



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grund-
stück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“

Kalthoffweg 29

46539 DINSLAKEN



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks
wurde zum Stichtag **20. August 2025** ermittelt mit

rd. 562.000,- €

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 Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“
- Postalische Anschrift : Kalthoffweg 29
46539 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

21. Mai 2025

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

- Aktenzeichen des Sachverständigen : 250046ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 4/25
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
 - Behördliche Auskünfte
 - Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
 - Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 22. Mai 2025
 - zuletzt veröffentlichte Liste der Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Dinslaken
 - Ablichtung des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 171 mit der Bezeichnung „nördlich Dickerstraße/östlich Kirchstraße“ der Stadt Dinslaken nebst Begründung mit Rechtskraft vom 30. August 1985
 - Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Vermessung, GRO-Dienste, Liegenschaften vom 07. Juli 2025 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
 - schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Anliegerbeiträge und Vergabestelle“ bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 06. August 2025 (Anliegerbescheinigung)
 - schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Dinslaken vom 18. Februar 2026

- Grundbuchauszug vom 26. Februar 2025 in beglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken
- zuletzt veröffentlichter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Dinslaken (Stand 01. Januar 2024)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 20. August 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 20. August 2025

Wertermittlungstichtag : **20. August 2025**

Qualitätsstichtag : **20. August 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.....	14
3.7.	Baugrund	15
3.8.	Immissionen	15
3.9.	Erschließung	16
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	18
4.1.	Bauplanungsrecht.....	18
4.2.	Bauordnungsrecht	19
4.3.	Altlastenkataster	19
4.4.	Baulasten	19
4.5.	Denkmalschutz	21
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	22
6.	Objektbeschreibung	23
6.1.	Allgemein	23
6.2.	Vermarktungsfähigkeit	25
6.3.	Raumprogramm	25
6.4.	Energetische Qualität	25
6.5.	Baubeschreibung	26
6.5.1.	Zweifamilienwohnhaus	26
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion.....	26
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung	27
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
6.5.1.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30
6.5.2.	PKW-Garage	30
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand	31
6.5.2.3.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	31
6.5.3.	Außenanlagen	31
6.5.4.	Baumängel und Bauschäden.....	32

7.	Technische Berechnung	33
7.1.	Wohnflächenberechnung	33
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	34
8.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	35
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	35
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	35
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	35
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	36
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)	36
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	37
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	37
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	38
9.	Bodenwert	40
9.1.	Bodenrichtwert.....	40
9.2.	Bodenwertermittlung.....	41
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
10.	Sachwertverfahren	44
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens	44
10.2.	Sachwertermittlung	47
10.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung	48
11.	Ertragswertverfahren	52
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	52
11.2.	Ertragswertermittlung.....	54
11.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	55
12.	Verkehrswertermittlung	59
13.	Schlussbestimmung.....	61
14.	Verzeichnis der Anlagen	62

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**Verkehrswert**

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute
Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung****„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“****Kalthoffweg 29****46539 DINSLAKEN****zum Wertermittlungstichtag****20. August 2025**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	128.000 €
----------------------------------	---	-----------

Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	571.000 €
---------------------------------	---	-----------

Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	549.000 €
------------------------------------	---	-----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>562.000 €</u>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

FÜNFHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“

Postalische Anschrift : Kalthoffweg 29
46539 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 26. Februar 2025 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Hiesfeld, Blatt 1142**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 41	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Hiesfeld</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>5</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>553</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Kalthoffweg</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
		<i>Fläche</i>	:	<i>431 m²</i>

anrechenbare Gesamtfläche	:	431 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 Basis-karte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

Zudem wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass im genannten Grundbuch ein weiteres Grundstück eingetragen ist, das nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens ist.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 3	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: 41 (u. a.) <i>Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hiesfeld Flur 5 Flurstück 316 (eingetragen im</i>
------------	---	---

Grundbuch von Hiesfeld Blatt 0652) berechtigt ist, ein Abwasserrohr mit 20 cm lichter Weite mit Kontrollschacht durch das belastete Grundstück zu leiten und zu unterhalten.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1967 eingetragen am 1. August 1967 und auf Hiesfeld Blatt 0652 vermerkt am 1. August 1967.

Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte im Betrag von insgesamt 100.000,- DM (i. B.: einhunderttausend Deutsche Mark) nebst 11 v. H. Jahreszinsen und Nebenleistungen.

lfd. Nr. 7 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **41**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 4/25).

Eingetragen am 26.02.2025.

Hinweis:

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in Abteilung II eine weitere Eintragung verzeichnet ist, die sich nicht auf das im vorliegenden Verkehrswertgutachten verfahrensgegenständliche Grundstück bezieht, sodass diese Eintragung hier nicht aufgeführt wird.

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

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

2.3. Wohnungsbindung/öffentliche Förderung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Soziales Wohnen, vom 18. Februar 2026 sind für die hier zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	:	Hiesfeld	Flur	:	5
Flurstück	:	553	Lage	:	Kalthoffweg 29 46539 Dinslaken

keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen worden.

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

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

Die ebenfalls kreisangehörigen Städte Rheinberg (getrennt durch den Flusslauf des Rheins), Voerde und Hünxe grenzen im Westen, Nordwesten und Norden, die kreisfreie Stadt Bottrop im Osten und die Großstädte Oberhausen und Duisburg im Süden an das Dinslakener Stadtgebiet an.

Die Kreisstadt Wesel befindet sich rd. 13 km nordwestlich von Dinslaken und ist mittels der Bundesstraße Nr. 8, welche das Dinslakener Stadtgebiet durchquert, zu erreichen.

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

Bei rd. 70.000 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024, Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 15. Januar 2026) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 12,5 %.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,4 % (Stand August 2025) und ist somit unterhalb des Landes- (8,0 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (6,4 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 15. Januar 2026).

Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31. Dezember 2024 eine Arbeitslosenquote von 7,8 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 15. Januar 2026).

Die Stadt Dinslaken entwickelte sich als Schnittstelle zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet, als auch bedingt durch ihre Nähe zu den Niederlanden, zu einem attraktiven Standort für Wirtschafts- und Industrieunternehmen. Während nach knapp 100 Jahren im Dezember 2005 mit der Schließung der Schachtanlage „Lohberg-Osterfeld“ der Steinkohleabbau im Dinslakener Stadtgebiet eingestellt worden ist, dominiert heute die verarbeitende Industrie einschließlich des Baugewerbes die Wirtschaft. Zahlreiche Gewerbegebiete prägen insgesamt das Stadtgebiet Dinslakens.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Stadtteil „Hiesfeld“ (Stadtteil: 04-Hiesfeld, Stadtbezirk: 08-Oberlohnberg) der Stadt Dinslaken, etwa 4,0 km nordöstlich des Stadtzentrums mit seinen Einkaufsstraßen und der Fußgängerzone. Es befindet sich am nördlichen Rand eines als Tempo-30-Zone festgesetzten Wohngebietes und wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Kalthoffweg“ erschlossen, an welchen es westlich angrenzt und dem es postalisch zugeordnet ist.

Die angrenzende Verkehrsfläche ist im unmittelbaren Einzugsbereich des Bewertungsobjektes leicht verschmälert ausgebildet und dient hier lediglich der Erschließung von drei Wohnhausgrundstücken, bevor sie südöstlich in die „Dickerstraße“ mündet. Im Übergangsbereich zur „Dickerstraße“ besteht eine Durchfahrtsbeschränkung mittels Poller, sodass dem „Kalthoffweg“ in diesem Bereich nur eine untergeordnete verkehrliche Bedeutung zukommt.

In nordwestlicher Richtung ändert die Verkehrsfläche „Kalthoffweg“ ihren Verlauf annähernd rechtwinklig nach Südwesten, weitet sich dabei von zuvor rd. 4,5 m auf rd. 8,0 m in ihrer Breite auf und mündet nach einer Streckenlänge von rd. 130 m in das öffentliche Straßengeländer mit der Widmung „Kirchstraße“.

Bei der „Kirchstraße“ handelt es sich um eine übergeordnete Erschließungsachse, welche verschiedene Siedlungsbereiche des Stadtteils „Hiesfeld“ durchzieht und eine Verbindungsfunktion zwischen den nördlichen Wohnlagen und dem weiter südwestlich gelegenen Stadtzentrum von Dinslaken übernimmt.

Die unmittelbaren nachbarschaftlichen Grundstücke weisen im Wesentlichen eine 1½- bis

2-geschossige Bebauung, schwerpunktmäßig bestehend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Doppelhaushälften und freistehenden Wohnhäusern) in offener Bauweise, auf.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist sowohl teilweise in der Nachbarschaft als auch in der Dinslakener Fußgänger- und Einkaufszone, welche sich in einer Entfernung von rd. 4,0 km befindet, gegeben.

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

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Dinslaken
Einwohnerzahl	:	rd. 69.836 (Stand 31. Dezember 2024)
Stadtteil	:	04-Hiesfeld
Stadtbezirk	:	08-Oberlohberg
Einwohnerzahl im Stadtbezirk	:	rd. 4.431 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 47,67 km ²

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 15. Januar 2026)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. Nr. 17) in Richtung des Zentrums der Stadt Dinslaken, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestelle „Dinslaken Katholische Kirche“, welche rd. 250 m von dem zu bewertenden Grundbesitz entfernt ist, erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums sowie rd. 4,0 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 rd. 1,5 km und die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Hiesfeld“ zur BAB A 59 in Richtung Duisburg ist in rd. 6 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. 75 km (teilweise Autobahn) von der verfahrensgegenständigen Liegenschaft aus gelegen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung:

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

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 4,0 km entfernten Zentrum von Dinslaken. Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zudem u. a. teilweise in der Nachbarschaft und somit innerhalb des Stadtbezirks „Oberlohberg“ 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.

In einem auf der westlichen Seite des Bewertungsobjektes von Nord nach Süd verlaufenden Halbkreis sowie in einer Entfernung von rd. 2 bis 5 km befinden sich unter anderem mehrere Kindertageseinrichtungen in städtischer und privater Trägerschaft, diverse Grundschulen sowie das Schulzentrum Hiesfeld Campus Nord mit dem „Gustav-Heinemann-Gymnasium“ und der „Gesamtschule Hiesfeld“.

3.5. Grundstücksform und -größe

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Hiesfeld“, Stadtbezirk „Oberlohberg“, innerhalb eines als Tempo-30-Zone ausgewiesenen Wohngebietes und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“. Es weist eine Größe von 431 m² sowie einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf und grenzt südwestlich auf einer Länge von rd. 13,3 m an die öffentliche Verkehrsfläche „Kalthoffweg“ an.

Die Verfahrensfläche ist mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst angrenzender PKW-Garage bebaut, welche jeweils einen rechteckigen Grundriss aufweisen und gemeinschaftlich die gesamte Grundstücksbreite einnehmen. Die PKW-Garage befindet sich dabei grenzständig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, während das Wohnhaus entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde.

Nach Auswertung der vorliegenden Liegenschaftskarte deutet sich an, dass das Wohnhaus möglicherweise geringfügig die südliche Grundstücksgrenze überschreiten könnte, wobei eine eindeutige Feststellung anhand der verfügbaren Kartenunterlagen nicht möglich ist. Zur abschließenden Klärung, ob tatsächlich eine Grenzüberschreitung des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bauwerks besteht, wären vermessungstechnische Untersuchungen erforderlich, welche jedoch

nicht Gegenstand der Gutachtenbeauftragung sind und vom Unterzeichnenden nicht geleistet werden können.

Infolgedessen wird von der Betrachtung eines sogenannten Überbaus im Sinne des § 912 BGB abgesehen, um welchen es sich im Falle einer Bestätigung durch eine vermessungstechnische Untersuchung handeln würde. Die bestehende Unsicherheit hinsichtlich eines möglichen Überbaus wird innerhalb des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wertneutral behandelt und hat keinen Einfluss auf die durchgeführte Wertermittlung. Einem potentiellen Erwerber wird jedoch empfohlen, vor Abschluss eines Kaufvertrages eine entsprechende vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen vornehmen zu lassen und gegebenenfalls auf Grundlage des Ergebnisses eine daraus resultierende Wertanpassung ergänzend zu diesem Gutachten vorzunehmen.

Ferner befindet sich rückwärtig der PKW-Garage ein Schuppen in Holzbauweise, welcher einen untergeordneten Charakter innerhalb der Wertermittlung aufweist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Zeitwert dieser Nebenanlage beim Sachwertverfahren im Ansatz für die Außenanlagen und beim Ertragswertverfahren durch die Mietansätze berücksichtigt wird, sodass diesbezüglich kein gesonderter Wertansatz erforderlich 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 20. August 2025 sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Wohnhausgrundstücks

Grundstück	Straßenfronlänge	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 553	rd. 13,3 m	rd. 13,1 m	32,8 m	431 m²

Gebäudeeinmessung gemäß §16 VermKatG NRW

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

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

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

Grenzverhältnisse

Festgestellte Grenzen^{1.)} sind im Liegenschaftskataster dokumentierte Grundstücksgrenzen, welche im Rahmen eines amtlichen Grenzfeststellungsverfahrens rechtssicher ermittelt, überprüft und dauerhaft abgemerkt worden sind. Ihre eindeutige Lage in der Örtlichkeit ist somit nachgewiesen und stellt sowohl für Grundstückseigentümer als auch für Dritte eine verlässliche Rechts- und Planungssicherheit dar.

Im Rahmen der Grundstücksbewertung – insbesondere bei der Ableitung von Verkehrswerten sowie bei der Ermittlung von Grundsteuerwerten – kommt dem Vorliegen festgestellter Grenzen besondere Bedeutung zu, da hiervon unter anderem die tatsächliche Grundstücksgröße, die eindeutige Abgrenzung zu benachbarten Flächen, die Beurteilung der Bebaubarkeit sowie die Einordnung in die Erschließungssituation abhängen. Sofern Grenzen nicht festgestellt oder streitig sind, können hieraus Unsicherheiten im Hinblick auf Umfang, Nutzung oder rechtliche Zugehörigkeit einzelner Grundstücksteile resultieren, welche im Einzelfall die Ableitung marktgerechter Wertansätze erschweren und unter Umständen risikoinduzierte Abschläge im Rahmen der Wertermittlung erforderlich machen.

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass geregelte Grenzverhältnisse bestehen und somit weder unklare noch strittige Grundstücksgrenzen vorhanden oder dem Unterzeichnenden bekannt geworden sind. Bezüglich der möglichen Grenzüberschreitung des Wohnhauses entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird jedoch auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Überbau im Sinne des § 912 BGB innerhalb dieses Abschnitts verwiesen, welcher innerhalb der Wertermittlung wertneutral behandelt wird. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen. Die Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters werden im Übrigen als zutreffend und verbindlich zugrunde gelegt, da aus den vorliegenden Unterlagen sowie den örtlichen Feststellungen keine weiteren abweichenden Hinweise ersichtlich waren.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

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

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständlichen Fläche ist im Wesentlichen eben, in Teilbereich leicht moduliert, und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Die Gebäudevorfläche ist teilweise mit Rasengittersteinen befestigt und als Stellplatzfläche genutzt sowie teilweise mit einer Rasenfläche begrünt, während die Vorfläche der PKW-Garage vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt ist und zugleich als Wohnhauszuwegung fungiert.



straßenseitiger Bereich

Rückwärtig schließt sich dem Wohnhaus der Hausgarten an, welcher rd. 1,2 m unterhalb des erdgeschossigen Niveaus gelegen ist, jedoch im Wesentlichen eben ausgerichtet wurde. Die Gartenfläche besteht aus einer Rasenfläche, einem versiegelten Freisitz, Blumenbeeten mit Kiesschüttung sowie Sträuchern und weiteren Ziergewächsen und ist entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die unbebauten Flächen des Bewertungsgrundstücks individuell und nutzungsadäquat hergerichtet sind und sich gegenwärtig in einem gepflegten Zustand befinden.

Ergänzend ist abschließend anzumerken, 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 ist folglich nicht existent.



Hausgarten



Freisitz

3.7. Baugrund

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

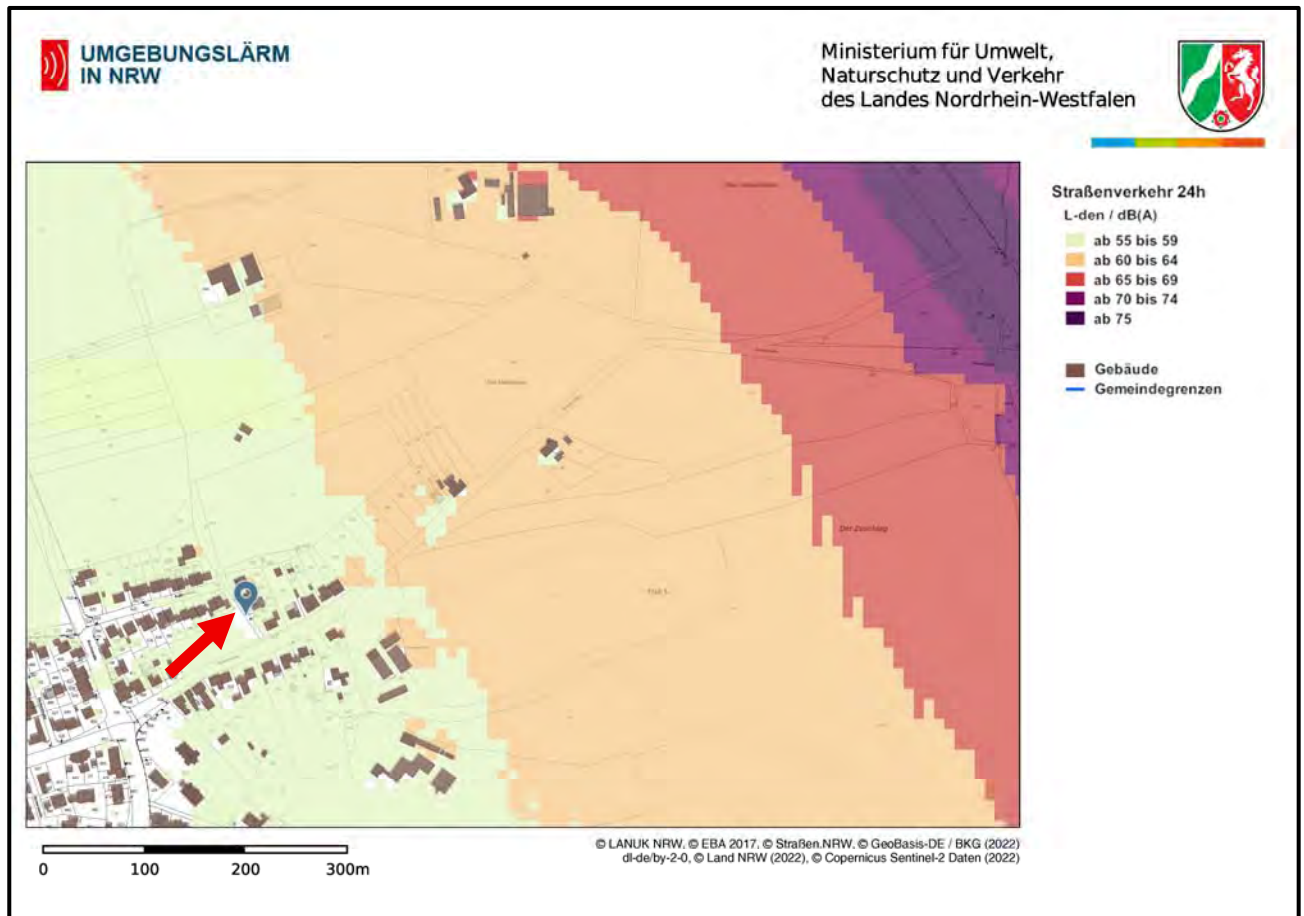
Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich, gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), die gegenständliche Liegenschaft nahe des Untersuchungsgebietes eines bereits stillgelegten Bergwerks befindet, in welchem zwischen den Jahren 1969 und 2009 Abbauwirkungen registriert worden sind, 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 oder für Wohnlagen dieser Art untypische Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. Ä.), welche nicht bereits in die Ableitung des Bodenrichtwertes eingeflossen wären, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 nicht festgestellt. Die örtlich wahrnehmbare Situation entspricht den üblichen Lagemerkmale vergleichbarer wirtschaftlich genutzter Grundstücke.



Gemäß der „Umgebungslärmkarte“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen weist der verfahrensgegenständliche Bereich einen durch den Straßenverkehr bedingten Dauerschallpegel zwischen 55 dB und 59 dB auf.

Die Lärmeinwirkung ist der östlich verlaufenden Trasse der Bundesautobahn A 3 zuzuordnen. Diese Immissionswerte liegen im Rahmen der in stadt- und stadtrandtypischen Wohnlagen üblicherweise anzutreffenden Geräuschkulissen. Die östlich vorhandenen baulichen Anlagen bewirken zudem eine erkennbare Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionen und reduzieren die auf das Bewertungsgrundstück einwirkende Schallausbreitung.

Ferner war während der Ortsbesichtigung keine Geräuschbelastung festzustellen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen würde oder als marktuntypisch einzustufen wäre.

Immissionen zählen nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu den wertbeeinflussenden Lagemerkmalen. Da die vorliegende Geräuschkulisse dem üblichen Maß vergleichbarer Wohnstandorte entspricht und somit marktgängig ist, handelt es sich um ein allgemeines Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welches bereits in den Bodenrichtwert eingeschlossen und somit nicht ergänzend zu berücksichtigen ist.

Ein besonderer wertmindernder Einfluss im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt folglich nicht vor.

3.9. Erschließung

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

Die angrenzende Verkehrsfläche „Kalthoffweg“ liegt innerhalb eines Wohngebietes, welches mit

einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist und ist als reine Wohn- und Anliegerstraße ausgebaut. Sie weist im Bereich des Bewertungsobjektes eine gepflasterte Oberfläche auf und ist auf der dem Bewertungsobjekt zugewandten Seite mit Straßenbeleuchtung ausgestattet.

Die Stadt Dinslaken, Fachdienst „Anliegerbeiträge und Vergabestelle“ teilte in ihrer Anliegerbescheinigung vom 06. August 2025 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes mit:

- Das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
- Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages bezahlt und somit abgegolten.
- Der Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages bezahlt.
- Ein Straßenbaubeitrag gemäß § 8 i. V. m. § 8a KAG NRW ist nicht erhoben worden.

Informativ teilte die auskunftserteilende Stelle darüber hinaus mit, dass sich die 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 zum Wertermittlungstichtag 20. August 2025 zugrunde gelegt.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen Stadt Dinslaken befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung : Hiesfeld
Flurstück : 553

Flur : 5
Lage : Kalthoffweg 29
46539 Dinslaken

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 30. August 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans (qualifizierter Bebauungsplan ^{1.)}) Nr. 171, mit der Bezeichnung „nördlich Dickerstraße/östlich Kirchstraße“. Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- WR – reines Wohngebiet; gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ^{2.)}
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 1-geschossige Bauweise
- Offene Bauweise; gemäß § 22 BaunVO
- GRZ 0,4; gemäß §§ 16 u. 19 BaunVO
- GFZ 0,5; gemäß §§ 16 u. 19 BaunVO
- Dachform: SD (Satteldach) mit einer Dachneigung zwischen 40° - 48°
- H + ED, nur Hausgruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 BaunVO
- Die Lage der überbaubaren Fläche ^{3.)} ist aus dem Ausschnitt des vorgenannten Bebauungsplans zu entnehmen. Das Wohnhaus befindet sich innerhalb der überbaubaren Fläche, welche mit Baugrenzen umfasst ist.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Dinslaken zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 171

★ verfahrensgegenständiger Grundbesitz

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

1.) qualifizierter Bebauungsplan

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

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- 2.), 3.) Fußnote 2.) und 3.) siehe auf Seite 19 dieses Verkehrswertgutachtens.

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 Mängelstände grundsätzlich nicht bestehen.

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. August 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 innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel

2.) Wohngebiet

§ 3 BauNVO „Reine Wohngebiete“

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

3.) bebaubare Fläche

§ 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche“

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktret von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
- (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- (4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
- (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

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 07. Juli 2025 sowie den vorliegenden Unterlagen sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zur Bewertung Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Hiesfeld	Flur	: 5
Flurstück	: 553	Lage	: Kalthoffweg 29 46539 Dinslaken

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis 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.

4.5. 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 Kulturdenkmälern. 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. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäler).

Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote sowie Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren. So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals u. a. folgenden Einschränkungen:

- ein beabsichtigter Verkauf ist der Behörde zu melden
- jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) ist von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen und in Absprache mit dieser durchzuführen
- es besteht die Pflicht zur Pflege und zum Schutz des Denkmals
- es besteht ein Instandhaltungs- bzw. ein Instandsetzungsgebot

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

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

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

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

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.4. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.3. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.5. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen

Nach Auswertung der vorliegenden Liegenschaftskarte deutet sich an, dass das Wohnhaus möglicherweise geringfügig die südliche Grundstücksgrenze überschreiten könnte, wobei eine eindeutige Feststellung anhand der verfügbaren Kartenunterlagen nicht möglich ist. Zur abschließenden Klärung, ob tatsächlich eine Grenzüberschreitung des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Bauwerks besteht, wären vermessungstechnische Untersuchungen erforderlich, welche jedoch nicht Gegenstand der Gutachtenbeauftragung sind und vom Unterzeichnenden nicht geleistet werden können. Bedingt durch die nicht eindeutig feststellbare Sachlage bleibt ein möglicher Überbau innerhalb dieses Gutachtens unberücksichtigt und wird wertneutral behandelt.

Mietverhältnis

Das verfahrensgegenständliche Wohngebäude ist gegenwärtig vermietet. Die Namen der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Objektanschrift

Die Objektanschrift stimmt mit der Eintragung des vorgelegten Grundbuches überein.

6. OBJEKTDESCHEIBUNG

6.1. Allgemein

Bei den innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu beurteilenden baulichen Anlagen handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage wie folgt:

allgemeine und statistische Angaben

Zweifamilienwohnhaus:

- Massivbauweise
- 1½ - geschossige Bauweise
- Krüppelwalmdach
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- vollständig unterkellert
- Baugenehmigung: 049/89 vom 30. Mai 1989 u. 30. Mai 1990
- Schlussabnahme vom 22. Januar 1991
- Baujahr: 1991

PKW-Garage:

- Massivbauweise
- 1 - geschossige Bauweise
- Flachdachkonstruktion
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- nicht unterkellert
- Baugenehmigung: 049/89 vom 30. Mai 1989 u. 30. Mai 1990
- Schlussabnahme vom 22. Januar 1991
- Baujahr: 1991

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Hiesfeld“, Stadtbezirk „Oberlohberg“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“. Bei einer Größe von 431 m² und einem nahezu rechteckigen Zuschnitt ist das Verfahrensgrundstück mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

Das 1½-geschossige Wohngebäude wurde im Jahre 1991 in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und verfügt über eine rechteckige Grundrissgestaltung. Es ist ausnahmslos für eine wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert und beherbergt zwei Wohneinheiten, von denen sich eine im Erdgeschoss und die andere im Dachgeschoss befindet.

Sowohl der Dachraum (Spitzboden) als auch Teile des Kellergeschosses sind wohnwirtschaftlich ausgebaut, jedoch nicht der anrechenbaren Wohnfläche zugehörig. Der Spitzboden ist dabei ausschließlich über eine wohnungsinterne Geschosstreppe durch die dachgeschossige Wohneinheit erreichbar, während das Kellergeschoss lediglich mittels einer wohnungsinternen Geschosstreppe durch die erdgeschossige Wohneinheit erschlossen wird. Die Nichtanrechnung der kellergeschossigen ausgebauten Räume sowie der Räume im Spitzboden zur jeweiligen Wohnfläche der vorgenannten Einheiten begründet sich darin, dass es sich bei diesen Räumlichkeiten nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW handelt, teilweise ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gemäß § 33 BauO NRW fehlt und die Genehmigungsunterlagen keine wohnwirtschaftliche Nutzung für diese Bereiche ausweisen.

Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre auch eine Anrechnung derartiger Bereiche auf die Wohnfläche unangemessen, sodass der bestehende Ausbau im Kellergeschoss und im Dachraum lediglich als wertrelevante Nebenfläche zu deklarieren ist und zu einem entsprechenden Zuschlag innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren führt.

Da die Ausbauten im Kellergeschoss und im Dachraum/Spitzboden weder bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) noch bei der Ableitung des Rohertrages (Ertragswertverfahren) zu

berücksichtigen sind, wird diesen Umständen im Rahmen der besonderen „Besonders objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“^{1.)} innerhalb der beiden Wertermittlungsverfahren durch angemessene Zuschläge Rechnung getragen.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) ist normal bemessen und wird lediglich im Bereich des Dachgeschosses teilweise durch Dachschrägen leicht eingeschränkt. Sogenannte Durchgangsräume^{2.)} bzw. gefangene Räume^{3.)}, welche als solche besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sind insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Hauptgewerke des gesamten Bauwerkes sind in solider Bauweise erstellt und werden durch angemessene Ausbaugewerke in normaler Qualität und Ausführung der Bauzeit geprägt. Regelmäßig erfolgte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeichnen den Gebäudezustand ebenfalls entsprechend aus.

Mit Ausnahme von den üblichen Schönheitsreparaturen (Maler- und Anstreicherarbeiten), welche innerhalb der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt verbleiben, konnten keine offensichtlichen Mängel und Schäden im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung festgestellt werden, welche über die altersbedingte Wertminderung hinausgehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen nicht durchgeführt worden sind. Allgemeine Schönheitsreparaturen sind in der Regel unberücksichtigt zu belassen, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der gegenwärtig gepflegte Zustand des Gebäudes den bereits genannten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie dem allgemeinen Umgang geschuldet ist.

Bei der an das Wohnhaus angrenzenden PKW-Garage handelt es sich ebenfalls um ein in massiver Bauweise errichtetes Bauwerk, dessen Erstellungszeitpunkt dem des Wohnhauses entspricht. Die Anlage ist nutzungsadäquat konzipiert, verfügt neben der straßenseitigen Zufahrtsmöglichkeit ergänzend rückwärtig über eine Zugangstür und weist darüber hinaus keine außergewöhnlichen konstruktiven Besonderheiten auf.

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.

- 2.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.
- 3.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Der umliegende Grundstücksbereich ist teilweise versiegelt sowie weitgehend gärtnerisch angelegt und befindet sich in einem nutzungsadäquaten als auch gepflegten Zustand. Abschließend wird bezüglich der Außenanlagen auf „3.6. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist als gut zu bewerten.

Positiv wirken sich der nahezu rechteckige Grundstückszuschnitt, die solide Massivbauweise aus dem Jahr 1991 sowie der gepflegte Erhaltungszustand aus, welcher auf regelmäßig durchgeführte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Die zusätzlich vorhandenen ausgebauten Nebenflächen im Kellergeschoss und Spitzboden sowie die funktional konzipierte PKW-Garage erhöhen die Attraktivität für die Zielgruppe eigennutzender Familien oder kapitalorientierter Erwerber. Die vielfältigen Nutzungsoptionen eines Zweifamilienhauses – Eigennutzung mit Vermietung, vollständige Fremdvermietung oder Mehrgenerationenwohnen – erweitern den Kreis potentieller Interessenten. Die nutzungsadäquat gestalteten und gepflegten Außenanlagen sowie die ruhige Lage innerhalb eines als Tempo-30-Zone ausgewiesenen Wohngebietes werden von der entsprechenden Käuferschaft positiv bewertet.

Einschränkend ist das Gebäudealter von rd. 34 Jahren zu werten, welches bei Kaufinteressenten möglicherweise Überlegungen hinsichtlich zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im energetischen Bereich, hervorrufen dürfte. Insgesamt ist von einer angemessenen Vermarktungsdauer innerhalb der für dieses Marktsegment üblichen Zeitspanne auszugehen.

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:

Einheit	Geschoss	Räume
Wohneinheit Nr. 1	Kellergeschoss	Kellerflur 1, Kellerraum 1 (ausgebaut, keine anrechenbare Wohnfläche), Kellerraum 2 (ausgebaut, keine anrechenbare Wohnfläche), Heizungskeller, Kellerflur 2, Waschkellerraum, Duschbad und Werkstattkeller
	Erdgeschoss	Eingangsdiele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer und Balkon
Wohneinheit Nr. 2	Dachgeschoss	Eingangsdiele, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer Balkon 1 und Balkon 2
	Dachraum/Spitzboden	Studio (keine anrechenbare Wohnfläche)

6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt 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. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor. Aufgrund der Objektart und des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf "D" (100 – 130 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 20. August 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. Zweifamilienwohnhaus

6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

Fundament/Gründung	:	Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie bewehrte Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
Kelleraußenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion (Kalksandstein)
Abdichtung gegen Erdfeuchte	:	<u>horizontal:</u> ▪ 2 Lagen Bitumenpappe <u>vertikal:</u> ▪ Putz ▪ zweimaliger Sperranstrich
Kellerinnenwände	:	▪ Mauerwerkskonstruktion
Außenwände	:	▪ Hüttenschwemmsteine (HS 150/II)
Dämmung der Außenwände	:	Eine besondere Fassadendämmung ist nicht bekannt; es wird diesbezüglich eine bauzeittypische Ausführung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt.
Fassade	:	▪ Klinkerfassade

- Innenwände :
 - Mauerwerkskonstruktion (HS 150/II)
 - Leichtbauwände (z. B. Bimswände, Holzständerwerkskonstruktion, etc.).
- Dachkonstruktion :
 - Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion
 - Dachneigung: 45°
- Dacheindeckung :
 - Tonziegel
 - Unterspannbahnen
- Dachgaube :
 - nicht vorhanden
- Dämmung der Dachflächen : Die Existenz eine Dämmung der Dachflächen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt.
- Dachentwässerung :
 - Zinkrinnen und Fallrohre aus Kunststoff
- Geschossdecken :
 - Stahlbetondecken (Bn 15)
 - Holzbalkendecke oberhalb des Dachgeschosses
- Geschosstreppen : Kellertreppe:
 - gewendelte Holztreppe
 - Holztreppeharfe
 - StufenmattenTreppe zum Dachgeschoss:
 - gewendelte Stahlbetontreppe
 - Natursteinbelag im Bereich der Tritt- und Setzstufen
 - Holzgeländer und HolzhandlaufTreppe zum Dachraum/Spitzboden:
 - Holzwangentreppe
 - Raumsparstufen
 - Holzhandlauf beidseitig

6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände (siehe hierzu auch „3.9. Erschließung“).
- Elektro-Installation :
 - Unterputzinstallation in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.
 - Feuchtrauminstallation teilweise im Kellergeschoss
- Heizungsanlage :
 - Gas-Niedertemperatur-Heizkessel der Firma „Junkers“
 - Baujahr: 1989
 - bauzeittypische Radiatoren und teilweise Flachheizkörper
 - Thermostatventile
 - Kellerräume teilweise beheizt
 - Kaminofen im Erdgeschoss

In diesem Zusammenhang wird bezüglich des Kaminofens auf folgendes hingewiesen:

- Die Filterpflicht für Kaminöfen und andere Festbrennstofffeuerungen ist in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) geregelt. Diese Verordnung enthält die Vorschriften zur Begrenzung von Emissionen aus kleinen und mittleren Feuerungsanlagen.
- Die Verordnung legt Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid (CO) fest, die Feuerungsanlagen wie Kaminöfen einhalten müssen. Für Anlagen, die diese Grenzwerte nicht ohne zusätzliche Maßnahmen (z. B. Filter) einhalten können, besteht eine Nachrüstpflicht.
- Ältere Öfen, die vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wurden, dürfen nur weiter betrieben werden, wenn sie die Grenzwerte einhalten. Falls diese Grenzwerte ohne Nachrüstung nicht erreicht werden, müssen die Anlagen stillgelegt oder mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet werden.

Zusammenfassend wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt, dass der bestehende Kaminofen die geltenden Emissionsgrenzwerte gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) einhält und somit keine Stilllegungspflicht besteht.

Da eine Überprüfung der tatsächlichen Emissionswerte im Rahmen der Wertermittlung nicht erfolgt, wird empfohlen, dass potenzielle Erwerber eine entsprechende Bestätigung durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger oder eine technische Prüfung einholen, um sicherzustellen, dass der Betrieb des Kaminofens langfristig rechtskonform bleibt.

Eine Stilllegung oder Nachrüstungsverpflichtung wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da von der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ausgegangen wird.

Warmwasseraufbereitung :	▪ dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer
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 in dem zum Erstellungszeitpunkt erforderlichen Umfang bzw. nach den zum Erstellungszeitpunkt geltenden Regeln der Technik durchgeführt worden sind.
Küchen :	▪ übliche Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung inkl. Einbaugeräte und Zubehör <u>nicht</u> 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.

Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist nicht schwellenfrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist insgesamt 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.

6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Bodenbeläge :
 - Fliesenbeläge
 - Laminat
 - Korkbelag
 - Estrich mit Schutzanstrich im Waschkellerraum
 - PVC-Belag im Heizungskellerraum
- Wandbeläge :
 - Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - individuelle Tapetenbeläge
 - Putz mit Farbanstrich
 - deckenhohe Wandfliesenbeläge in den Bädern (Badezimmer und Gäste-WC)
 - teilweise Fugenglattstrich mit Farbanstrich im Kellergeschoss
- Deckenbeläge :
 - Putz mit Farbanstrich
 - Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - Holzverkleidungen
 - teilweise Putz mit Farbanstrich, teilweise Sichtbeton mit Farbanstrich im Kellergeschoss
- Fenster :
 - Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
 - feststehendes Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung im Wohnzimmer des Erdgeschosses
 - ein- bzw. zweiflügelige Fenster-Türelemente aus Kunststoff und Zweischeibenisolierverglasung zu den Balkonen
 - Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung
 - teilweise Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Lochblech im Kellergeschoss
 - teilweise Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckung
- Rollladen :
 - Rollladen mit Handgurt und Gurtwickler teilweise vorhanden

- Türen : Kellerinnentüren:
- furnierte Röhrenspantüren
 - Holzzargen
 - Edelstahl-Drückergarnituren
- Hauseingangstüre:
- Holzblocktüre mit Glasfüllung
 - beidseitig feststehendes Seitenteil in baugleicher Ausführung
- Wohnungseingangstüren:
- furnierte Röhrenspantüren
 - Holzzargen
 - Edelstahl-Drückergarnituren
 - Weitwinkelspion im Erdgeschoss
- Innentüren:
- furnierte Röhrenspantüren
 - Holzzargen
 - Edelstahl-Drückergarnituren
- Balkontüre:
- siehe Fenster
- Sanitärinstallation : Waschkellerraum:
- Anschluss für einen Waschvollautomaten
- Duschbad im Kellergeschoss:
- Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
 - Waschtisch mit Einhebel-Mischbatterie
 - Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie
- Badezimmer im Erdgeschoss und Dachgeschoss:
- wandhängendes WC mit wandintegriertem Spülkasten
 - Badewanne mit Einhebel-Mischbrausebatterie
 - Dusche mit Einhebel-Mischbrausebatterie
 - Waschtisch mit Einhebelmischbatterie

6.5.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile :
 - 2 Balkone gartenseitig mit Metallgeländer und Kunststoffbohlen
 - 1 Balkon straßenseitig mit Metallgeländer und Kunststoffbohlen
 - 2 Kellerlichtschächte
- besondere Einrichtungen :
 - wohnwirtschaftlich ausgebauter Kellerräume (siehe b. o. G.)
 - wohnwirtschaftlich ausgebauter Spitzboden (siehe b. o. G.)
 - Kaminofen im Erdgeschoss

6.5.2. PKW-Garage

6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie bewehrte Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv, gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

- Außenwände : ▪ Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk)
- Fassade : ▪ verlinkert
- Dachkonstruktion : ▪ Flachdach in Stahlbetonkonstruktion
- Dacheindeckung : ▪ Bitumenbahnen
- Dachentwässerung : ▪ mittiger Senkkasten (Flachdacheinläufe) mit innenliegenden Kunststofffallrohr

6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung, Raumausstattung und Ausbauzustand

- Elektro-Installation : ▪ Feuchtrauminstallation mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungseinrichtungen in bauzeittypischer Qualität und Ausführung.
- Beheizung : ▪ nicht beheizt
- Lüftung : ▪ eine besondere Lüftungsanlage ist nicht vorhanden
- Fußboden : ▪ bauzeittypischer Estrichbelag
- Wandbehandlung : ▪ Fugenglattstrich
▪ kein weiterer Wandbelag
- Deckenbehandlung : ▪ Stahlbetondecke unbehandelt belassen
▪ kein weiterer Deckenbelag
- Fenster : ▪ nicht vorhanden
- Tore : straßenseitig und gartenseitig:
▪ einfaches Stahlschwinger
- Türen : Außentüre:
▪ Blechtüre
▪ Stahlzarge
▪ einfache Drückergarnitur

6.5.2.3. Besondere Bauteile und Einrichtungen

- besondere Bauteile : ▪ nicht vorhanden
- besondere Einrichtungen : ▪ nicht vorhanden

6.5.3. Außenanlagen

- Außenanlagen : ▪ versiegelte Flächen (Plattierungen, etc.)
▪ gärtnerische Einrichtungen
▪ Einfriedungen
▪ Betonstufen
▪ einfache Überdachung in Holzkonstruktion
▪ Außenbeleuchtungseinrichtungen
▪ Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
▪ etc.

6.5.4. Baumängel und Bauschäden

Bauschäden,
Baumängel

- : Offensichtliche Mängel bzw. Schäden, die über eine normale Alterswertminderung hinausgehen und somit innerhalb der Wertermittlungsverfahren gesondert zu berücksichtigen wären, sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 nicht festgestellt worden.

Übliche Schönheitsreparaturen (Maler- und Anstreicherarbeiten) bleiben dabei unberücksichtigt, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell besichtigt bzw. untersucht wurde. Zerstörerische Untersuchungen oder Bauteilöffnungen wurden zu keinem Zeitpunkt durchgeführt. Nicht einsehbare Bereiche (z. B. verdeckte Konstruktionsteile, überdeckelte Bauteile, möblierte bzw. verstellte Bereiche) konnten nicht begutachtet werden.

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

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Anmerkung:

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

7. TECHNISCHE BERECHNUNG**7.1. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 20. August 2025 mit vollständigem örtlichen Aufmaß für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

Wohneinheit Nr. 1:

1.)	Eingangsdiele:	3,67 m	x	2,04 m					
	-	0,84 m	x	0,96 m	=	6,68 m ²	x	1,00	= 6,68 m ²
2.)	Küche:	3,22 m	x	4,51 m	=	14,52 m ²	x	1,00	= 14,52 m ²
3.)	Wohn- und Esszimmer:	4,62 m	x	5,50 m					
	+	4,13 m	x	2,01 m					
	-	0,37 m	x	0,40 m	=	33,56 m ²	x	1,00	= 33,56 m ²
4.)	Flur:	2,51 m	x	1,11 m	=	2,79 m ²	x	1,00	= 2,79 m ²
5.)	Badezimmer:	2,73 m	x	2,45 m	=	6,69 m ²	x	1,00	= 6,69 m ²
6.)	Schlafzimmer:	3,69 m	x	4,08 m	=	15,06 m ²	x	1,00	= 15,06 m ²
7.)	Balkon:	2,07 m	x	9,97 m	=	20,64 m ²	x	0,25	= 5,16 m ²
Wohnfläche insgesamt									= 84,46 m²

Wohneinheit Nr. 2:

1.)	Eingangsdiele:	1,74 m	x	2,10 m	=	3,65 m ²	x	1,00	= 3,65 m ²
2.)	Abstellraum:	2,59 m	x	3,48 m					
	-	0,93 m	x	1,64 m					
	-	2,59 m	x	0,81 m					
	+	0,52 m	x	2,32 m					
	-	0,52 m	x	0,81 m	=	6,18 m ²	x	1,00	= 6,18 m ²
3.)	Wohnzimmer:	6,29 m	x	5,01 m					
	-	6,29 m	x	0,81 m	=	26,42 m ²	x	1,00	= 26,42 m ²
4.)	Küche:	3,48 m	x	3,15 m					
	-	3,48 m	x	0,47 m	=	9,33 m ²	x	1,00	= 9,33 m ²
5.)	Badezimmer:	2,05 m	x	2,68 m	=	5,49 m ²	x	1,00	= 5,49 m ²
6.)	Schlafzimmer:	4,63 m	x	3,65 m					
	-	4,63 m	x	0,57 m					
	-	0,37 m	x	0,40 m	=	14,11 m ²	x	1,00	= 14,11 m ²
7.)	Balkon 1:	2,03 m	x	9,76 m	=	19,81 m ²	x	0,25	= 4,95 m ²
8.)	Balkon 2:	1,13 m	x	5,77 m	=	6,52 m ²	x	0,25	= 1,63 m ²
Wohnfläche insgesamt									= 71,76 m²

Wohnfläche insgesamt:

1.) Wohnfläche Wohneinheit Nr. 1:	siehe oben	=	84,46 m ²
2.) Wohnfläche Wohneinheit Nr. 2:	siehe oben	=	71,76 m ²

Wohnfläche "Zweifamilienwohnhaus insgesamt"	=	156,22 m²
--	----------	-----------------------------

7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Zweifamilienwohnhaus:

1.) Kellergeschoss:	9,49 m	x	11,74 m	=	111,41 m ²
2.) Erdgeschoss:	9,49 m	x	11,74 m	=	111,41 m ²
3.) Dachgeschoss:	9,49 m	x	11,74 m	=	111,41 m ²

BGF "Zweifamilienwohnhaus"	=	334,23 m²
-----------------------------------	----------	-----------------------------

PKW-Garage:

1.) Erdgeschoss:	3,375 m	x	7,375 m	=	24,89 m ²
------------------	---------	---	---------	---	----------------------

BGF "PKW-Garage"	=	24,89 m²
-------------------------	----------	----------------------------

8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 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 Wertermittlungstichtag 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 **Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage** bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „**Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere unter Berücksichtigung der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2021, ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sowohl mit dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 als auch mit dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Diese Vorgehensweise ist insbesondere dadurch begründet, dass bei Zweifamilienwohnhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich sowohl eine vollständige Eigennutzung als auch eine teilweise oder vollständige Vermietung zur Erzielung von Erträgen möglich ist und potentielle Erwerber beide Nutzungsalternativen in ihre Kaufpreisentscheidung einbeziehen.

Bei derartigen Objekten mit der Möglichkeit zur gemischten Nutzung entspricht es den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass sowohl ertragsorientierte als auch substanzorientierte Bewertungsaspekte in die Kaufpreisentscheidung potentieller Erwerber einfließen. Die Verkehrswertableitung erfolgt daher aus einem gewichteten Mittelwert der Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren.

Die Gewichtung der jeweiligen Verfahrensergebnisse ergibt sich aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen **Preisbildungsmechanismen** für die betreffende Objektart sowie aus der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren verbundenen **Ergebniszuverlässigkeit** und der **Qualität der zugrunde liegenden Datenlage**.

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 Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert

Aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen („BORIS-NRW“) wurde folgender zonaler Bodenrichtwert (**Nr. 1402**) zum Stichtag **01.01.2025** für den zu bewertenden Bereich entnommen:

290 €/m²

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde vom **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken** ermittelt und über „BORIS-NRW“ zur Verfügung gestellt.

Bodenrichtwertdefinition

Ein Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, welche Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sodass es sich im vorliegenden Fall um einen zonalen Bodenrichtwert handelt.

Bodenrichtwertkriterien

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde/Stadt:	Dinslaken
Postleitzahl:	46539
Gemarkungsname:	Hiesfeld
Ortsteil:	Oberlohberg
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Bauweise:	Doppelhaushälfte
Geschosszahl:	I
wertrelevante Geschossflächenzahl: (§16 Absatz 4 ImmoWertV 21)	0,5
Grundstückstiefe:	bis 35,0 m
Zahl der oberirdischen Geschosse:	1

Lagebeurteilung:	2 (mittel)
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwert

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone **Nr. 1402** und entspricht in seinen wertbestimmenden Merkmalen den für diese Zone beschriebenen Kriterien.

Der vom Gutachterausschuss zum **Stichtag 01.01.2025** ermittelte Bodenrichtwert von **290 €/m²** wird vom Sachverständigen aufgrund der aktuellen Marktlage als plausibel und zutreffend erachtet und der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,45
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche (f)	=	431 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	32,8 m
Bodenbeschaffenheit	=	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 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)	= 290,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.08.2025	× 1,023	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 296,67 €/m²	E3
GFZ	0,5	0,45	× 0,980	E4
Fläche (m²)	keine Angabe	431	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1	1	× 1,000	E5
Bauweise	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,000	
Tiefe (m)	35,0	32,8	× 1,025	E6
Zuschnitt	regelmäßig	annähernd rechteckig	× 1,000	E7
Bodenbeschaffenheit	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 298,01 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 298,01 €/m²	
Fläche	× 431 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 128.442,31 € <u>rd. 128.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **20.08.2025** insgesamt
128.000,00 €

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	20.08.2025	
BRW-Stichtag	- 01.01.2025	
Zeitdifferenz	= 0,63	Jahre
Bodenwertdynamik b	× 3,67	%/Jahr
insgesamt	2,30	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,023

E2

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

E3

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

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

E5

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

E6

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.

E7

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

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

10.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus	PKW-Garage
Normalherstellungskosten ^{1.)} (Basisjahr 2010)	=	788,00 €/m² BGF	437,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis ^{2.)} • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	334,23 m²	24,89 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile ^{3.)}	+	20.020,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	283.393,24 €	10.876,93 €
Baupreisindex ^{4.)} (BPI) 20.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	534.479,65 €	20.513,89 €
Regionalfaktor ^{5.)}	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	534.479,65 €	20.513,89 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{6.)} • Restnutzungsdauer (RND) ^{7.)} • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 46 Jahre 42,50 % 0,575	linear 80 Jahre 46 Jahre 42,50 % 0,575
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	307.325,80 €	11.795,49 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **319.121,29 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ^{8.)} **+ 19.147,28 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **= 338.268,57 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 128.000,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 466.268,57 €**

Sachwertfaktor ^{9.)} **x 1,16**

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 540.871,54 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{11.)} **+ 30.000,00 €**

Sachwert zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 **= 570.871,54 €**

rd. 571.000,00 €

10.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

1.) Normalherstellungskosten

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

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

2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
▪ Balkon EG gartenseitig (20,64 m ² x 550,00 €/m ²) x 0,5 (Größenanpassung)	5.680,00 €
▪ Balkon DG gartenseitig (19,81 m ² x 550,00 €/m ²) x 0,5 (Größenanpassung)	5.450,00 €
▪ Balkon DG straßenseitig (6,52 m ² x 550,00 €/m ²)	3.590,00 €
▪ 2 Kellerlichtschächte (2 x 400 €/Stck)	800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Kaminofen im EG (Pauschalansatz)	4.500,00 €
Summe	20.020,00 €

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines Pauschalansatzes in Anrechnung gebracht. Die Grundlage dafür bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Dinslaken, in dem der Wert der Außenanlagen bei den Modellparametern des Sachwertfaktors mit 5,0 % bis 7 % vom Gebäudezeitwert angegeben ist.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (319.121,29 €)	19.147,28 €
Summe	19.147,28 €

9.) Sachwertfaktor

Für die Ableitung eines angemessenen Sachwertfaktors wird auf den Grundstücksmarktberichte der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2025 zurückgegriffen. Zum Auswertungstichtag 01.01.2025 wurden für 22 Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2024 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Auswertung erfolgte dabei objektartspezifisch, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Dinslaken.

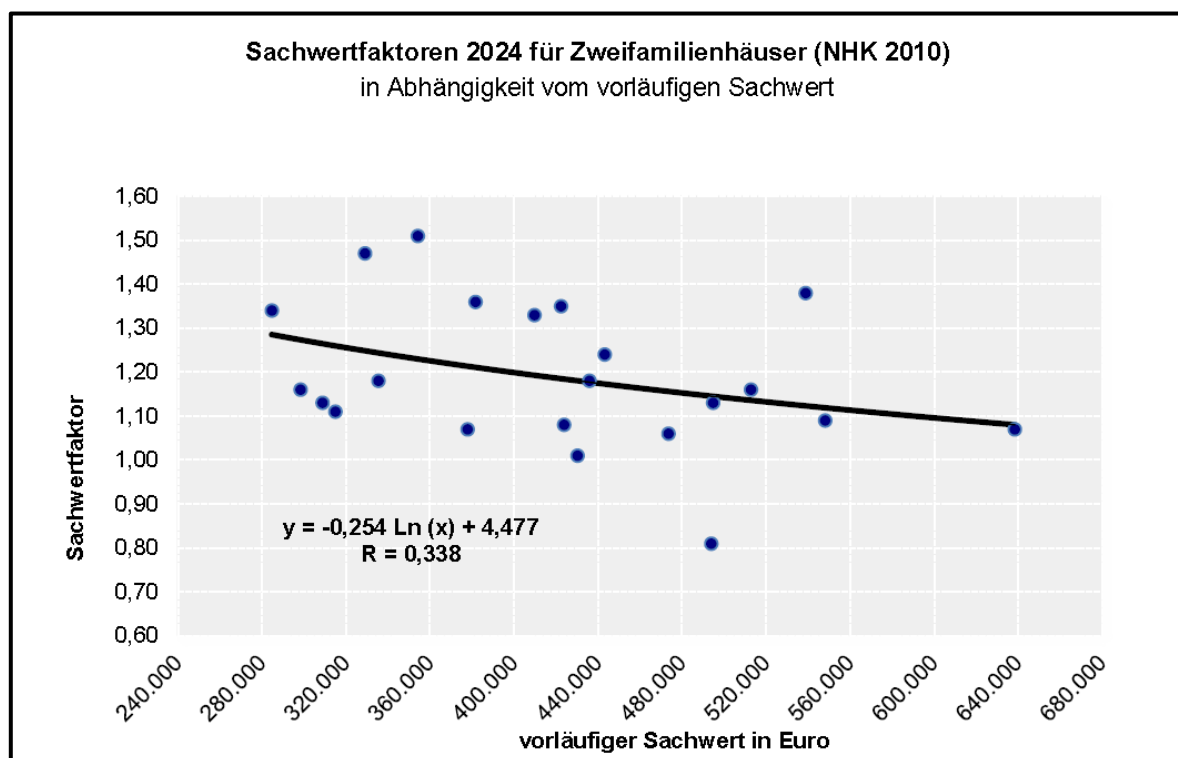
Die vorliegende Auswertung weist dabei folgende wesentliche Kennzahlen für Sachwertfaktoren bei Zweifamilienhäusern (NHK 2010) auf:

Der Median beträgt 1,16, der Mittelwert 1,19 und die Spannweite reicht von 0,81 bis 1,51.
Der Variationskoeffizient von 0,14 deutet auf eine relativ geringe Streuung der Sachwertfaktoren hin, was für eine homogene Datenbasis spricht.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors (SWF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) geschlossen werden. Diese Abhängigkeit wird durch folgende logarithmische Regressionsgleichung beschrieben:

$$\text{SWF} = -0,254 \times \ln(\text{vorl. SW}) + 4,477$$

Die nachfolgende Grafik zeigt die ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert. Die Punktwolke verdeutlicht die Streuung der Marktdaten, wobei die Sachwertfaktoren bei höheren vorläufigen Sachwerten tendenziell abnehmen.



"Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken, Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 111"

Das Bestimmtheitsmaß der Regression beträgt $R = 0,338$. Dieses verhältnismäßig niedrige Bestimmtheitsmaß zeigt, dass lediglich rd. 11,4 % ($R^2 = 0,114$) der Varianz der Sachwertfaktoren durch den vorläufigen Sachwert erklärt werden können. Dies ist auf die geringe Stichprobengröße von nur 22 Vergleichskaufpreisen sowie auf weitere, nicht modellierte Einflussfaktoren (Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand, Grundstücksgröße etc.) zurückzuführen. Wegen der mit 22 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung ist die Aussagekraft der Regression eingeschränkt. Dennoch liefert das Modell einen nachvollziehbaren Anhaltspunkt für die Ableitung eines objektspezifischen Sachwertfaktors.

Aufgrund der Daten aus dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird daher eine Anwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) außerhalb des Wertebereichs von ca. 280.000 Euro bis ca. 640.000 Euro statistisch nicht gesichert und daher nur mit erhöhter Vorsicht vorgenommen.

Der vorläufige Sachwert des zu bewertenden Zweifamilienhauses beträgt 466.268,57 € und liegt somit innerhalb des durch die Vergleichskaufpreise abgedeckten Wertebereichs. Die Anwendung

der Regressionsgleichung ist daher als zulässig und sachgerecht zu bewerten.

Unter Anwendung der Regressionsgleichung ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor in einer Höhe von 1,162. Dieser liegt im Bereich der statistischen Kennzahlen (Spannweite: 0,81 bis 1,51) und nahe dem Median von 1,16, was für die Plausibilität des abgeleiteten Wertes spricht.

Gemäß § 21 (1) und (3) ImmoWertV 21 wird für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,16 (gerundet auf zwei Nachkommastellen) angesetzt. Dieser Wert berücksichtigt die marktspezifischen Gegebenheiten der Stadt Dinslaken für Zweifamilienhäuser und entspricht sowohl der logarithmischen Marktanpassung als auch dem Median der ausgewerteten Vergleichsdaten. Die Rundung auf zwei Nachkommastellen erfolgt aufgrund der begrenzten Datenbasis und der damit verbundenen Unsicherheiten in der Modellierung.

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

An dieser Stelle werden die wertmäßigen Auswirkungen derjenigen objektspezifischen Besonderheiten berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bislang nicht oder nicht vollständig abgebildet sind. Diese Korrektur erfolgt insoweit, als die entsprechenden Merkmale entweder im Zuge der Ortsbesichtigung offensichtlich erkennbar waren oder vom Eigentümer bzw. Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Mängel und Schäden, die über die bereits in den Alterswertminderungen und Wertansätzen berücksichtigten Substanzverluste hinausgehen und somit einen zusätzlichen wertrelevanten Einfluss begründen könnten, wurden im Rahmen der örtlichen Besichtigung nicht festgestellt. Folglich ist kein ergänzender Abschlag vorzunehmen, der über die bereits in Ansatz gebrachten Abwertungen hinausgeht.

Zudem sind an dieser Stelle begünstigende Umstände zu berücksichtigen, welche bislang aufgrund der angewandten standardisierten Bewertungsmethodik und der damit einhergehenden Modellkonformität keine Berücksichtigung fanden, jedoch im Rahmen einer individuellen Betrachtung des Bewertungsobjekts einen zusätzlichen positiven Einfluss auf den Verkehrswert auslösen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		30.000,00 €
▪ wohnwirtschaftlich ausgebaute Kellerräume (Zuschlag: 625 €/m ² x rd. 46 m ² x 0,575 (Alterswertminderung))	16.500,00 €	
▪ wohnwirtschaftlich gebauter Spitzboden (Zuschlag: 500 €/m ² x rd. 47 m ² x 0,575 (Alterswertminderung))	13.500,00 €	
Summe		30.000,00 €

11. ERTRAGSWERTVERFAHREN

11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ^{1.)} (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ^{2.)}		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	84,46	1,00	8,95	755,92	9.071,04
	2	Wohnung DG	71,76		8,55	613,55	7.362,60
PKW-Garage	3	Garage			60,00	60,00	720,00
Summe			156,22	1,00		1.429,47	17.153,64

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

17.153,64 €

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

• für Betriebskosten:

i. d. R. voll umlagefähig = - €

Betriebskosten insgesamt: - €

• für Verwaltungskosten:

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

lfd. Nr. 2 (siehe oben): pauschal = 359,00 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 1,00 Stck. x 47,00 €/Stck. = 47,00 €

Verwaltungskosten insgesamt: 765,00 €

• für Instandhaltungskosten

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 84,46 m² x 14,00 €/m² = 1.182,44 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 71,76 m² x 14,00 €/m² = 1.004,64 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 1,00 Stck. x 106,00 €/Stck. = 106,00 €

Instandhaltungskosten insgesamt: 2.293,08 €

• für Mietausfallwagnis:

lfd. Nr. 1 (siehe oben): 2,00% x 9.071,04 € = 181,42 €

lfd. Nr. 2 (siehe oben): 2,00% x 7.362,60 € = 147,25 €

lfd. Nr. 3 (siehe oben): 2,00% x 720,00 € = 14,40 €

Mietausfallwagnis insgesamt: 343,07 €

Bewirtschaftungskosten ^{4.)}	-	3.401,15 €
jährlicher Reinertrag	=	13.752,49 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,50 % von 128.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ^{5.)} x Bodenwert)

- **1.920,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **11.832,49 €**

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

bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz ^{5.)}

und RND = **46** Jahren Restnutzungsdauer ^{6.)}

x **33,056**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **391.134,79 €**

Übertrag	=	391.134,79 €
-----------------	---	---------------------

Übertrag	=	391.134,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	128.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	519.134,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ^{7.)}	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	519.134,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{8.)}	+	30.000,00 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025	=	549.134,79 €
	rd.	549.000,00 €

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 und orientieren sich an der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Dinslaken 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. 19,8 % des Rohertrages.

5.) Liegenschaftszinssatz

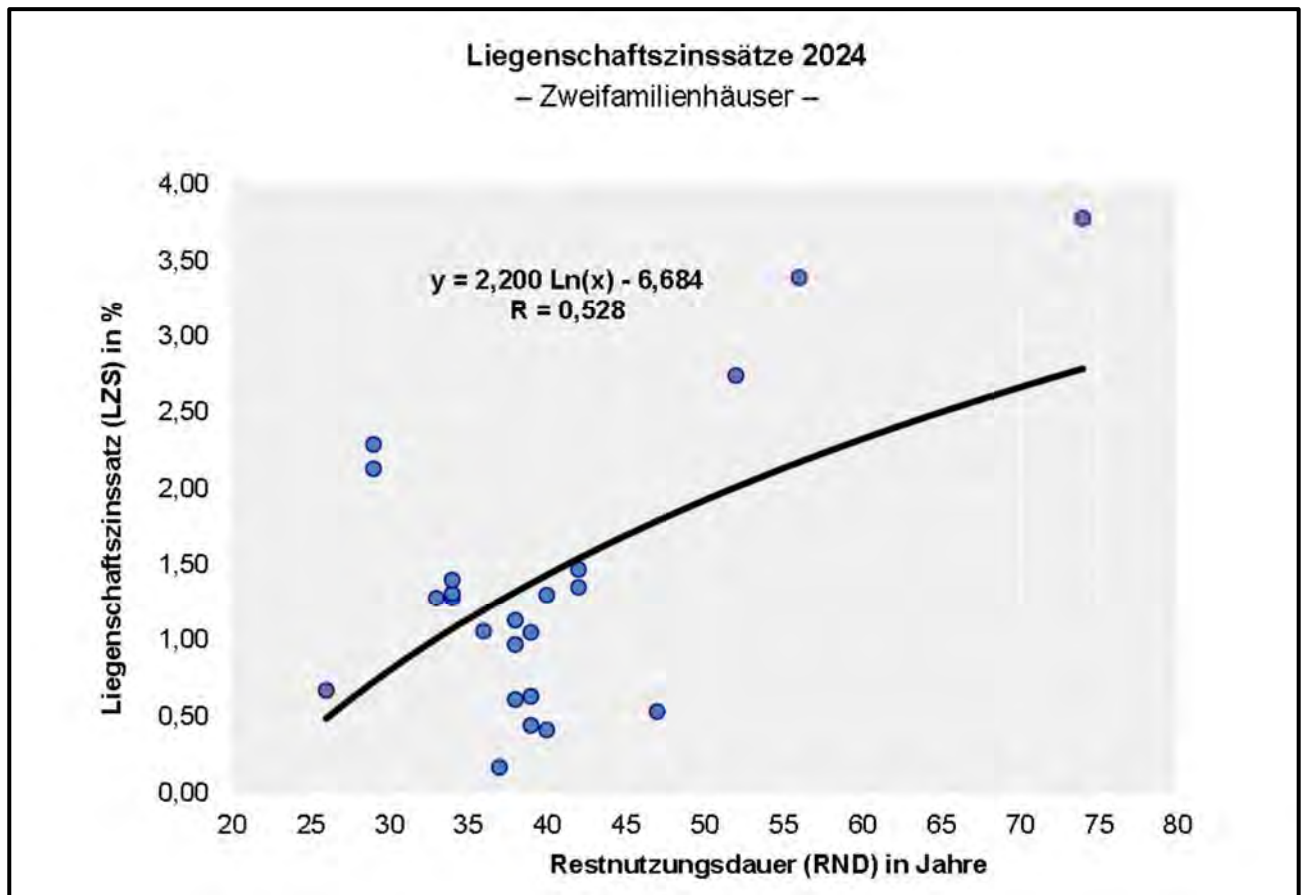
Für die Ableitung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2025 zurückgegriffen. Zum Auswertungsstichtag 01.01.2025 wurden für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser (teilweise vermietet als auch

unvermietete Objekte) insgesamt 23 Verkaufsfälle aus den Jahren 2022 bis 2024 ausgewertet. Die bereinigten Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 347.500 € bis 743.500 €, die Wohnflächen reichen von 121,0 m² bis 291,5 m², die Restnutzungsdauern liegen zwischen 26 Jahren und 74 Jahren und die Baulandflächen variieren von 347 m² bis 1.632 m². Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser ergibt sich, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,35 % mit einer Standardabweichung von ± 0,9 %.

Bei der untersuchten Stichprobe konnte auf eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer geschlossen werden. Diese Abhängigkeit wird durch folgende logarithmische Regressionsgleichung beschrieben:

$$\text{LZS} = 2,200 \times \ln(\text{RND}) - 6,684$$

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz:



"Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken, Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 121"

Das Bestimmtheitsmaß der Regression beträgt $R = 0,528$ ($R^2 = 0,279$), was bedeutet, dass rd. 27,9 % der Varianz der Liegenschaftszinssätze durch die Restnutzungsdauer erklärt werden können. Das moderate Bestimmtheitsmaß zeigt, dass neben der Restnutzungsdauer weitere Einflussfaktoren wie Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand und Grundstücksgröße die Liegenschaftszinssätze beeinflussen. Die Datenbasis von 23 Verkaufsfällen ist für die Objektart Zweifamilienhaus in einem kommunalen Teilmarkt als ausreichend zu bewerten.

Aufgrund der ausgewerteten Daten ist eine Anwendung des Liegenschaftszinssatzes außerhalb des Wertebereichs der Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahre bis ca. 60 Jahre statistisch nicht gesichert. Das Bewertungsobjekt weist eine Restnutzungsdauer von 46 Jahren auf und liegt somit innerhalb des durch die Vergleichskaufpreise abgedeckten Wertebereichs.

Unter Anwendung der Regressionsgleichung ergibt sich rechnerisch ein Liegenschaftszinssatz in einer Höhe von 1,740 %.

Gemäß § 21 (1) und (2) ImmoWertV 21 wird für den verfahrensgegenständigen Grundbesitz ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb des rechnerischen Ergebnisses von 1,74 % und berücksichtigt die besonderen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, mängelfreien Zustand ohne offensichtliche Baumängel oder Bauschäden, die über die normale Alterswertminderung hinausgehen. Die solide Massivbauweise aus dem Jahr 1991, die regelmäßig durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die normale, marktgerechte Ausstattungsqualität sprechen für ein geringeres Investitionsrisiko und reduzierte Bewirtschaftungskosten. Ferner liegt das Grundstück in einer ruhigen Wohnlage innerhalb eines geordneten Wohngebietes mit angemessener infrastruktureller Anbindung, was die Vermietbarkeit und Wertbeständigkeit positiv beeinflusst. Diese objektspezifischen Qualitätsmerkmale rechtfertigen einen gegenüber dem rechnerischen Wert reduzierten Liegenschaftszinssatz, da sie das Marktrisiko verringern und die Attraktivität für potentielle Erwerber erhöhen. Der angesetzte Wert von 1,5 % liegt innerhalb der durch die Standardabweichung definierten Streubreite (0,45 % bis 2,25 %) und trägt sowohl der moderaten Modellgüte als auch den besonderen Objekteigenschaften angemessene Rechnung.

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 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.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

An dieser Stelle werden die wertmäßigen Auswirkungen derjenigen objektspezifischen Besonderheiten berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bislang nicht oder nicht vollständig abgebildet sind. Diese Korrektur erfolgt insoweit, als die entsprechenden Merkmale entweder im Zuge der Ortsbesichtigung offensichtlich erkennbar waren oder vom Eigentümer bzw. Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Mängel und Schäden, die über die bereits in den Alterswertminderungen und Wertansätzen

berücksichtigten Substanzverluste hinausgehen und somit einen zusätzlichen wertrelevanten Einfluss begründen könnten, wurden im Rahmen der örtlichen Besichtigung nicht festgestellt. Folglich ist kein ergänzender Abschlag vorzunehmen, der über die bereits in Ansatz gebrachten Abwertungen hinausgeht.

Zudem sind an dieser Stelle begünstigende Umstände zu berücksichtigen, welche bislang aufgrund der angewandten standardisierten Bewertungsmethodik und der damit einhergehenden Modellkonformität keine Berücksichtigung fanden, jedoch im Rahmen einer individuellen Betrachtung des Bewertungsobjekts einen zusätzlichen positiven Einfluss auf den Verkehrswert auslösen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

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

12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

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

Das unterkellerte Wohngebäude wurde im Jahre 1991 in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine 1½-geschossige Bauweise mit Krüppelwalmdachkonstruktion auf und beherbergt zwei separate Wohneinheiten, von denen sich eine im Erdgeschoss befindet und die weitere im Dachgeschoss gelegen ist.

Sowohl Teile des Kellergeschosses als auch der Dachraum (Spitzboden) sind wohnwirtschaftlich ausgebaut, jedoch nicht der anrechenbaren Wohnfläche zugehörig und werden jeweils durch die angrenzenden Wohneinheiten mittels wohnungsinterner Geschosstreppen erschlossen. Die Berücksichtigung der wohnwirtschaftlichen Ausbauqualitäten in den Nichtaufenthaltsräumen erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Zuschläge, sodass diesbezüglich keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Die Hauptgewerke des Bauwerkes sind in solider Bauweise erstellt und werden durch angemessene Ausbaugewerke in normaler Qualität und Ausführung der Bauzeit geprägt. Turnusmäßige Renovierungsarbeiten sowie regelmäßige Instandhaltungen prägen den gegenwärtigen Gebäudezustand entsprechend. Offensichtliche Mängel und Schäden, welche über eine normale Alterswertminderung hinausgehen, sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden.

Bei der angrenzenden PKW-Garage handelt es sich um eine zeitgleich mit dem Wohnhaus in massiver Bauweise errichtete Anlage, welche nutzungsadäquat konzipiert ist und keine außergewöhnlichen konstruktiven Besonderheiten aufweist.

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 **20. August 2025** ermittelt:

nach dem Sachwertverfahren zu	571.000 €
nach dem Ertragswertverfahren zu	549.000 €

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 sowohl als Eigennutzungsobjekte als auch als Renditeobjekte erworben. Begründung hierfür ist, dass bei der vorliegenden Objektart (Zweifamilienhaus) sowohl die Erwirtschaftung von Erträgen als auch die individuellen Merkmale für

den Bereich der Eigennutzung im Vordergrund stehen. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb am gewichteten Mittelwert aus Sach- und Ertragswert.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, sodass diesbezüglich keine Gewichtung erforderlich ist.

Da das Bewertungsobjekt sowohl eigengenutzte als auch vermietete Gebäudeteile aufweist bzw. für ein derartiges Nutzungskonzept prägend ist, obwohl gegenwärtig eine vollständige ertragsorientierte Nutzung besteht, wird der Verkehrswert aus dem gewichteten Mittel der Verfahrensergebnisse ermittelt. Die Gewichtung erfolgt dabei ausschließlich entsprechend der Nutzungsanteile des Bewertungsobjekts, welche sich aus den Jahresroherträgen ergeben.

Für die fiktiv eigengenutzte Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss ergibt sich ein Jahresrohertrag von 9.071,04 € (755,92 € × 12 Monate), was einem Anteil von 52,9 % entspricht. Die PKW-Garage wird ebenfalls einer Eigennutzung zugeordnet und trägt mit 720,00 € jährlich (60,00 € × 12 Monate) weitere 4,2 % bei. Die vermietete Wohneinheit Nr. 2 im Dachgeschoss erzielt eine Jahresrohmiete von 7.362,60 € (613,55 € × 12 Monate), was einem Anteil von 42,9 % entspricht. Aus der Summe von 17.153,64 € jährlich folgt, dass das Sachwertverfahren mit einem Anteil von 57,1 % die Eigennutzungskomponente abbildet, während das Ertragswertverfahren mit einem Anteil von 42,9 % die Renditekomponente repräsentiert.

Das gewogene Mittel aus den vorstehenden Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[571.000 \text{ €} \times 57,1 \% + 549.000 \text{ €} \times 42,9 \%] = 561.619 \text{ €} = \text{rd. } 562.000 \text{ €}$$

Ausgehend vom gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse ermittle ich den Verkehrswert/Marktwert des mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst PKW-Garage bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Hiesfeld, Flur 5, Flurstück 553“ und der postalischen Anschrift „Kalthoffweg 29 in 46539 Dinslaken“ zum Wertermittlungstichtag 20. August 2025 auf:

562.000 €

(in Worten: FÜNFHUNDERTZWEIUNDSECHZIGTAUSEND 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 19. Februar 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.

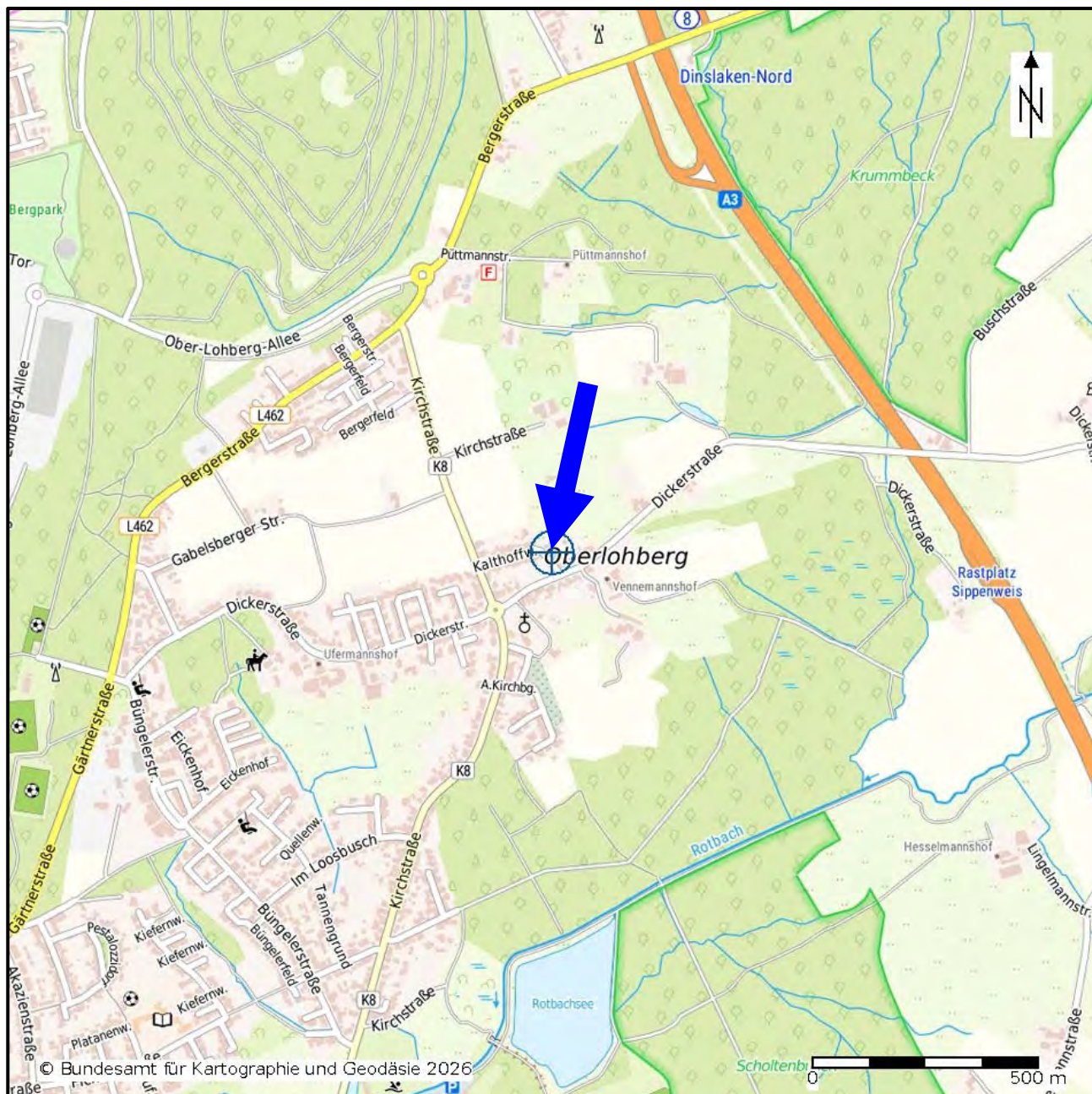
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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	63
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	65
Anlage 3: Bauzeichnungen	66
Anlage 4: Fotonachweis	69
Anlage 5: Literaturverzeichnis	77

Anlage 1: Übersichtskarten

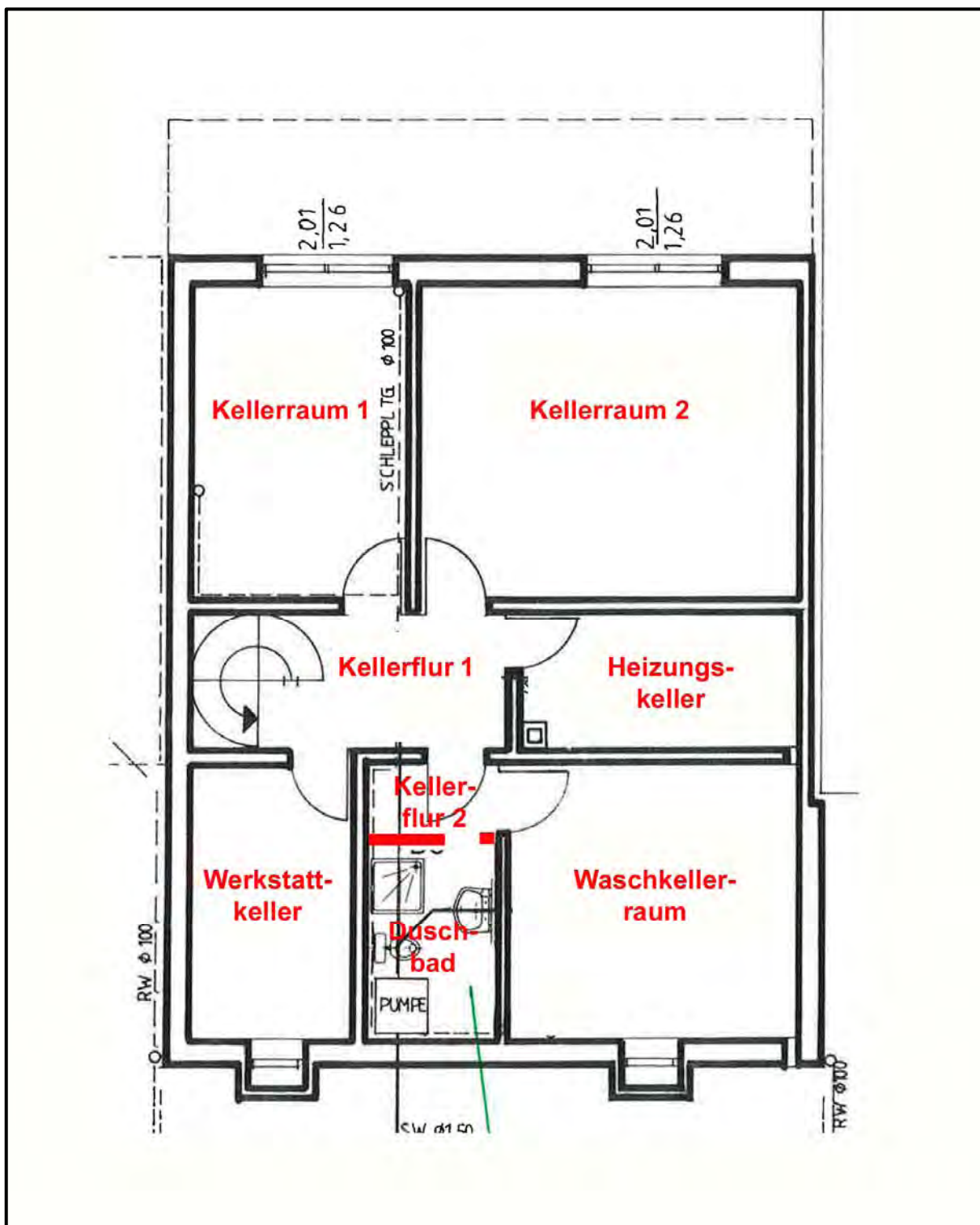




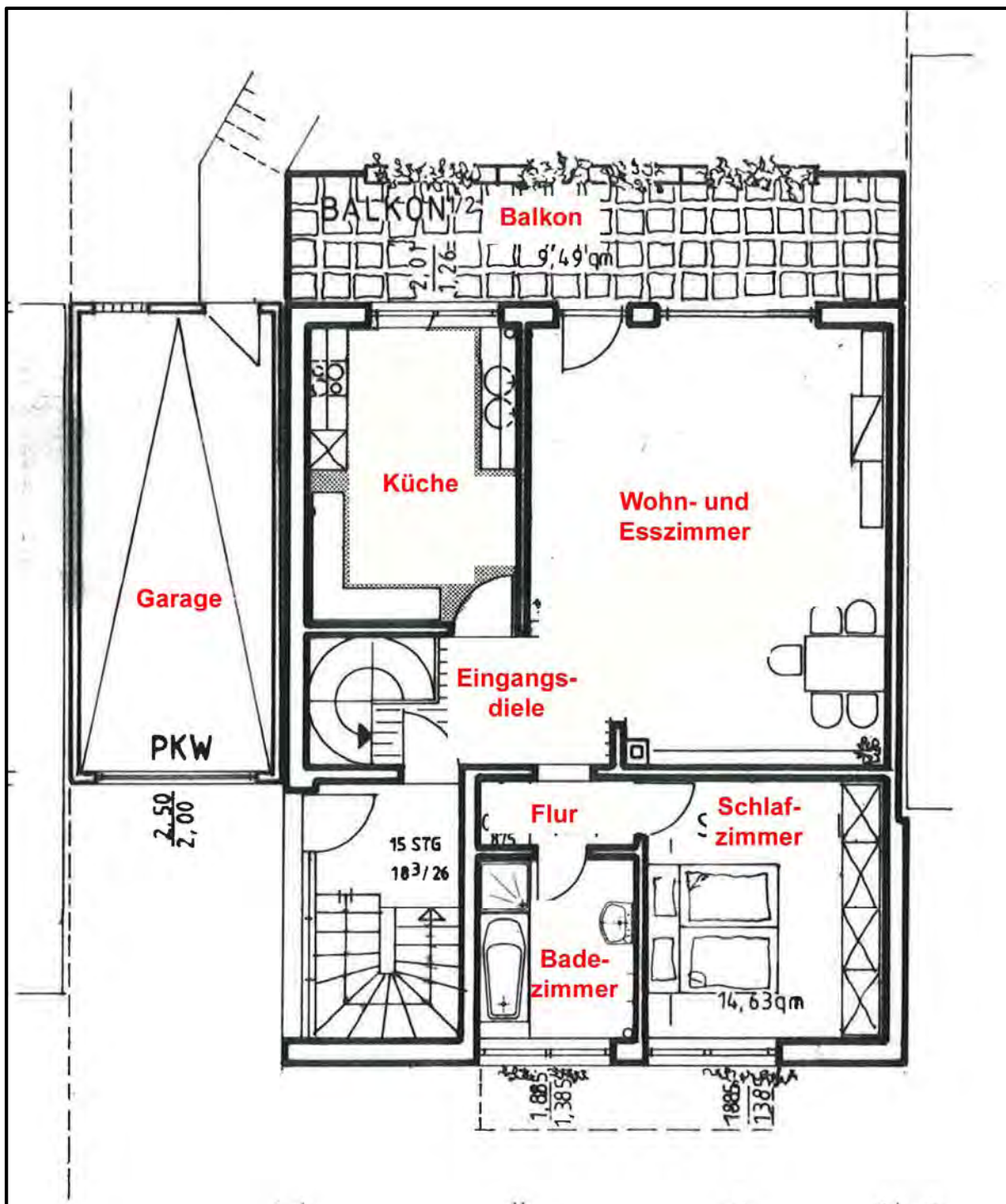
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

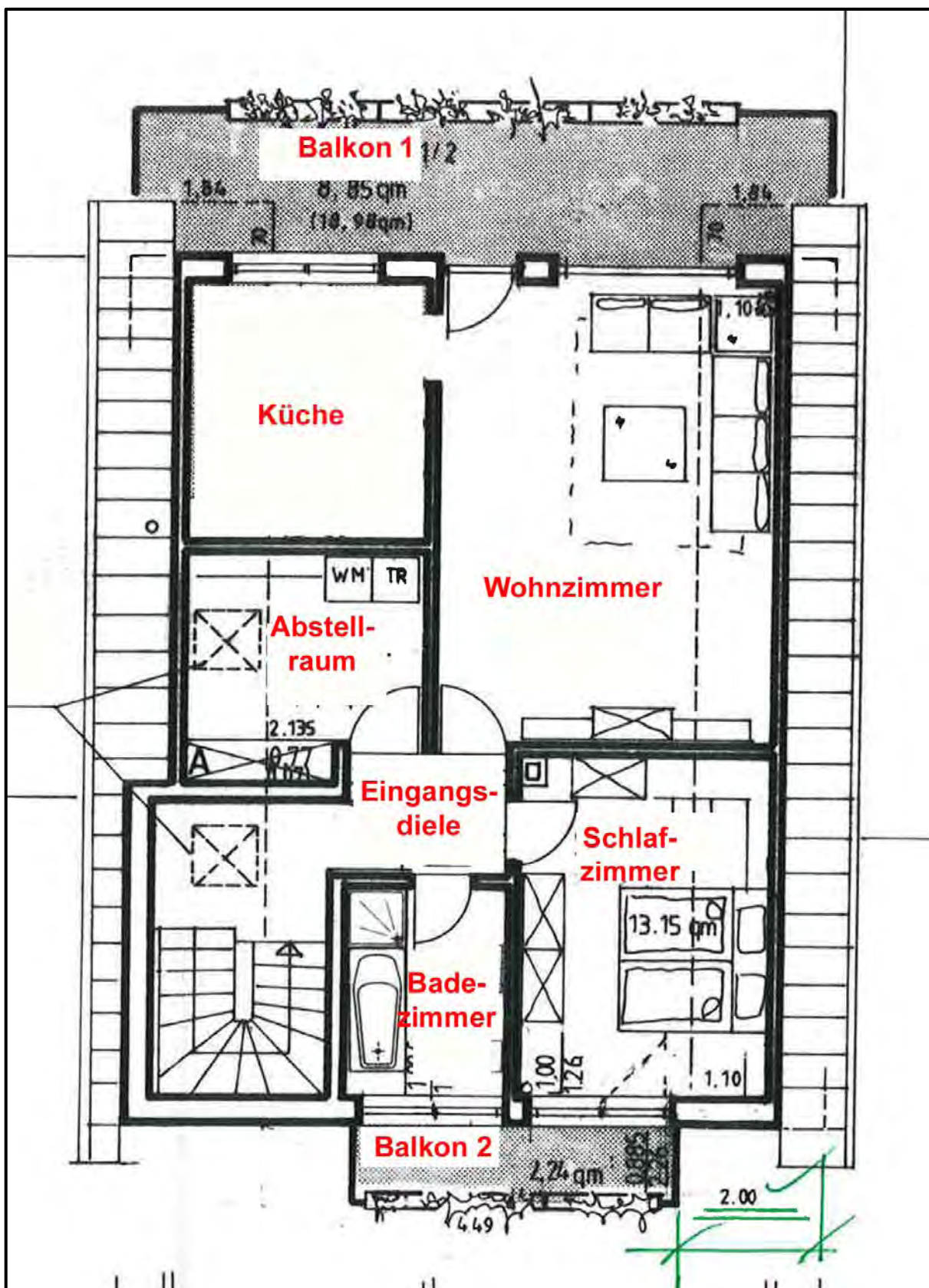
Anlage 3: Bauzeichnungen



-Kellergeschoss-



-Erdgeschoss-



-Dachgeschoss-

Anlage 4: Fotonachweis



West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Ost-Ansicht



Wohneinheit Nr. 1: Kellerflur 1



Wohnseinheit Nr. 1: Waschkellerraum



Wohnseinheit Nr. 1: Kellerraum 1



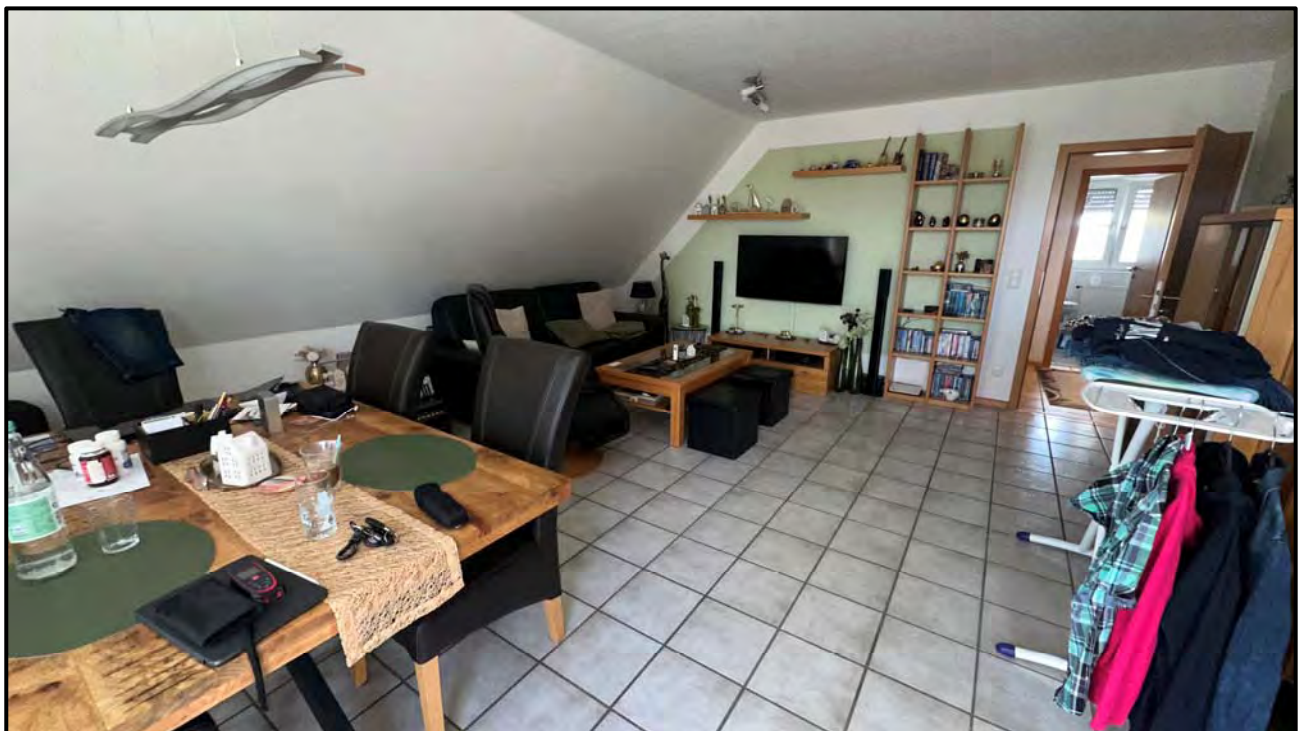
Wohneinheit Nr. 1: Eingangsdielen



Wohneinheit Nr. 1: Badezimmer



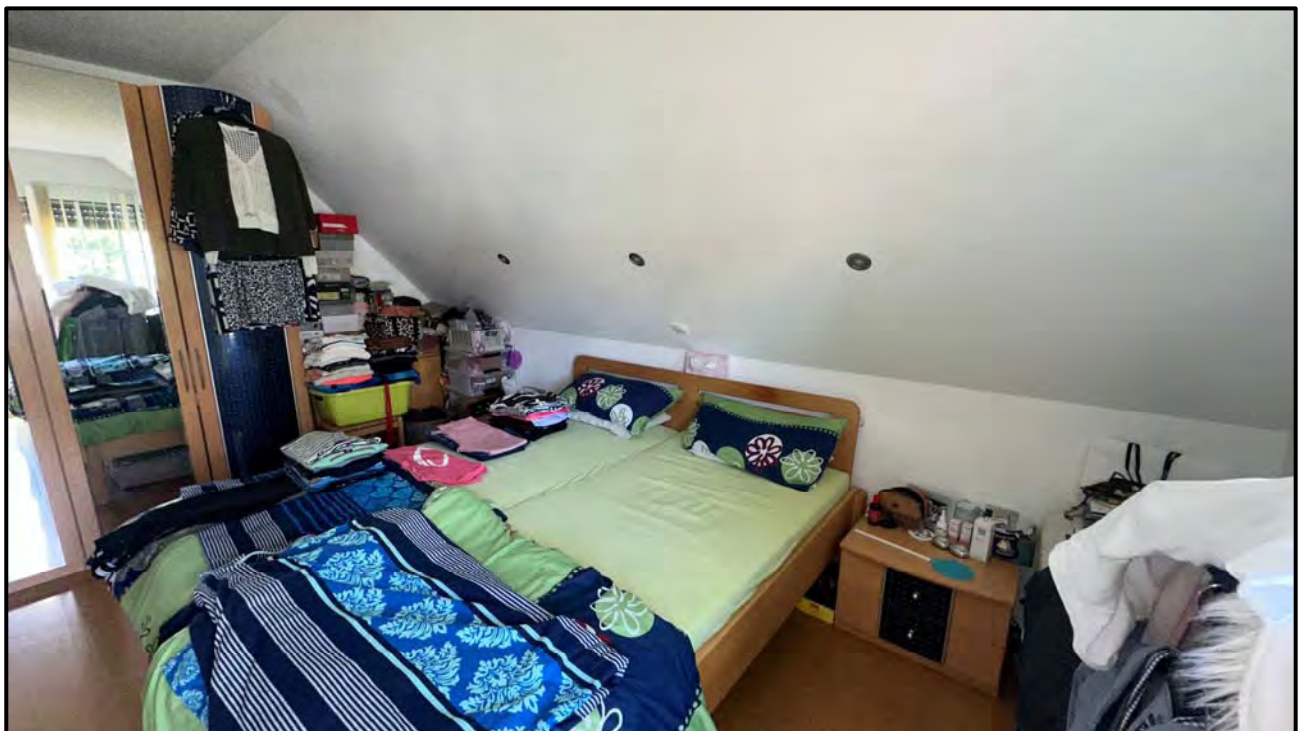
Wohneinheit Nr. 1: Wohn- und Esszimmer



Wohneinheit Nr. 2: Wohnzimmer



Wohneinheit Nr. 2: Küche



Wohneinheit Nr. 2: Schlafzimmer



Wohneinheit Nr. 2: Badezimmer



Wohneinheit Nr. 2: Studio (Spitzboden)



PKW-Garage

Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

GEG:

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

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 2026) erstellt.