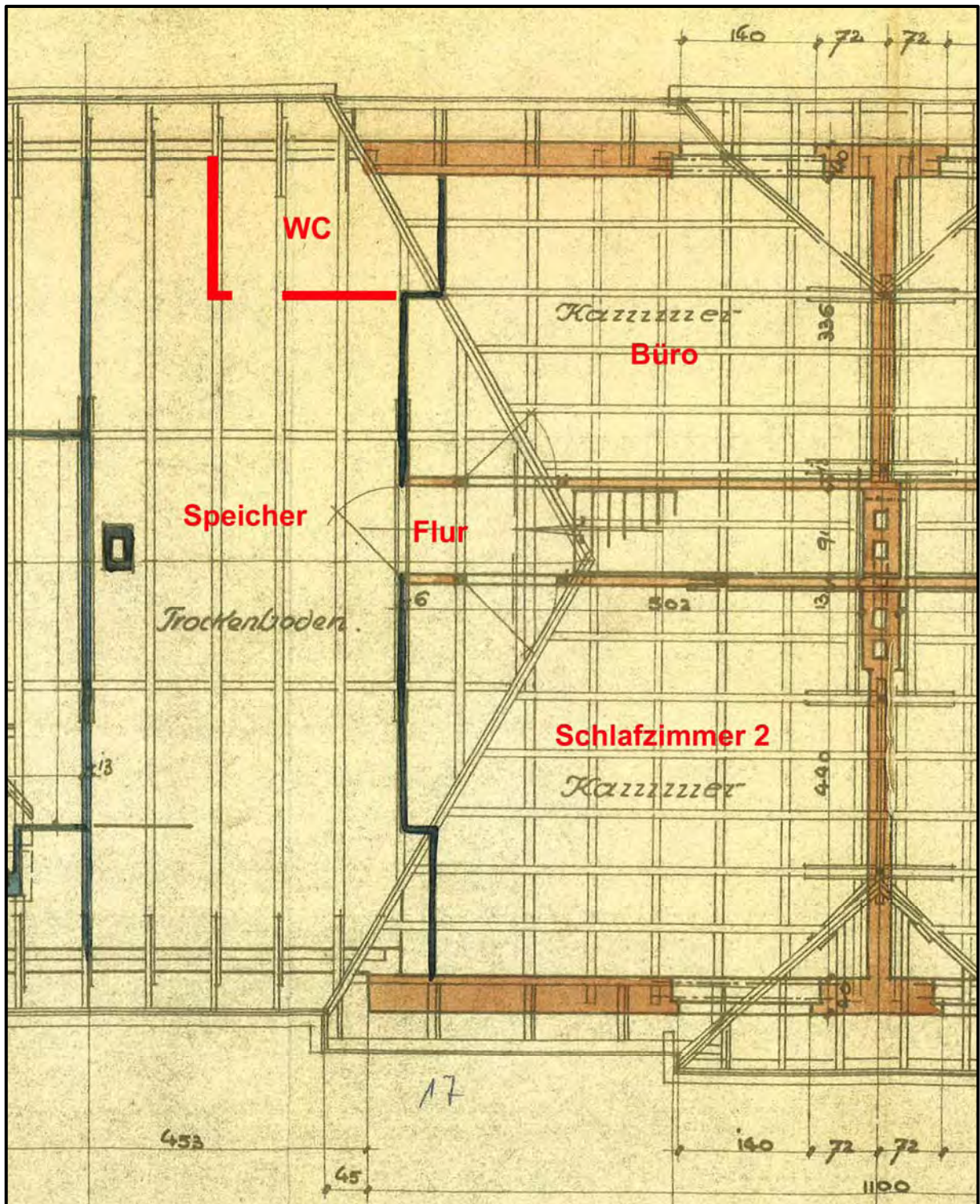
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Wohnhaus Kellergeschoss-



-Wohnhaus Erdgeschoss-



-Wohnhaus Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



Straßenansicht



Gartenansicht



Wasch- und Heizungskeller



Abstellkeller



Werkstattkeller



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer 1



Büro



Schlafzimmer 2



WC (im Bereich des Speichers)

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
 - [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
 - [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
-

Verwendete fachspezifische Software

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