

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Dorsten, Alter Postweg 36, 46282 Dorsten (Telefon: 0 23 62 / 2008-0) eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und
Handelskammer Nord
Westfalen öffentlich be-
stellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grund-
stücken



Bewertungsgegenstand Holtkamp 13, 46286 Dorsten-Rhade

*Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Wohn-
hausanbau und Garage am Haus sowie 2 externen
Garagen auf Flurstück 239*

Bewertungsstichtag 7. Mai 2024 – Tag der Ortsbesichtigung

Kontaktdaten:
Feldhausener Str. 110
46286 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de
www.mueller-hantrop.de

Verkehrswert

Der Gesamtverkehrswert des Bewertungsgrund-
stücks „Holtkamp 13“ in 46286 Dorsten beträgt
am Wertermittlungsstichtag 07.05.2024:

400.000,- €

in Worten

--vierhunderttausend-- Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
018 K 012/23

Aktenzeichen Gutachter:
23-48-AG-VG

Datum:
23. Mai 2024

Umfang des Gutachtens:
40 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
9-fach zzgl. 1 Ausfertigung
für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Holtkamp 13, 46286 Dorsten-Rhade	
Art der Nutzung:	Zweifamilienwohnhaus mit seitl. Wohnhausanbau und Garage am Haus sowie 2 externen Garagen auf Flurstück 239	
Wertermittlungstichtag:	7. Mai 2024	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	595 m ²	Flurstück 420 – Hausgrundstück
	7 m ²	Flurstück 419 – Hausgrundstück
	<u>36 m²</u>	Flurstück 239 – Garagengrundstück
	638 m ²	
Wohnfläche:	117,50 m ²	EG-Wohnung
	74,53 m ²	DG-Wohnung
	<u>27,82 m²</u>	Ausbauräume im Spitzboden
	219,85 m ²	

<u>Bewertungsergebnisse</u>	
Ertragswert:	412.700,- €
Sachwert:	391.000,- €
<hr/>	
Gesamtverkehrswert	400.000,- €
<hr/>	
<i>Die Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke sind den Abschnitten 11.2 ff. zu entnehmen.</i>	

Dorsten, den 23. Mai 2024

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0.0 Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0 Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben	6 - 7
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	8
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell	9 - 10
5.0 Gebäudebeschreibung.....	11 - 15
6.0 Flächenberechnung.....	16 - 17
7.0 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	18
8.0 Wert des Grund und Bodens.....	19 - 20
9.0 Ertragswertermittlung	
9.1 Rohertrag – nachhaltig erzielbare Mieten/Erträge.....	21 - 26
9.2 Bewirtschaftungskosten.....	26 - 27
9.3 Liegenschaftszinssatz	27 - 28
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	28
9.5 Ertragswertberechnung	29
10.0 Sachwertermittlung	
10.1 Normalherstellungskosten	30
10.2 Herstellungskosten / Herstellungswert (Neubauwert)	30
10.3 Zeitwert der Gebäude	30
10.4 vorläufiger Sachwert, <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31
10.5 vorläufiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32 - 34
10.6 endgültiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>unter</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	35 - 37
11.0 Verkehrswertermittlung	
11.1 Gesamtverkehrswert – Flurstücke 419, 420, 239 als wirtschaftliche Einheit.....	38
11.2 Einzelverkehrswert Flurstück 239	39
11.3 Einzelverkehrswert Flurstück 419	39
11.4 Einzelverkehrswert Flurstück 420	39
11.5 Wertzusammenstellung	39 - 40

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte
- Anlage 4 - Grundriss-/Schnittzeichnungen
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien)

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg)
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft
Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) im Sachwertverfahren

Anmerkung

Der Eigentümer hat dem Sachverständigen keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses erteilt.



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den 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 (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Zweifamilienhausgrundstück mit Garage (Flurstück 419, 420) sowie 2 weiteren, externen Garagen (Flurstück 239)* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren, wobei beide Werte hinsichtlich ihrer verkehrswertprägenden Bedeutung beim Übergang zum Verkehrswert kritisch gewürdigt und gegeneinander abgewogen werden. Auftragsgemäß ist zunächst der Gesamtverkehrswert der Immobilie als auch die Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke zu ermitteln.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die zum 01.01.2024 festgestellt wurden. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/ Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbarer Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Durchschnitt und Größe des Hauses/der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.



Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude im *Sachwertverfahren* erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahrgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird kritisch überprüft, ob und in welchem Umfang der Herstellungsaufwand der Gebäude oder einzelner Gebäudeteile rentierlich und somit nachhaltig wirtschaftlich wertwirksam ist.

Falls erforderlich werden im jeweiligen Berechnungsverfahren abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- *Vogels* Wertermittlung - marktgerecht
- *Gerady* Wertermittlung von Grundstücken
- *Brachmann* Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *Rössler/Langler/Simon* Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- *Sprengnetter* Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
- *Kleiber/Simon* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
- *Kleiber* Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Dorsten vom 12.06.2023/02.05.2024, AZ: 018 K 012/23
- Beschluss des Amtsgerichtes Dorsten vom 16.05.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Dorsten vom 16.05.2023
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Dorsten (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Dorsten
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonstige Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung:	Rhade	
	Flur:	6	
	Flurstück:	420 – lfd. Nr. 6 des BV	Fläche: 595 m ²
	Flurstück:	419 – lfd. Nr. 7 des BV	Fläche: 7 m ²
	Flurstück:	239	Fläche: <u>36 m²</u>
			638 m ²
Wirtschaftsart und Lage:	<u>Flurstück 419+420</u> Gebäude-/Freifläche, Wohnen, Holtkamp 13		
	<u>Flurstück 239:</u> Gebäude-/Freifläche Holtkamp		
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Rhade, Blatt 89 - bzgl. Flurstück 419+420 Grundbuch von Rhade, Blatt 243 A - bzgl. Flurstück 239		
Rechte:	Im Bestandsverzeichnis der v.g. Grundbücher sind keine Rechte eingetragen.		
Grundbuchbelastungen in Abt. II:	<u>Grundbuch von Rhade, Blatt 89</u>		
	<u>lfd. Nr. 1-3:</u> gelöscht		
	<u>lfd. Nr. 4</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. §1093 BGB), löschar bei Todesnachweis für*). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 5, eingetragen am 29.11.2016 – belastet ist das Flurstück – <i>belastet ist das Flurstück 420</i>		
	<u>lfd. Nr. 5</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. §1093 BGB), löschar bei Todesnachweis für*). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, eingetragen am 29.11.2016 – belastet ist das Flurstück – <i>belastet ist das Flurstück 420</i>		
	<u>lfd. Nr. 2</u> Zwangsversteigerungsvermerk vom 16.05.2023– <i>belastet sind die Flurstücke 419+420</i>		

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



Grundbuch von Rhade, Blatt 243 A

lfd. Nr. 1-2: gelöscht

lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk vom 16.05.2023

!! *Die Belastungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.*

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird. Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt.

Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Dorsten sind auf den Bewertungsgrundstücken keine Baulasten eingetragen.

Die schriftliche Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beige-fügt.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dorsten, **Aktenzeichen: 018 K 012/23**

Aufgabe des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung über ein Zweifamilienhausgrundstück in einer Zwangsversteigerungssache*).

Mietverhältnisse:

Die EG-Wohnung wird im Rahmen der Familie genutzt, die DG-Wohnung und die Garagen werden eigengenutzt, Mietverhältnisse bestehen nicht.

Ortsbesichtigung:

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 04.09.2023/07.05.2024 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit des Eigentümers.



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	ruhige Wohnlage im Stadtteil, keine störenden Einflüsse
Geschäftslage:	keine
Bebauung der näheren Umgebung:	1 ½- bis 2 ½-geschossige Ein-/Zweifamilienwohnhäuser unterschiedlicher Bauart
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf in Ortsmitte Rhade bzw. Lembeck, in Objektlage etwas eingeschränkte infrastrukturelle Ausstattung
Straßenbau und Erschließung:	<p>Die angrenzende Straße „Holtkamp“ ist endgültig ausgebaut, Tempo-Zone 30, Fahrbahn asphaltiert, bds. gepflasterte Bürgersteige, gegenüberliegend 1-seitiger Parkstreifen, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.</p> <p>Die Erschließung der Garagen auf Flurstück 239 erfolgt über das Flurstück 235; dabei handelt es sich um ein Fremdgrundstück. Ob an dem Flurstück 235 Rechte bestehen ist nicht bekannt, insofern ist die Erschließung der Garagen nicht gesichert.</p>
Ver- und Entsorgung:	Eigenwasserversorgung, Strom und Gas über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Autobahn A31, Anschluss-Stelle Rhade/Lembeck in ~1,6 km, bis Dorsten-Zentrum ~15 km
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	<p><i>freistehendes Zweifamilienwohnhaus</i>, 1-geschossig mit DG- und Spitzbodenausbau, seitlicher Wohnhausanbau (Küche, Diele, WC der EG-Wohnung), ehemalige Kellergarage (heute Werkraum), Baujahr 1963</p> <p><i>Garage am Haus</i>, Baujahr 1974</p> <p><i>Doppelgarage auf Flurstück 239</i>, Baujahr vermutlich 1974</p>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	<p><u>Flurstücke 419/420 (Hausgrundstück)</u> Eckgrundstück mit etwas unregelmäßigem, trapezförmigem Zuschnitt im Kreuzungsbereich, Vorgarten ~3,0 m, Breite ~18,5 m - 31,0 m, im Mittel ~ 25,0 m, Tiefe ~23,0 m</p> <p><u>Flurstück 239 (Garage)</u> Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Tiefe ~6,0 m, Breite ~6,0 m</p>
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	<p>Nach Auskunft der Stadt Dorsten (technisches Dezernat für Altlasten und Bodenschutz) vom 19.06.2023 ist das Bewertungsgrundstück <u>nicht als Altlastenverdachtsfläche</u> im städtischen Altlastenkataster registriert.</p> <p>Die Stadt Dorsten teilt ferner mit: <i>Weiterhin liegt zum Dorstener Stadtgebiet eine Luftbilddauswertung vor. In der Luftbilddauswertung wurden aus Luftbildern von 1925 bis 2000 Aufschüttungen, Verfüllungen, unsystematische Ablagerungen, Lagerplätze, Flakstellungen und Bombentrichter erfasst und katalogisiert. Aus der Luftbilddauswertung sind keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Bodenqualität zu erkennen.</i></p>
Bergbauliche Einflüsse:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Lothringen XVI“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigefügt.</i></p>
Bauleitplanung:	Bebauungsplan Nr. 4 „Am Kalten-Bach“, Flurstücke 419/420: Ausweisung: WR I GRZ=0,4 GFZ=0,4 50° Flurstück 239: Festsetzung Garagen

Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung: freistehendes Zweifamilienwohnhaus, 1-geschossig mit DG- und Spitzbodenausbau, seitlicher Wohnhausanbau, ehem. Kellergarage (heute Werkstatt) mit Zufahrtsrampe, Garage rechts am Haus mit Vorplatz und 2 PKW-Stellplätzen, externe Doppelgarage (Flurstück 239)

Erschließungsbeitrag: Die Stadt Dorsten bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr anfallen.

Beiträge nach § 8 KAG fallen für das Bewertungsgrundstück z.Zt. nicht an. Beitragsfähige Maßnahmen nach § 8 KAG wurde nicht durchgeführt und sind in absehbarer Zeit auch nicht geplant.

Kanalanschlussgebühren werden von der Stadt Dorsten nicht erhoben.

Die Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

baurechtliche Merkmale: Die Bauakte der Stadt Dorsten wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:

Neubau eines 1-geschossigen Wohnhauses mit Stallanbau

Baugenehmigung vom 25.08.1959, Bauschein-Nr. 2102/60696, Befreiungsbeschluss vom 18.05.1959. Nachtragsgenehmigung vom 24.01.1961 bzgl. grundrisslicher Änderungen des Stallgebäudes und der Ansichten des Wohnhauses. Rohbauabnahme am 25.11.1960, Rohbauabnahmeschein vom 16.03.1961. Schlussabnahme am 15.03.1963. Schlussabnahmeschein vom 17.05.1963.

Neubau einer Garage (am Haus)

Baugenehmigung vom 06.03.1972, Bauschein-Nr. 8306/043, Schlussabnahme am 07.02.1974, die Garage ist seit dem 01.02.1974 in Benutzung. Schlussabnahmeschein vom 19.02.1974.

Für die Doppelgarage auf dem Flurstück 239 wurden in der Hausakte der Stadt Dorsten keine Unterlagen vorgefunden. Allerdings befinden sich dort Unterlagen zur Errichtung einer Garage auf dem damaligen Flurstück 224 (Bauschein-Nr. 9961/0489 vom 11.04.1974).

Änderung des Schornsteins

Baugenehmigung vom 20.03.1995, Bauschein-Nr. 63.2.95.0304, Schlussabnahme am 12.07.1995.



5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbe-sichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugäng-lich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beru-hen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorlie-gende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs-oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/ Schwammbefall) die Stand-sicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bau-physikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schad-stoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unter-stellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minder-wert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der fest-gesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Min-derwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wieder-herstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen er-forderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Gebäudeklasse:

freistehendes Zweifamilienwohnhaus, 1-geschossig mit DG- und Spitzbodenausbau, Wohnhausanbau, Kellergarage mit Zufahrts-rampe

Unterkellerung:

Vorderhaus und Anbau voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut

Spitzboden:

voll ausgebaut (2 Räume, kleine Flur und WC), der Ausbau wurde 2022 begonnen, geringe Restarbeiten noch erforderlich: u.a. Ab-schlussstür zum Zimmer links, Oberböden im Flur und Zimmer links, Anstrich/Tapezierung im Flur, Zimmer links und Treppenbereich.

Dielenboden mit Laminat (z.T. noch fehlend), Dachschrägen mit Gipskartonplattenverkleidung und 14 cm Mineralwolldämmung, lichte Höhe ~2,00 m, Klimagerät im Flur.



BAUART

Fundamente:	entsprechend der Bauzeit
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Kalksandstein
Geschossaußenwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hohlblocksteine
Innenwände:	wie vor
Feuchtigkeitsisolierung:	entsprechend der Bauzeit, Keller am Tage der Ortsbesichtigung trocken
Trittschall-/Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Treppen/Treppenhausgestaltung:	Hauseingangs- und Nebentüren im Anbau als weiße Kunststofftüren mit Isolier-/Strukturglaseinsatz Zum KG einfache Betontreppe, bds. Stahlhandlauf, vom EG zum DG Betontreppe mit ursprünglichen Terrazzobelägen, Wände Kunststofffreibeputz, Boden gefliest. Zum Spitzboden offene Montagetreppe in Stahl-/Holzkonstruktion, Stahlharfe, Holzhandlauf (Eigenbau).
Decken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich der Bauzeit, zum Spitzboden Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	~50° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenwandflächen:	verblendet, Gauben, Traufbereiche und Ortgang Kunstschieferverkleidung

INNENAUSBAU - Wohnbereich

Decken:	EG: tlw. verputzt/gestrichen/tapeziert, tlw. holzverkleidet, im Bad Spanndecke DG: tlw. holzverkleidet, tlw. Gipskartonplattenverkleidung mit Einbaustrahlern
Wände:	verputzt/tapeziert
Wandplattierungen:	EG: Fliesensockel im Arbeitsbereich der Küche, Nassräume deckenhoch gefliest DG/Spitzboden: Nassräume deckenhoch gefliest
Fußböden:	überwiegend gefliest, Schlafräume Laminat



Türen:	EG: Innentüren als Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung (Eiche rustikal, 1980er Jahre) DG: Wohnungsabschluss- und Innentüren Furnierholztüren (Buche) mit Futter und Bekleidung, Türblatt zum Wohnzimmer mit Glaseinsatz
Fenster:	ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im DG tlw. erneuert, tlw. Holzdachflächenfenster
Rollläden:	Kunststoffrollläden mit Automatantrieb
Besondere Einbauten:	Klimagerät für die DG-Wohnung
Terrasse/Wintergarten/Balkon:	<p><u>zur EG-Wohnung</u> <u>Wintergarten:</u> lt. Angabe vor ca. 25 Jahren errichtet, Holzkonstruktion, Natursteinboden, Fußbodenheizung, Kunststofffensterelemente mit diversen Flügeltüreinsätzen und Schiebeelement zur Terrasserweiterung, elektrische Rollläden, Decke holzverkleidet, Heizkörper vorhanden – eine baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor <u>Wintergartenerweiterung:</u> Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten, seitlicher Witterungsschutz mit Doppelstegplatten, zur Gartenseite Rollladenanlage und Markise - eine baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor</p> <p><u>zur DG-Wohnung</u> <u>Dachterrasse:</u> oberhalb der Garage, zu 50 % überdachte Wintergartenkonstruktion (eine baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor): Holzkonstruktion mit Kunststofffensterflügeleinsätzen und einfache Doppelstegplatten</p>
Elektroinstallation:	ausreichend Brennstellen und Steckdosen, die Elektroanlage der DG-Wohnung inkl. Spitzboden wurde im Zuge der Grundrenovierung überwiegend erneuert
Sanitärinstallation:	<p><u>Kellerbad</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit Druckspüler, Urinalbecken, Waschtisch, Anschluss für Waschautomat – weiße Sanitärobjekte, Ausbaustand der 1990er Jahre</p> <p><u>Erdgeschoss-Wohnung</u> <u>Bad</u> Einrichtungsgegenstände: bodengleiche Dusche mit Kabinenabtrennung (Sicherheitsglas), Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelanlage – weiße Sanitärobjekte, Ausbaustand 2015</p> <p><u>WC im Anbau</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch – weiße Sanitärobjekte, Ausbaustand der 1990er Jahre, innenliegender Raum, Elektrolüfter</p>



Dachgeschoss-Wohnung

Bad

Einrichtungsgegenstände: Dusche mit Kabinenwandabtrennung (Feuchteschaden zum angrenzenden Abstellraum), Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch mit Unterschrank – weiße Sanitäröbekte, Anschluss für Einbaubadewanne und Waschmaschine vorhanden, Ausbaustand der 1990er Jahre

WC im Spitzboden

Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch – weiße Sanitäröbekte, Ausbaustand der 1990er Jahre

Heizungsart:

Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Vaillant-Kesselanlage, Baujahr ~1990. In den Wohnräumen Ausführung als Fußbodenheizung, zusätzlich Heizkörper mit Thermostatventilen. Heizkörper befinden sich auch im Spitzboden und Teilbereichen des Kellers.

Warmwasserbereitung:

zentral über Heizungsanlage

Ausbau Kellerbereich:

Zugang ausschließlich aus der EG-Wohnung, lichte Höhe ~2,10 m, schalungsraue Betondecken, im Büroraum holzverkleidet, Wände tlw. gefliest, tlw. verputzt/ gestrichen, Boden gefliest, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, glatte Holztüren in Stahlzargen, z.T. FH-Türen. Heizungs-/ Waschkeller mit Hausanschlüssen, Druckbehälter für Eigenwasserversorgung.

Kellergarage

Im Ursprung als Kellergarage mit steiler Abrampung konzipiert, Seiten-Sektionaltor mit Manuellantrieb, Fenster und FH-Tür – seit Jahren Nutzung als privater Werkraum/Kellerraum, ca. 28 m² Nutzfläche.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung, Modernisierung, Instandsetzung:

Nach Angabe der Eigentümer wurde die Immobilie 2015 auf dem Wege einer Schenkung übertragen, danach wurde in der EG-Wohnung ein neues Bad eingebaut. Die DG-Wohnung wurde grundlegend renoviert/saniert, u.a. Austausch von 2 Fenstern (Essplatz/ Küche), Herstellung des Wintergartens auf der Garage (ungenehmigt), Wohnungsabschluss- und Innentüren, Elektroinstallation, Deckenverkleidungen, Klimageräte für die DG-/Spitzbodenebene. Beginn des Spitzbodenausbaus 2022.

Bau-/ Unterhaltungszustand:

EG-Wohnung: altersentsprechend normal, keine Mängel/Schäden
DG-Wohnung: aufgrund der durchgeführten Modernisierungen guter Zustand, lediglich Feuchteschaden im Duschbereich, lt. Angabe ist der Leitungswasserschaden der Versicherung gemeldet und soll versicherungstechnisch geregelt werden
Spitzboden: geringe Restarbeiten erforderlich
Keller: altersentsprechend normal, Heizungskessel überalter (1990)



Räumliche Aufteilung: EG-Wohnung: Aufgrund der seitliche Anbausituation individuell zugeschnitten, jedoch 2. Eingang, rückwärtig Wintergarten/ Garten-
nutzung, Zuordnung des gesamten Kellerbereiches

DG-Wohnung: funktioneller Grundriss, kein Kelleranteil (aus-
schließliche Nutzungsraum durch EG-Wohnung, jedoch Kellerersatzraum
im Spitzboden

AUBENANLAGEN

Entwässerung: Anschluss an städtische Kanalisation

Versorgungsanschlüsse: Eigenwasserversorgung, Strom- und Gasanschluss

Einfriedungen: Stabgitterzaun, z.T. Heckenbewuchs, im Kreuzungsbereich Gabione
auf vorhandenem Mauersockel

Hof-, Wege-, sonstige Befestigung: Garagenvorplatz und PKW-Stellplätze im Vorgartenbereich, Haus-
zugang und rückwärtige Gartenwege gepflastert (2018 erneuert)

besondere Bauteile: rückwärtig große Dachgaube, große Wintergartenkonstruktion im
Erdgeschoss, kleinere Wintergartenkonstruktion auf dem Garagen-
dach

sonstige Außenanlagen: Vorgarten überwiegend Steingarten mit geringem Zieraufwuchs,
kleiner Mauersockel, rückwärtig Rasenfläche, Zieraufwuchs,
kleines Gewächshaus, gepflasterter Freisitz

Nebengebäude: Garage am Haus
Massive Bauart, verblendet wie Wohnhaus, Flachdach in Stahl-
betonkonstruktion, Sektionaltor mit Automatikantrieb, Estrichboden

Doppelgarage auf Flurstück 239
Massive Bauart, Stahlschwingtore (zur rechten Garage Automatik-
antrieb), Flachdach in Stahlbetonkonstruktion, Estrichboden Licht/
Strom vorhanden, Abtrennung mit Leichtwandkonstruktion



6.0. FLÄCHENBERECHNUNG

Bruttogrundflächen und Wohnfläche im Erdgeschoss wurde anhand der vorliegenden Plan- und Berechnungsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Dorsten ermittelt, bzgl. der Räume im EG-Anbau und Wintergarten, der DG-Wohnung und des Spitzbodens hat der Sachverständige ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1. BRUTTOGRUNDFLÄCHEN

Wohnhaus

Kellergeschoss:	9,24 m	x	11,115 m		
Anbau	+ 5,50 m	x	5,99 m	.....	= 135,64 m ²
Erdgeschoss:	9,24 m	x	11,115 m		
Anbau	+ 5,50 m	x	5,99 m	.....	= 135,64 m ²
Dachgeschoss:	9,24 m	x	11,115 m	.....	= 102,70 m ²
Spitzboden:	102,70 m ²	x	Faktor 0,37*)	.....	= 38,00 m ²
					<u>= 411,98 m²</u>

*) Verhältnis der Wohnfläche Spitzboden zu DG: $27,82 \text{ m}^2 / 74,53 \text{ m}^2 = 0,37$

Garagen

Garage am Haus:	3,74 m	x	6,49 m	.....	= 24,27 m ²
externe Doppelgaragen:	3,00 m	x	6,00 m x 2 Stück	.....	= 36,00 m ²
					<u>= 60,27 m²</u>

6.2. WOHNFLÄCHEN

EG-Wohnung - nach Plan-/Berechnungsunterlagen aus der Bauakte

Diele:	2,40 m	x	2,14 m	x	0,97	.....	= 4,98 m ²
Wohnraum:	4,01 m	x	4,01 m	x	0,97	.....	= 15,60 m ²
Essraum:	4,01 m	x	4,26 m	x	0,97	.....	= 16,57 m ²
Bad:	(2,14 m	x	3,01 m				
	- 0,255 m	x	0,63 m)	x	0,97	.....	= 6,09 m ²
Schlafräum:	3,885 m	x	4,01 m	x	0,97	.....	= 15,11 m ²
Schlafräum:	3,885 m	x	4,26 m	x	0,97	.....	= 16,05 m ²

Anbau - nach örtlichem Aufmaß des Sachverständigen

Küche:	5,16 m	x	3,30 m	.....	= 17,03 m ²
Diele:	3,96 m	x	1,81 m	.....	= 7,17 m ²
WC:	1,01 m	x	1,79 m	.....	= 1,81 m ²
				Übertrag	= 100,41 m ²



				Übertrag.....=	100,41 m ²
Wintergarten 1 (beheizt):	4,88 m	x	3,42 m x 0,75.....=		12,52 m ²
überdachte Terrasse:	5,22 m	x	3,50 m x 0,25.....=		4,57 m ²
			Wohnfläche EG insgesamt.....=		<u>117,50 m²</u>

DG-Wohnung - nach örtlichem Aufmaß des Sachverständigen

Flur:	4,52 m	x	1,12 m.....=		5,06 m ²
Abstellraum:	1,63 m	x	1,12 m		
	+ 0,74 m	x	1,29 m.....=		2,78 m ²
Bad:	3,81 m	x	2,89 m		
	- 0,87 m	x	1,20 m		
(< 1m/50°)	- 0,87 m	x	0,13 m		
(< 2m/50°)	- 0,87 m	x	0,84 m x ½.....=		9,49 m ²
Schlafen:	3,97 m	x	4,02 m		
(< 1m/50°)	- 3,97 m	x	0,17 m		
(< 2m/50°)	- 3,97 m	x	0,84 m x ½.....=		13,62 m ²
Küche:	2,08 m	x	2,97 m.....=		6,18 m ²
Essen/Wohnen:	3,84 m	x	8,36 m		
	- 0,32 m	x	0,40 m		
(< 1m/50°)	- 0,91 m	x	0,13 m		
(< 2m/50°)	- 0,91 m	x	0,84 m x ½		
(< 1m/50°)	- 3,84 m	x	0,17 m		
(< 2m/50°)	- 3,84 m	x	0,84 m x ½.....=		29,21 m ²
Dachterrasse					
überdachter Teil:	2,80 m	x	3,60 m x 0,50.....=		5,04 m ²
nicht überdachter Teil:	3,50 m	x	3,60 m x 0,25.....=		3,15 m ²
			Wohnfläche DG insgesamt.....=		<u>74,53 m²</u>

Spitzboden - nach örtlichem Aufmaß des Sachverständigen

Flur:	1,97 m	x	1,22 m.....=		2,40 m ²
WC:	1,95 m	x	1,33 m		
(< 2m)	- 1,95 m	x	0,98 m x ½.....=		1,64 m ²
Ausbauraum 1:	3,76 m	x	3,01 m*)		
	- 0,70 m	x	0,48 m.....=		10,98 m ²
Ausbauraum 2:	4,33 m	x	3,00 m*)		
	- 0,39 m	x	0,50 m.....=		12,80 m ²
			Nutzfläche Spitzboden.....=		<u>27,82 m²</u>

*) Maß bei 1,50 m im Lichten



7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

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

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtstand- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	1962	62	80	18
Garage am Haus	1972	52	60	8
ext. Doppelgarage	1974	50	60	10

Aufgrund der durchgeführten Renovierungen und des daraus resultierenden guten Unterhaltungszustandes werden im Rahmen der Bewertung folgende Daten zugrunde gelegt:

Wohnhaus: RND = 30 Jahre, fiktives Alter 50 Jahre, fiktives Baujahr 1974

Garage: RND = 20 Jahre, fiktives Alter 40 Jahre, fiktives Baujahr 1984

Im Rahmen der Berechnung wird für das Wohnhaus eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** zugrunde gelegt.

8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Dorsten letztmalig zum 01.01.2023 festgestellt wurden (Quelle: www.boris.nrw.de).

Bewertungsgegenstand

Flurstück 420 – Hausgrundstück	=	595 m ²
Flurstück 419 – Hausgrundstück	=	7 m ²
Flurstück 239 – Garagengrundstück	=	<u>36 m²</u>
Gesamtfläche	=	638 m ²

Bodenwertableitung Flurstück 419 + 420 – Hausgrundstück (602 m²)

Richtwert	ermittelt zum 01.01.2024 durch den Gutachterausschuss Dorsten	
<i>Definition:</i>	W – I-II – 35 , d.h. Wohnbaufläche, 1- bis 2-geschossig bebaut oder bebaubar, 35 m Grundstückstiefe, beitragsfrei	
<i>im Bereich:</i>	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes	
	Referenzlage: Diemelweg	= 250,00 €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:		
	Zu-/Abschlag als Anpassung an die heutige Marktlage - entfällt	= +/- 0,00 €/m ²
spezieller Lagewert:		
	Zu-/Abschlag wegen Lagewertunterschied - entfällt	= ± 0,00 €/m ²
		= 250,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge

+	10,0 %	Zuschlag wegen abweichender <i>Grundstückstiefe</i> , tatsächlich 23 m ggü. 35 m des Richtwertgrundstücks, Zuschlag gemäß Umrechnungstabelle GMB 2024 des Gutachterausschusses Dorsten	
±	0,0 %	Zu-/Abschlag wegen abweichender <i>baulicher Ausnutzung</i> - entfällt	
-	0,0 %	Abschlag wegen nachteiligem <i>Grundstückszuschnitt</i> - entfällt	
±	0,0 %	Zu-/Abschlag wegen abweichender Erschließungsbeitragssituation ggü. dem Richtwertgrundstück – entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Dorsten fallen keine Erschließungsbeiträge an	
<hr/>			
+	10,0 %	Zuschlag zu 250,- €/m ²	= + <u>25,00 €/m²</u>
			= 275,00 €/m²

Bodenwertableitung Flurstück 239 – Garagengrundstück (36 m²)

Ausgangswert = spezieller Lagewert	=	250,00 €/m²
- 20,0 % Abschlag wegen eingeschränkter Baulandqualität als Garagengrundstück bzw. geringer baulicher Ausnutzung		
- 10,0 % Abschlag wegen nicht gesicherter Erschließung über das vorgelagerte Zufahrtsgrundstück (Flurstück 235)		
± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen abweichender Erschließungsbeitragssituation ggü. dem Richtwertgrundstück – entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Dorsten fallen keine Erschließungsbeiträge an		
<hr/>		
- 30,0 % Abschlag von 250,- €/m ²	= -	<u>75,00 €/m²</u>
	=	175,00 €/m²

Der Bodenwert der zu bewertenden Flurstücke beträgt zum Bewertungsstichtag 07.05.2024 demnach:

Flurstück 420	595 m ²	x	275,- €/m ²	=	163.625,- €
Flurstück 419	7 m ²	x	275,- €/m ²	=	1.925,- €
Flurstück 239	<u>36 m²</u>	x	175,- €/m ²	=	<u>6.300,- €</u>
	638 m²			=	<u><u>171.850,- €</u></u>

9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die angemessene Miete im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Dorsten für freifinanzierte Wohnungen (Stand 01.07.2023) abgeleitet, danach gelten gemäß Mietspiegel folgende Kriterien/Grundsätze:

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ausgewiesene Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete ohne umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (z.B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Straßenreinigung und Müll, Sach- und Haftpflichtversicherung u.a.m.). Sie bezieht sich auf die Mieten, die in den letzten sechs Jahren (2015 bis 2020) entsprechend § 558 Abs. 2 neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenauschale) abgesehen, angepasst worden sind.

Relevante Einflussfaktoren

Baujahr

Das Alter eines Gebäudes und somit die typische Bauqualität und Grundrissgestaltung beeinflussen wesentlich die Miete. Instandhaltungsmaßnahmen und auch ältere Modernisierungen (>15 Jahre) sind für eine Vermietbarkeit der Wohnungen üblich und in den Ausgangswerten von vier Baujahresgruppen bereits berücksichtigt.

Wohnlage

Lage im Stadtgebiet: Die Abhängigkeit der Lage im Stadtgebiet (nach Stadtteilen) hat ebenfalls einen messbaren Einfluss auf die Miethöhe. Hier wurden drei Kategorien ermittelt, die auch die infrastrukturellen Merkmale der Stadtteile wie Anbindung an den ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Erreichbarkeit von Arztpraxen, Schulen, etc. widerspiegeln.

Lage im Stadtteil

Daneben hat die Mikrolage des Objektes (Lagequalität im Stadtteil) nur bei deutlicher Abweichung einen Einfluss. Für ganz Dorsten gilt, dass der überwiegende Teil der Wohngebiete dicht oder geschlossen bebaut ist und Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) das übliche Maß nicht überschreiben.

sehr einfache Lage: Wohnlagen mit störenden Einwirkungen durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

sehr gute Lage: Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und wohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung hat ebenfalls einen Einfluss auf die Miethöhe. Kleine Wohnungen und Appartements führen zu einem Zuschlag, sehr große Wohnungen zu einem Abschlag.

Eine Sonderform bilden vermietete Einfamilienhäuser, für die ein separater Zuschlag ausgewiesen wird. Dieser beinhaltet die üblicherweise vorhandenen Wohnflächen und einen Garten.

weitere wertrelevante Einflüsse

Für bestimmte Einflussgrößen, wie z.B. Balkonnutzung, Gartenmitbenutzung, Zweifamilienhäuser, barrierefreies Wohnen, Sonderform „Seniorenwohnung“ mit zusätzlichen Nutzungs-/Dienstleistungsangeboten u.a., konnte nach Analyse des Datenmaterials keine statistische Relevanz festgestellt werden.



Ausgangsmietwert gemäß Mietspiegel (Stand: 01.07.2023)

Aufgrund des fiktiven Baujahres 1974 gem. Abschnitt 7.0 erfolgt die Einordnung in die Baujahresklasse II - Baujahr 1950 - 1979, ausgewiesener Mietwert..... = 5,40 €/m²

Anpassung an die Marktlage

Der Mietspiegel der Stadt Dorsten wurde zum Zeitpunkt 01.07.2023 ermittelt, eine Anpassung an die Marktlage zum Bewertungsstichtag ist nicht erforderlich..... = ± 0,00 €/m²

Ausgangsmietwert..... = 5,40 €/m²

Zu-/Abschläge gemäß Mietspiegel

<u>Faktor Lage im Stadtgebiet</u>	Faktor
Altstadt, Hardt.....	1,05
Feldmark, Hervest, Wulfen, Wulfen (ohne Barkenberg)	1,00
Altendorf-Ulfkotte, Barkenberg, Deuten, Lembeck, Östrich, Rhade.....	0,95
<u>hier:</u> Lage in Rhade.....	Faktor 0,95

<u>Faktor Lage im Stadtteil</u>	Faktor
sehr gute Lage.....	1,02
mittlere Lage (überwiegend in Dorsten)	1,00
sehr einfache Lage	0,98
<u>hier:</u> mittlere Lage.....	Faktor 1,00

<u>Faktor Wohnungsgröße</u>	Faktor
kleiner als 45 m ²	1,05
45 m ² bis 100 m ²	1,00
größer als 100 m ² (ohne EFH)	0,90
Sonderform EFH incl. Garten.....	1,15
<u>hier:</u> sh. Einzelbewertung	Faktor 1,00

Berechnung Ausgangsmietwert: 5,40 €/m² x 0,95 x 1,00 x 1,00..... = 5,13 €/m²

Übertrag Ausgangsmietwert = **5,13 €/m²**

weitere Zu-/Abschläge gemäß Mietspiegel

Ausstattungsabweichungen (max. + 10 Punkte gemäß Mietspiegeldefinition)

Dreifachverglasung	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Alarmanlage	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Fußbodenheizung	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Fernwärmeheizung	2 Punkte, hier:	0 Punkte
sehr hochwertiges Bad	2 Punkte, hier:	0 Punkte
umfangreiche Sicherheitsausstattung	2 Punkte, hier:	0 Punkte
sehr hochwertige Oberböden	2 Punkte, hier:	0 Punkte
fehlende Oberböden	-3 Punkte, hier:	0 Punkte
Einfachverglasung	-3 Punkte, hier:	0 Punkte
<u>Nachspeicherheizung</u>	<u>-3 Punkte, hier:</u>	<u>-0 Punkte</u>
	Σ	-0 Punkte

Garten

Gartenfläche zur alleinigen Nutzung	3 Punkte, hier:	0 Punkte
<i>Hinweis: siehe Einzelbewertung</i>		

Modernisierungen in den letzten 15 Jahren

Fassadendämmung entsprechend EnEV	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Dachdämmung inkl. Neueindeckung	2 Punkte, hier:	0 Punkte
Heizungsanlage	2 Punkte, hier:	0 Punkte

maximal +5 Punkte für nachfolgende Positionen

Bad/WC (durchgreifende Erneuerung)	2 Punkte, hier:	0 Punkte
Elektroinstallation	2 Punkte, hier:	0 Punkte
Heizkörper	1 Punkt, hier:	0 Punkte
Türen	1 Punkt, hier:	0 Punkte
Fenster	1 Punkt, hier:	0 Punkte
<u>wesentliche Grundrissverbesserungen</u>	<u>1 Punkt, hier:</u>	<u>0 Punkte</u>
	Σ	0 Punkte

Berechnung der ortsüblichen Miete

Ausgangsmietwert gem. vorheriger Ableitung

Ausstattungsabweichungen..... = 0 Punkte

Garten = 0 Punkte

Modernisierungen = 0 Punkte

= 0 Punkte x 0,15 €/Punkt..... = + 0,00 €/m²

ortsübliche Miete gemäß Mietspiegeldefinition..... = **5,13 €/m²**



Übertrag ortsübliche Miete gemäß Mietspiegeldefinition = **5,13 €/m²**

weitere Zu-/Abschläge

die im Modell des Mietspiegels Dorsten 2023 nicht definiert sind

± 0,0 % Zu-/Abschlag für tatsächliches Baujahr – entfällt

± 0,0 % Zu-/Abschlag für Ausstattungsabweichungen ggü. Bauzeitstandard der Ausgabungsbaugruppe – entfällt zunächst, sh. Einzelbewertung

± 0,0 % Zu-/Abschlag für besondere Einbauten – entfällt zunächst, sh. Einzelbewertung

- 0,0 % Abschlag für Grundriss-/Gestaltungsnachteile – entfällt zunächst, sh. Einzelbewertung

- 0,0 % Abschlag wegen fehlenden PKW-Stellplatz/Garage - entfällt

± 0,0 % Zu-/Abschlag von 5,13 €/m² = ± 0,00 €/m²

Ausgangswert im Objekt = **5,13 €/m²**

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der Mietspiegel Dorsten wurde zum 01.07.2023 erstellt (Feststellungszeitpunkt 31.12.2022), demzufolge spiegeln sich hier die Vermietungsentgelte der letzten **6 Jahre** (2017-2022 wider – im Mittel somit 2019/20, maßgeblich 12/2019).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden. Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex BUND (Basis 2020=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 07/2023 (Stand Mietspiegel 01.07.2023) = 117,1

Index 12/2019 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 6 Jahren) = 100,0

Veränderung: 117,1 / 100,0 = 1,1710

das entspricht 17,1 % Zuschlag zu 5,13 €/m² (Ausgangsmietwert) = + 0,88 €/m²

Ausgangswert im Objekt „marktübliche Miete“ = **6,01 €/m²**

abgerundet **6,00 €/m²**



spezielle Mietableitung EG-Wohnung (117,50 m²)

Ausgangsmietwert	=	6,00 €/m ²
- 10,0 % Abschlag wegen abweichender Wohnungsgröße – gem. Mietspiegel >100 m ² Faktor 0,9 = 10 % Abschlag		
+ 10,0 % Zuschlag für Lage im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit alleiniger Garten- und Kellernutzung		
+ 10,0 % Zuschlag für Ausstattungsabweichungen ggü. Bauzeitstandard, hier: Grundausstattung der 1980er Jahre, Badsanierung 2015		
+ 0,0 % Zuschlag für besondere Einbauten – entfällt, Wintergarten und Terrasse in der Wohnfläche enthalten		
- 2,5 % Abschlag für Grundriss-/Gestaltungsnachteile, hier: individueller Zuschnitt durch Anbausituation, jedoch zweiter Eingang über die Küche		
<hr/>		
+ 7,5 % Zuschlag zu 6,00 €/m ²	= +	0,45 €/m ²
	=	6,45 €/m²

spezielle Mietableitung DG-Wohnung (74,53 m²)

Ausgangsmietwert	=	6,00 €/m ²
± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen abweichender Wohnungsgröße – entfällt		
- 5,0 % Abschlag für Lage im Dachgeschoss mit Möblierungsnachteilen durch Schrägen und Dämmungsnachteilen		
+ 2,5 % Zuschlag für vorteilhafte Lage im Zweifamilienhaus		
+ 10,0 % Zuschlag für Ausstattungsabweichungen ggü. Bauzeitstandard, hier: Grundrenovierung nach 2015, Bad in den 1990er Jahren, Klimagerät vorhanden		
± 0,0 % Zuschlag für besondere Einbauten – entfällt		
- 2,5 % Abschlag für Grundriss-/Gestaltungsnachteile, hier: kein Keller (Nutzung ausschließlich durch EG-Wohnung), jedoch Zuhör-räume im Spitzboden		
<hr/>		
+ 5,0 % Zuschlag zu 6,00 €/m ²	= +	0,30 €/m ²
	=	6,30 €/m²

Die Ausbauräume im **Spitzboden** sind keine Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung und werden als „Zubehörräume“ mit einem reduzierten Wertansatz von 70 % des Mietwertes der DG-Wohnung beurteilt, mithin:

$$6,30 \text{ €/m}^2 \times 0,7 = 4,41 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } \dots\dots\dots = \mathbf{4,40 \text{ €/m}^2}$$



Rechnung Rohertrag

EG-Wohnung:	117,50 m ²	x	6,45 €/m ²=	757,88 €
DG-Wohnung:	74,53 m ²	x	6,30 €/m ²=	469,54 €
Spitzboden:	27,82 m ²	x	4,40 €/m ²=	122,41 €
ehem. Kellergarage (Werkraum):	pauschaler Wertansatz.....=			50,00 €
Garage am Haus:	1 Garage	x	60,00 €/Garage.....=	60,00 €
externe Doppelgarage:	2 Garagen	x	55,00 €/Garage.....=	110,00 €
monatlicher Rohertrag				1.569,83 €
oder rd.				1.570,00 €
jährlicher Rohertrag				18.840,00 €

Durchschnittsmiete der Wohnungen (EG/DG, ohne Spitzboden): $1.227,42 \text{ €} : 192,03 \text{ m}^2 = 6,39 \text{ €/m}^2$

Tatsächlich einkommende Miete

Die EG-Wohnung wird im Rahmen der Familie bewohnt, die DG-Wohnung wird eigengenutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

9.2 Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a. je m² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a. je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

jährliche Anpassung

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2020=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 99,9

Index Oktober 2023 = 117,8 Veränderung: $117,8 / 99,9 = 1,1792$ (Korrekturfaktor)



Es ergibt sich folgende Ableitung

Instandhaltungskosten:	Wohnhaus:	11,70 €/m ² /p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 219,85 m ² ...=	3.033,- €
	Kellergarage:	88,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor	104,- €
	Garagen:	88,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 3 Garagen...=	311,- €
Verwaltungskosten:	Wohnhaus:	298,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 2 WE	703,- €
	Garagen:	39,00 €/p.a. x 1,1792 Korrekturfaktor x 3 Garagen...=	138,- €
Mietausfallwagnis:	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 18.840,- €	=	377,- €
		insgesamt	4.666,- €

Das entspricht 24,77 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 24,8 %** gewählt.

9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ Einfamilienhäuser	1,75 - 3,25 %	
▪ Zweifamilienhäuser	2,00 - 3,50 %	
▪ Eigentumswohnungen	2,50 - 4,00 %	
▪ Dreifamilienhäuser	3,00 - 4,25 %	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	3,75 - 5,25 %	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,00 - 7,00 %	je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil



Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Dorsten 2024 (Kaufpreisauswertung 2022/23) sind folgende Liegenschaftszinssätze dokumentiert.

Marktberichte	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche m ²	Ø-Restnutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m ²
Marktbericht 2023						
Freistehende EFH	1,30	± 0,7	45	172	40	6,60
EFH (Reihen-/Doppelh.)	1,30	± 0,8	130	127	42	6,60
Zweifamilienhäuser	0,80	± 1,1	16	174	42	7,00
Marktbericht 2024						
Ein-/Zweifamilienhäuser	1,50	± 0,7	96	140	39	7,30

*) Standardabweichung

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten, im Wesentlichen:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt ein spezieller Liegenschaftszins abgeleitet:

Ausgangswert für Ein-/Zweifamilienhäuser in Dorsten (Marktbericht 2024) Kenndaten/Modellansatz: 140 m ² WF, 39 Jahre RND, 7,30 €/m ² Miete		1,500 %
<i>Anpassung an die Marktlage:</i> entfällt - aktuelle Marktdaten	±	0,000 %
<i>Lageabweichung:</i> Lage im ländlich geprägten Stadtteil Rhade, Siedlung „Stufenberg“, eingeschränkte infrastrukturelle Ausstattung (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF*): 192,03 m ² ggü. 140 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 6,39 €/m ² ggü. 7,30 €/m ² im Modellansatz (Zulage Risiko) RND: 30 Jahre ggü. 39 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	+ - -	0,125 % 0,125 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> entfällt	+	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	=	1,750 %

*) ohne Spitzbodenausbau

Unter Berücksichtigung aller festgestellten Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Zweifamilienhausgrundstück in Dorsten-Rhade** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,75 v.H.** angemessen.

Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert gem. Abschnitt 8.0 = **171.850,- €**



9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Roh</i> ertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1	=	18.840,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2 24,8 % von 18.840,- €	= -	4.672,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i>	=	14.168,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 1,75 % von 171.850,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	3.007,- €
<i>Reinertragsanteil</i>	=	11.161,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 30 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- *Liegenschaftszinssatz*..... = 1,75 % - vgl. Abschnitt 9.3
- *Kapitalisierungsfaktor*..... = 23,19*)

$$*) (1,0175^{30} - 1) / (1,0175^{30} \times 0,0175) = 23,19$$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):</i> 11.161,- € x 23,19.....	=	258.824,- €
zuzüglich <i>gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0	= +	171.850,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	430.674,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden

Schönheitsreparaturen/Kleinschäden

pauschal: 2,0 % von 258.824,- € (Zeitwert Gebäude) = 5.176,- € oder rd. = - 5.000,- €

Restausbauarbeiten im Spitzboden, pauschal = - 2.000,- €

Überalterung Heizungsanlage (Bj. 1990)

Kostenrisiko (unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung) = - 3.000,- €

weitere Zu- oder Abschläge:

Risikoabschlag bzgl. ungenehmigter Bauteile (Wintergarten, Spitzbodenausbau, Dachterrasse) hinsichtlich baubehördliche Auflagen bei nachträglicher Legalisierung

pauschal: 3,0 % von 258.824,- € (Zeitwert Gebäude) = 7.765,- € oder rd. = - 8.000,- €

Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren = **412.674,- €**

oder rd. 412.700,- €

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktkonforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektentsprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



10.0 SACHWERTERMITTLUNG

10.1 Normalherstellungskosten

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahresgruppen. In den Kostenansätzen sind Baunebenkosten in Höhe von 17 % für Wohngebäude enthalten. Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Anhang zum Gutachten zu entnehmen.

10.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

- Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß §§ 35/36 ImmoWertV -

Gebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten	
		€/m ²	€
1	m ² BGF	3	4 = 2 x 3
Wohnhaus	411,98	1.519,-	625.798,-
Garage am Haus	24,27	879,-	21.333,-
2 ext. Garagen (Flurst. 239)	36,00	879,-	31.644,-
Herstellungskosten aller Gebäude			678.775,-

10.3 alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr -fiktiv*)-	Alter -fiktiv*)-	Stand- dauer	technische Wertminderung lineare Abschreibung gem. § 38 ImmoWertV		vorläufiger Gebäude- zeitwert
				%	€	
5	6	7	8	9	10 = 4 x 9 / 100	11 = 4-10
Wohnhaus	1974	50	80	62,50	391.124,-	234.674,-
Garage am Haus	1984	40	60	66,67	14.223,-	7.110,-
2 ext. Garagen (Flurst. 239)	1984	40	60	66,67	21.097,-	10.547,-
vorläufiger Gebäudezeitwert (Summe der Gebäude), schadensfreier, endfertiger Zustand						252.331,-
*) fiktive Ansätze bei wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 30 bzw. 20 Jahren – vgl. Abschnitt 7.0						
<i>Hinweis: Der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert (im Rahmen der festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) wegen Mängel/Schäden wird abschließend im Bewertungsverfahren berücksichtigt.</i>						

10.4 vorläufiger Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Übertrag vorläufiger Gebäudezeitwert schadensfreier, endfertiger Zustand.....=			252.331,- €
Minderwert für erforderlichen Restausbau im Spitzboden - pauschal.....=	-		<u>2.000,- €</u>
Zeitwert der Gebäude im Sachwertmodell	=		250.331,- €
besondere Bauteile (geschätzter Zeitwert):			
Wintergarten 1 (geschlossen/beheizt)	=	10.000,- €	
überdachte Terrasse	=	5.000,- €	
Dachterrassenaufbau	=	<u>5.000,- €</u>	
			+ 20.000,- €
Außenanlagen (geschätzter Zeitwert):			
Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas)	=		+ 8.000,- €
sonstige Außenanlagen (Befestigungen/ Einfriedungen/ Gartengestaltung/Aufwuchs)			
hier: aufwendige Gartengestaltung			
pauschal 6,0 % von 250.331,- € (vorl. Gebäudezeitwert)	=		+ <u>15.020,- €</u>
Sachwert der Gebäude und sonstige Anlagen / Außenanlagen=			293.351,- €
zuzüglich sachwertkompatibler Bodenwert gem. Abschnitt 8.0	=		+ <u>171.850,- €</u>
vorläufiger Sachwert <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage, <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	=		465.201,- €

10.5 vorläufiger Sachwert - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV

Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **465.201,- €**

Anpassung des Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung):

Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (*hier Sachwertfaktor*) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden „Sachwertfaktor“ zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde (§ 21 Abs. 3 und § 29 ImmoWertV, Ableitung von Sachwertfaktoren).

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse *besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale* zu eliminieren.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Ableitung der NHK 2010 die Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses anzuwenden. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des *Gutachterausschusses Dorsten* sind in dem Modellansatz zur Ableitung geeigneter Sachwertfaktoren folgende Modellparameter zu beachten:

<i>Normalherstellungskosten</i>	NHK 2010 (Anlage 1 SachwertR)
<i>Modernisierungsgrad</i>	in Anlehnung der AGVGA NRW
<i>Gebäudebaujahresklassen</i>	keine
<i>Gebäudestandard</i>	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der SachwertR
<i>Baunebenkosten</i>	in den NHK 2010 enthalten, in der Regel 17 % bei Wohngrundstücken



<i>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</i>	keine definiert
<i>Bezugsmaßstab</i>	Brutto-Grundfläche
<i>Baupreisindex</i>	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
<i>Baujahr</i>	ursprüngliches Baujahr
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	nach Anlage 1 ImmoWertV, in der Regel 80 Jahre bei Wohngrundstücken
<i>Restnutzungsdauer</i>	Gesamtnutzungsdauer bzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes (Bericht AGVGA NRW)
<i>Alterswertminderung</i>	lineare Wertminderung
<i>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</i>	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile</i>	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <i>oder pauschaler Ansatz</i> in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses
<i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung
<i>Bodenwert</i>	ungedämpft zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>Grundstücksfläche:</i>	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche gem. Definition des örtlichen Gutachterausschusses
<i>sonstige Definition:</i>	des örtlichen Gutachterausschusses

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Markt-anpassung zu berücksichtigen.

vorläufiger Sachwert nach bisherigem Berechnungsverfahren..... = 465.201,- €



Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **465.201,- €**

Marktanpassung / Abschlagbewertung:

- 10,0 % Abschlag (Sachwertfaktor = 0,9) als **Anpassung an die Marktlage nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe** unter Berücksichtigung des **Preisniveaus für Dorsten, Gladbeck, Marl** gesamt, ohne Berücksichtigung von Lageabweichungen oder sonstigen Einflüssen, Grundlage sind Auswertung von Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Dorsten)

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen **Zeitanpassung**, Veränderung der Marktlage zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum: *entfällt*, da aktuelle Daten zum 01.01.2024 vorliegen

- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen **überörtlicher Lageabweichung** für Dorsten ggü. dem Untersuchungsbereich der Städte Dorsten, Gladbeck, Marl, lagebezogene Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt im vorliegenden Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses - *entfällt*

- 2,5 % Abschlag wegen **innerörtlicher Lageabweichung**, lagebezogene innerörtliche Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt in Dorsten

hier: Lage im ländlich geprägten Stadtteil Rhade mit geringer Infrastruktur

- **12,5 % Abschlag zur Anpassung an die Marktlage** ggü. dem vorläufigen Sachwert, mithin:

12,5 % Abschlag von 465.201,- = - 58.150,- €

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV = **407.051,- €**



10.6 Endgültiger Sachwert - unter Berücksichtigung der Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV = **407.051,- €**

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B:

- Gebäudebezogene Besonderheiten
- Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen
- Bodenbezogene Besonderheiten

Gebäudebezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- Baumängel oder Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, etc.)
- überdurchschnittlicher guter Unterhaltungszustand
- unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf
- erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge
- sonstige Zu-/Abschläge

hier:

Abschlag wegen **Baumängel, Bauschäden** (der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert im Rahmen der wirtschaftl. Restnutzungsdauer) **gem. Ableitung in Abschnitt 9.5**

Schönheitsreparaturen/Kleinschäden.....	=	-	5.000,- €
Überalterung Heizungsanlage.....	=	-	3.000,- €
Risikoabschlag bzgl. ungenehmigter Bauteile	=	-	8.000,- €

wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderung wegen besonderer, den Wert der baulichen Anlagen beeinflussender Umstände

hier: entfällt..... = - 0,- €

Übertrag..... = **391.051,- €**

Übertrag	=	391.051,- €
Abschlag wegen unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf - Kostenrisiko aufgrund von Überalterungen und Instandhaltungsrückstau (vgl. Gebäudebeschreibung), die nicht im Minderwert der Baumängel/Bauschäden berücksichtigt sind – entfällt.....		
	= -	0,- €
Zuschlag wegen überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand aufgrund zeitnah durchgeführter Sanierungs-/ Modernisierungsaufwendungen – entfällt.....		
	= +	0,- €
Abschlag wegen erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen/ abweichende Mieterträge: entfällt		
	= -	0,- €
sonstige Zu-/Abschläge: entfällt		
	= -	0,- €
	Zwischenwert	= 391.051,- €

Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell, z.B.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Wertabweichung von üblichen Außenanlagen - Wertabweichung von üblichen Bauteilen - Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten - Wert von Nebengebäuden / Garagen - sonstige Werte/Wertanteile |
|---|

hier:

Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt = - 0,- €

Wertabweichung von üblichen Bauteilen ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)

hier: entfällt = + 0,- €

Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten (Zeitwert):

hier: entfällt = - 0,- €

Wert von Nebengebäuden / Garagen (Zeitwert):

hier: entfällt = - 0,- €

sonstige Werte/Wertanteile:

hier: entfällt = - 0,- €

Zwischenwert..... = **391.051,- €**



Übertrag..... = **391.051,- €**

Bodenbezogene Besonderheiten – Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell,
z.B.

- Wertabweichung Bodenwert
- Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland)
- Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung
- Wertabweichung Erschließungskosten (z.B. eb-pflichtig)
- Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II
- Wertabweichung durch Baulasten
- sonstige Bodenwertabweichungen

hier:

Wertabweichung Bodenwert, Differenz Bodenwert gem. Abschnitt 8.0 zum sachwertkompatiblen Bodenwert, entfällt = ± 0,- €

Wert weiterer Flächenanteile (z.B. Hinterland) ggü. Sachwertmodell
hier: entfällt..... = + 0,- €

Wert weiterer eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Abschnitt 8.0, entfällt..... = + 0,- €

Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. Wert noch zu zahlender bzw. bereits gezahlter Erschließungskosten
hier: entfällt = + 0,- €

Wertabweichung/-minderung durch Grundbuchbelastungen in Abt. II, entfällt = + 0,- €

Wertabweichung durch Baulasten, entfällt..... = + 0,- €

Sonstiges: entfällt = ± 0,- €

Wert der Besitzung nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage (Marktanpassung gemäß § 35 ImmoWertV) und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **391.051,- €**

oder rd. 391.000,- €



11.0 VERKEHRSWERT

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

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

Auftragsgemäß wird in Abschnitt 11.1 zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit durchgeführt, in Abschnitt 11.2 ff. werden die entsprechenden Einzelverkehrswerte ermittelt.

11.1 VERKEHRSWERT - GESAMTOBJEKT (Bewertung als wirtschaftliche Einheit)

ERTRAGSWERT gemäß Abschnitt 9.5 = 412.700,- €

SACHWERT gemäß Abschnitt 10.6 = 391.000,- €

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem *marktkonformen Ertragswert* und dem aufgrund der Marktlage *Vergleichswert* unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, die Abweichung zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt **401.850,- €**, abgerundet entspricht dies dem abschließenden *Verkehrswert in Höhe von 400.000,- €*

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den *unbelasteten Gesamtverkehrswert* (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Einfamilienhausgrundstücks "*Holtkamp 13*" in *46286 Dorsten-Rhade* am *Bewertungsstichtag 7. Mai 2024* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

400.000,- €

(in Worten: --vierhunderttausend -- Euro)

11.2 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 239 - Garage

Bodenwert des Flurstücks 239 gemäß Abschnitt 8.0.....=	6.300,- €
zzgl. Sachwert Garagen (Zeitwert gemäß Abschnitt 10.3)	= + 10.547,- €
Einzel-Verkehrswert Flurstück 239	= <u>16.847,- €</u>

11.3 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 419 – Hausgrundstück (7 m²)

Bodenwert des Flurstücks 419 gem. Abschnitt 8.0.....=	1.925,- €
Abschlag wegen stark eingeschränktem Käuferkreis, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteressenten am Hinzuerwerb derartiger Flächen gegeben sind. Daher ist ein Abschlag zwingend erforderlich, der mit 50 % beurteilt wird, daher:	
1.925,- € x 0,5 = 962,50 € oder rd.	= - 962,- €
Einzel-Verkehrswert Flurstück 419	= <u>963,- €</u>

11.4 EINZEL - VERKEHRSWERT Flurstück 420 – Hausgrundstück (595 m²)

Der Einzelverkehrswert des zu bewertenden Hausgrundstücks ergibt sich aus der Subtraktion des Gesamtverkehrswertes gem. Abschnitt 11.1 abzgl. der Einzelverkehrswerte gem. Abschnitte 11.2 – 11.6.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Gesamtverkehrswert - gem. Abschnitt 11.1	= 400.000,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 239 – Garagen – gem. Abschnitt 11.2	= - 16.847,- €
./. Einzelverkehrswert Flurstück 419 – Hausgrundstück – gem. Abschnitt 11.3 (ohne Minderwert wg. eingeschränktem Käuferkreis)	= - 1.925,- €
Einzel-Verkehrswert Flurstück 420	= <u>381.228,- €</u>



11.5 WERTZUSAMMENSTELLUNG

Gesamtverkehrswert gem. Abschnitt 11.1 - Bewertung als wirtschaftliche Einheit.....=	<u><u>400.000,- €</u></u>
Einzelverkehrswert Flurstück 239, Garagenflurstück - gem. Abschn. 11.2.....=	16.847,- €
Einzelverkehrswert Flurstück 419, Hausgrundstück - gem. Abschn. 11.3	963,- €
Einzelverkehrswert Flurstück 420, Hausgrundstück - gem. Abschn. 11.4	<u>381.228,- €</u>
Summe der Einzelverkehrswerte.....=	<u><u>399.038,- €</u></u>

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 40 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 9-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 23. Mai 2024

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.

