

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten im Wesentlichen dadurch, dass es keine Anlagen (Übersichtspläne, Katasterplan, Bauzeichnungen, Fotos etc.) enthält.

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Bewertungsgegenstand **Barkenberger Allee 1a** in 46286 Dorsten-Wulfen (Barkenberg)

Wohnungserbbaurecht Nr. 1 im EG-links mit zugehörigem Kellerraum und Garage Nr. 1

Bewertungstichtag 25. März 2021 - Tag der Außenbesichtigung

Verkehrswert Der Verkehrswert des *Wohnungserbbaurechtes Nr. 1* im Haus „Barkenberger Allee 1a“, 46286 Dorsten mit zugehöriger Garage beträgt am Wertermittlungstichtag 25.03.2021 *unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung/Zustand/Schäden*

Normalfall **87.000,- €**

Sonderfall **97.300,- €**

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kontaktdaten:
Ottersteig 13
46282 Dorsten

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

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

Aktenzeichen Amtsgericht:
018 K 005/20

Aktenzeichen Gutachter:
21-06-AG-VG

Datum:
22. April 2021

Umfang des Gutachtens:
33 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen: 10-fach,
zzgl. 1 Ausfertigung für
den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



Rückansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Barkenberger Allee 1a, 46286 Dorsten-Wulfen (Barkenberg) Errichtet im Wege eines Erbbaurechtes auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 27.11.1972; d.h. die Restlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt zum Bewertungsstichtag 50 Jahre	
Bewertungsgegenstand:	Wohnungserbbaurecht Nr. 1 im EG-links mit zugehörigem Keller- raum und Garage Nr. 1	
Miteigentumsanteil:	114/1.000 Erbbaurechtsanteil von 1.918 m ² = 218,65 m ²	
Wertermittlungsstichtag:	25. März 2021	Tag der Außenbesichtigung
Wohnungsgröße:	98,63 m ²	Berechnung nach genehmigten Bauplänen
Baujahr:	~1974	Fertigstellung lt. Bauakte 12/1974

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
<i>Unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung/Zustand/Schäden</i>		
Ertragswert, Normalfall:	84.500,- €	indirekter Vergleichswert
Vergleichswert, Normalfall:	89.600,- €	objektorientiert nach Marktanalyse
Verkehrswert:	87.000,- €	Normalfall, Abschnitt 10.1
	97.300,- €	Sonderfall, Abschnitt 10.2

Dorsten, den 22. April 2021

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.0	Zusammenstellungen der Bewertungsergebnisse	2
0.0	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung	4 - 6
2.0	Allgemeine Angaben	7 - 9
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein	10
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell	11 - 12
5.0	Gebäude-/Wohnungsbeschreibung	13 - 16
6.0	Wohnflächenberechnung	17
7.0	Wertanteil des Erbbaurechtes am Bodenwert (Nutzungswert)	
7.1	Vertragsdaten.....	18
7.2	Erbbauszinsdaten	18
7.3	Vorteilsberechnung.....	19
7.4	Wertberechnung	19
7.5	Wert gezahlter Erschließungsbeiträge	19
7.6.	Zusammenfassung	19
7.7	rentierlicher Bodenwert	19
8.0	Ertragswertermittlung	
8.1	Rohertrag – marktüblich erzielbare Mieten/Erträge	20 - 22
8.2	Bewirtschaftungskosten.....	23
8.3	Liegenschaftszins	24 - 25
8.4	Bodenwertverzinsung	25
8.5	Ertragswertberechnung	26
9.0	Vergleichswertermittlung	27 - 30
10.0	Verkehrswertermittlung	
10.1	Verkehrswert – Normalfall.....	31
10.2	Verkehrswert – Sonderfall.....	32
10.3	Verkehrswert – Zusammenstellung	33

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Teilungspläne KG/EG
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes (Außenfotografien, Treppenhaus, Kellerbereich)
- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der seit 08/2010 gültigen „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 1 ImmoWertV, § 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 15 bis 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

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

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist eine **Eigentumswohnung (Wohnungserbbaurecht Nr. 1)** mit zugehörigem Kellerraum und **Garage Nr. 1** zu bewerten - errichtet im Rahmen eines Erbbaurechts auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 27.11.1972, d.h. die Restlaufzeit des Erbbaurechtes beträgt am Wertermittlungsstichtag ~50 Jahre.

!! Die erforderliche Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht durchgeführt werden. Der Sachverständige hatte den Erbbauberechtigten mit Schreiben vom 10.03.2021 einen Besichtigungstermin für den 25.03.2021 mitgeteilt, zu diesem Termin war jedoch niemand am Objekt anwesend. Mit Schreiben vom 29.03.2021 hat der Sachverständige die Erbbauberechtigten aufgefordert, kurzfristig telefonisch einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren, dies ist nicht geschehen. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dorsten und der äußeren Inaugenscheinnahme des Objektes. Die dabei bestehenden Risiken zur Beurteilung des Verkehrswertes wegen tatsächlich nicht bekanntem Zustand/ Ausstattung der Immobilie werden beim Übergang zum Verkehrswert mit einem gesonderten Risikoabschlag berücksichtigt.

Der Sachwert der Wohnung hat erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Wertbeurteilung je m² Wohnfläche durch direkten oder indirekten Vergleich erfolgt. Eine Wertableitung auf der Basis von Herstellungskosten je m³ Bruttogrundfläche bzw. Bruttorauminhalt, wie sie beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchaus verkehrsgängig ist, ist bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen nicht zweckdienlich und entfällt.



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

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

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen der hier vorliegenden Art zugrunde gelegt, der die allgemeine Veräußerlichkeit unter Berücksichtigung der speziellen Lage- und Objektmerkmale würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.

Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* der Wohnung ermittelt. Grundlage sind Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Baugruppe des Bewertungsobjektes, die den jährlichen Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses (letzte Veröffentlichung 2021) entnommen sind. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale der Wohnungen umgerechnet.

Im Rahmen der jeweiligen Berechnungsverfahren werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden / Baumängeln am Sondereigentum des Wohnungseigentums und am gemeinschaftlichen Eigentum (sofern keine ausreichende Instandhaltungsrücklage besteht – Kostenrisiko) wertmäßig angemessen berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt werden (sh Vorbemerkung Gebäudebeschreibung).

Bei der Bewertung von Erbbaurechten entfällt eine Bodenwertermittlung, stattdessen wird, sofern vorhanden, der Wertanteil des Erbbaurechtes am Bodenwert (Nutzungswert) ermittelt. In dem vorliegenden Fall liegt der zu zahlende Erbbauzins für das Grundstück unter dem marktüblichen Erbbauzins bei Erbbaurechtsneubestellungen, woraus sich ein Wertanteil des Erbbaurechtes am Bodenwert ableiten lässt.

Dieser Wertanteil wird auf der Grundlage finanzmathematischer Methoden ermittelt, wobei der jährliche Differenzbetrag zwischen marktüblichen und tatsächlichen Erbbauzins mit einem Vervielfältiger kapitalisiert wird, der sich unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechtes und einer marktkonformen Bodenverzinsung ergibt. Wegen der Beeinträchtigungen des Erbbaurechtes aufgrund des Erbbaurechtsvertrages (z.B. bei Beleihungen oder baulichen Veränderungen) ist das Ergebnis mit einem angemessenen Wertfaktor (Marktanpassungsfaktor) zu multiplizieren. Hinzugerechnet wird abschließend noch der Wert der vom Erbbauberechtigten gezahlten Erschließungsbeiträge.

Bei der jeweiligen Verkehrswertermittlung wird zunächst der sog. „Normalfall“ zugrunde gelegt, wobei unterstellt wird, dass die erbbauzinsrelevanten Belastungen in Abteilung II des Grundbuches (z.B. Erbbauzinszahlung) im Rahmen der Versteigerung bestehen bleiben. Darüber hinaus wird der Verkehrswert unter der Annahme ermittelt, dass die erbbauzinsrelevanten Belastungen im Rahmen der Zwangsversteigerung entfallen (sog. Sonderfall). Die Differenz zwischen beiden Werten stellt in etwa den eigentlichen Wert der erbbauzinsrelevanten Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs dar, wofür das Gericht geeignete Ersatzwerte festsetzt.

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (Wert, gültig bis 6/2010)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, gültig ab 7/2010)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sachwertrichtlinie SW-RL, Vergleichswertrichtlinie VW-RL, Ertragswertrichtlinie EW-RL

LITERATUR

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Dorsten vom 02.02.2021, AZ: 018 K 005/20
- Beschlüsse des Amtsgerichtes Dorsten vom 30.03.2020/15.01.2021
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Dorsten vom 01.04.2020
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Dorsten (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- aktueller Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Dorsten
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonst. Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Erbbauberechtigter:

*)

Grundbuch, Katasterbezeichnung:

114/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Wulfen, Blatt 3010 als Belastung der im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 verzeichneten Parzelle

Gemarkung: Wulfen

Flur: 36

Flurstück: 113

Fläche: 1.918 m²

Nutzung: Gebäude-/Freifläche „Barkenberger Allee 1a“

In Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 27.11.1972 eingetragen ist.

Zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohnrecht ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Als Grundstückseigentümer ist *) eingetragen. Unter Bezugnahme auf den Erbbaurechtsvertrag und die Bewilligung vom 28.09.1972 bei Anlegung dieses Wohnungserbbaugrundbuches hier vermerkt am 07.08.1974.

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss-links sowie an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Keller-raum und der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Garage verbunden.

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in Blatt 1539 bis 1547) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10.06.1974 Bezug genommen. Der Erbbaurechtsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Wulfen, Blatt 1051 hierher übertragen am 07.08.1974.

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungserbbaugrundbuch von Wulfen, Blatt 1538

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



Grundbuchbelastungen, Abt. II

In Abt. II des v.g. Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1

Ein Erbbauzins von 3.107,16 DM jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Wulfen, Blatt 3010 verzeichneten Grundstücks Flur 36, Flurstück 113 der Gemarkung Wulfen. Mithaft besteht in den Wohnungserbbaugrundbüchern von Wulfen Blatt 1539 bis 1547. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.09.1972 eingetragen am 27.11.1972 und von Wulfen Blatt 1051 hierher übertragen am 07.08.1974

Veränderung zu 1): Dieses Recht ist im Wege der Verteilung in einen Einzelerbbauzins von jährlich 354,30 DM umgewandelt. Die Mithaft in den Wohnungserbbaugrundbüchern von Wulfen Blatt 1539 bis 1547 ist erloschen. Eingetragen am 03.07.1975.

lfd. Nr. 2

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle – ausgenommen die Übertragung des Erbbaurechts an *) – für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Wulfen Blatt 3010 verzeichneten Grundstückes Flur 36 Nr. 113 der Gemarkung Wulfen. Eingetragen am 27.11.19072 und von Wulfen Blatt 1051 hierher übertragen am 07.08.1974.

lfd. Nr. 3 – 6: gelöscht**lfd. Nr. 7**

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 01.04.2020

lfd. Nr. 8

Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 01.04.2020

(Hinweis: die Zwangsverwaltung wurde zwischenzeitig aufgehoben)

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

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

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dorsten sind keine Baulasten eingetragen.

Die entsprechende Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



Auftraggeber:	Amtsgericht Dorsten, Aktenzeichen: 018 K 005/20
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über eine Eigentumswohnung (Wohnungserbbaurecht) mit zugehörigem Kellerraum und Garage in einer Zwangsversteigerungssache*).
Mietverhältnisse:	Wohnung und Garage stehen leer, Mietverhältnisse bestehen nicht.
WEG-Verwalter:	*)
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung einschl. Treppenhaus und Kellerbereich) erfolgte am 25.03.2021 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller. Die Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, vgl. Abschnitt 1.2. Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt daher die Bewertung anhand der vorliegenden Bewertungsunterlagen, wobei ein angemessener Risikoabschlag hinsichtlich Zustand und Ausstattung der Wohnung/Garage berücksichtigt wird.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben

3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil Wulfen-Barkenberg
Bebauung der näheren Umgebung:	in unmittelbarer Objektlage 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau der 1970-er Jahre
Infrastruktur:	im Ortsteil Wulfen-Barkenberg normale/gute infrastrukturelle Ausstattung, Kindergärten, Grund- und Gesamtschule vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Geschäftsunterzentrum „PEP“ bzw. „Wulfener Markt“ (z.Zt. geschlossen) in ~1,5 km, bis Dorsten-Zentrum ~10 km
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Barkenberger Allee“ ist als innerörtliche Sammelstraße endgültig ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, öffentliche Parkzone in Objektlage sowie größere Parkplatzanlagen für Anwohner bds. der Straße, Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist über ausgebaute Stichwege andienbar, die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die örtlich vorgelagerte Stellplatzanlage (Flurstück 111, Eigentum Stadt Dorsten).
Ver- und Entsorgung:	Wasser- und Strom über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen in die städtische Kanalisation. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen lt. Bauakte in dem örtlichen Stichweg (Flurstück 111, Eigentum Stadt Dorsten).
Verkehrslage:	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindungen, über Haupterschließungsstraße „Wittenberger Damm“ günstige Anbindung zur B58 als Zubringer zur Autobahn A43, Anschluss-Stelle Haltern in ~ 8 km, bzw. A31, Anschluss-Stelle Schermbeck in ~9,5 km, Bushaltestelle in der Nähe
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	Mehrfamilienhauskomplex mit 10 WE (aufgeteilt in Wohnungserbbaurechte), 2- bis 3-geschossig mit Flachdach, 8 Unterflurgaragen im Haus. Baujahr 1974 (Fertigstellung/Erstbezug nach Bauakte 12/1974). Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich ferner 2 Fertiggaragen, Baujahr 1975 <i>Bewertungsgegenstand ist das Wohnungserbbaurecht mit Keller-raum und Garage (Unterflurgarage im Haus) – Nr. 1 des Aufteilungsplanes.</i>



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Binnengrundstück mit weitgehend regelmäßigem Zuschnitt (sh. Kataster-/Lageplan – Anlage 3)
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Bergbauliche Einflüsse:	Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tag- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert. Die Bergwerke sind seit Jahrzehnten stillgelegt. Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wulfen I“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. <i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
Altlasten:	Nach Auskunft der Stadt Dorsten (Stabsstelle für Altlasten und Bodenschutz) vom 15.02.2021 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im städtischen Altlastenkataster registriert. Die Stadt Dorsten teilt ferner mit: <i>„Weiterhin liegt zum Dorstener Stadtgebiet eine Luftbilddauswertung vor. In der Luftbilddauswertung wurden aus Luftbildern von 1925 bis 2000 Aufschüttungen (A), Verfüllungen (V), unsystematische Ablagerungen (U), Lagerplätze (L), Flakstellungen und Bombentrichter erfasst und katalogisiert. Aus der Luftbilddauswertung sind keine Hinweise zu erkennen, die auf eine Beeinträchtigung der Bodenqualität schließen lassen.“</i>
Bauleitplanung:	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Dorsten-Wulfen Nr. 2, Barkenberg-Süd, 2. Stufe, 7. Abschnitt Festsetzung: WR IV GRZ=0,4 GFZ=1,0 FD o



Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:

Mehrfamilienhauskomplex mit 10 WE (aufgeteilt in Wohnungserbbaurechte), 2- bis 3-geschossig mit Flachdach, 8 Unterflurgaragen im Haus. Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich ferner 2 Fertiggaragen.

Bewertungsgegenstand ist das Wohnungserbbaurecht mit Keller-raum und Garage (Unterflurgarage im Haus) – Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag:

Die Erschließungsabteilung der Stadt Dorsten bescheinigt, dass die Erschließung des Ortsteiles durch Vertrag auf die Entwicklungsgesellschaft Wulfen mbH übertragen wurde und seitens der Stadt Dorsten keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Das Grundstück ist somit erschließungsbeitragsfrei.

Beiträge nach § 8 KAG fallen für das Grundstück z.Zt. nicht an, beitragsfähige Maßnahmen wurden nicht durchgeführt und sind in absehbarer Zeit auch nicht geplant.

Kanalanschlussbeiträge werden in der Stadt Dorsten nicht erhoben.

Die entsprechende Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

Baurechtliche Merkmale:

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

Neubau eines Wohnhauses (10 WE)

Baugenehmigung vom 01.02.1974, Nachtragsgenehmigung zur Gestaltung der Außenanlagen vom 31.12.1974, Bauschein-Nr. 8771/0168, Rohbauabnahmeschein vom 13.08.1974, in der FA-Mitteilung heißt es: „der Neubau ist bezugsfertig geworden am 20.12.1974“, Schlussabnahme am 13.12.1974, Schlussabnahmeschein vom 20.12.1974

Neubau von 2 Estellit-Fertigaragen

Baugenehmigung vom 30.12.1974, Bauschein-Nr. 10427/0015, Rohbau-/Schlussabnahme, hier heißt es nur: „Die Garagen wurden erstellt, Fertigstellung voraussichtlich 1975“. In der FA-Mitteilung heißt es ebenfalls: Fertigstellung voraussichtlich 1975

Einbau eines Badezimmersfensters

Baugenehmigung vom 15.05.1991, Bauschein-Nr. 63/III/416/91
Bauschein-Nr. vom 63/III/417/91 vom 16.05.1991
(betrifft andere Wohnungen)

Anbringung einer Dämmputzfassade

Baugenehmigung vom 01.10.1991, Bauschein-Nr. 63.3.91.0670, Antragsteller Eigentümergemeinschaft Barkenberger Allee 1a, Schlussabnahmeschein vom 03.02.1993.

Mietbindung:

Nach vorliegenden Unterlagen besteht für das Bewertungsgrundstück keine Mietbindung aus öffentlicher Förderung.



5.0. GEBÄUDE- / WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und so weit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

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

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

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/Instandsetzung.

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

Gebäudeklasse:

Mehrfamilienhauskomplex mit 10 WE (aufgeteilt in Wohnungserbbaurechte), 2- bis 3-geschossig mit Flachdach, 8 Unterflurgaragen im Haus. Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich ferner 2 Fertiggaragen.

Bewertungsgegenstand ist das Wohnungserbbaurecht mit Keller- und Garage (Unterflurgarage im Haus) – Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Unterkellerung:

voll unterkellert, Untergeschoss mit überwiegend Unterflurgaragen

Dachausbau:

kein Ausbau, Flachdach



wirtschaftliche Gesamtstand- und Restnutzungsdauer:

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

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

Baujahr 1974, Alter am Bewertungsstichtag 47 Jahre. Im Rahmen dieser Erbbaurechtsbewertung wird die Restlaufzeit des Erbbaurechts von 50 Jahren als Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Rohbau - Gesamtbaukörper**Fundamente:**

Beton nach statischen Erfordernissen

Keller-/Geschossaußenwände:

Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Hinse-Schalungsbausteine aus Leichtbeton

tragende Innenwände:

lt. Bauakte Kalksandstein

nicht tragende Innenwände:

lt. Bauakte Leichtbausteine V25

Feuchtigkeitsisolierung:

entsprechend der Bauzeit senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren vorhanden

Trittschall-/Wärmedämmung:

entsprechend der Bauzeit

Decken:

Stahlbetondecken nach Statik mit schwimmendem Estrich der Bauzeit

Treppenkonstruktion und Treppenhausegestaltung:

Hauseingangstür als ältere Alutür, feststehendes Seitenteil mit Einfach-/Drahtglaseinsatz, Klingelanlage, Briefkästen im Treppenflur.

Stahlbetontreppe mit Kunststein-/Terrazzobelägen, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Wände Kratzputz/gestrichen, Belichtung über ursprüngliche Holzfenster mit Isolierverglasung, zu Funktionsräumen im Untergeschoss FH-Tür – altersentsprechend normaler Unterhaltungszustand

Dachkonstruktion/-eindeckung:

Flachdach, lt. Bauakte Warmdach, Einzelheiten zum Dachzustand sind nicht bekannt

Dachentwässerung:

innenliegend

Außenwandflächen:

überwiegend älteres Wärmedämmverbundsystem (lt. Bauakte von 1991), zur Südwestseite erkennbar Fassadenplattenverkleidung



INNENAUSBAU - Wohnbereich

Vorbemerkung:	<i>Die Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Bzgl. der Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich Ausstattung/Zustand der Wohnung erfolgt im Rahmen des Gutachtens ein entsprechender Risikoabschlag.</i>
Deckenflächen:	*)
Innenwände:	*)
Fußböden:	*)
Türen:	*)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke Alu*)
Rollläden:	*)
Balkon/Loggia:	Loggia vorhanden*)
besondere Bauteile / Ein- oder Ausbauten:	*)
Elektroinstallation:	*)
Sanitärinstallation:	nach Teilungsplan: 1 Badezimmer mit Wanne, WC, Waschtisch und 1 Gäste-WC mit WC und Waschtisch (innenliegend) *)
Heizungsart:	lt. Bauakte Elektrospeicherbeheizung*)
Warmwasserbereitung:	*)
Kellerraum:	Der Wohnung Nr. 1 ist lt. Teilungsplan ein Kellerraum zugeordnet, Einzelheiten*)
Gemeinschaftsräume:	lt. Teilungsplan: Waschkeller, Trockenraum, Hausanschlussraum
Garage/Stellplatz:	Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich 8 Unterflurgaragen im Haus, ferner 2 Fertiggaragen. Zum Sondernutzungsrecht der ETW Nr. 1 gehört die Unterflurgarage Nr. 1.

*) wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht bekannt



ALLGEMEINE BEURTEILUNG**Bau- und Unterhaltungszustand,
Modernisierungen:**Gemeinschaftseigentum

Macht am Tage der Besichtigung einen normal unterhaltenen Eindruck.

Bewertungswohnung Nr. 8

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden (vgl. Abschnitt 1.2). Im Rahmen der Bewertung wird zunächst ein altersentsprechend normaler Zustand zugrunde gelegt.

Nach vorliegendem Bericht der bis 11/2020 zuständigen Zwangsverwalterin bestehen in der Wohnung Nr. 1 folgende Mängel:

- verschließen von je 1 Wand in Küche und Bad infolge von Rohrbrüchen erforderlich
- unsachgerecht verlegte Elektroleitungen
- Schönheitsreparaturen (Anstricharbeiten)
- Garagentor defekt

Wegen der Risiken hinsichtlich des nicht bekannten Zustandes der Wohnung wird im Rahmen der Bewertung abschließend ein angemessener Risikoabschlag berücksichtigt.

Räumliche Aufteilung:

Nach vorliegenden Teilungsplänen:

4 ½-Raum-Wohnung, bestehend aus Eingangsdiele, hinterer Flur, Gäste-WC, Kinderzimmer 2, Küche, Wohnzimmer/Arbeiten, Bad, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer und Loggia.

Der Grundriss ist funktionell, Gäste-WC innenliegend, vergleichsweise kleines Kinderzimmer 1.

Ausstattung:

Abgeschlossene Wohnung mit Elektrobeheizung, Bad/WC, isolierverglaste Fenster. Wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung ist die tatsächliche Ausstattung der Wohnung nicht bekannt.

Hausgeld/Instandhaltungsrücklage:

Nach Auskunft des WEG-Verwalters beträgt das Hausgeld der ETW Nr. 1 monatlich 296,- €.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell 69.480,53 €. Reparatur- oder Sanierungsbedarf besteht z.Zt. nicht.

AUBENANLAGEN - gemeinschaftlich**Entwässerung:**

Anschluss an städtische Kanalisation

Versorgungsanschlüsse:

Wasser, Strom

Einfriedung:

vorderseitiger Hauszugang/Zufahrt offen gestaltet, rückwärtiger Freiflächenbereich blickdicht eingefriedet

Wegebefestigung:

vordere Zufahrtsflächen, Hauszugang gepflastert

Sonstige Außenanlagen:

rückwärtig Rasenfläche/Zieraufwuchs, offensichtlich gemeinschaftliche Nutzung



6.0. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohnfläche der ETW Nr. 1 wurde den genehmigten Bauplänen aus der Bauakte der Stadt Dorsten entnommen und durch den Sachverständigen stichprobenhaft überprüft. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind. Ein Kontrollaufmaß wurde nicht durchgeführt.

Flur:.....	=	4,22 m ²	
WC.....	=	1,71 m ²	
Zimmer 3	=	7,28 m ²	
Küche	=	10,55 m ²	
Flur 2.....	=	4,08 m ²	
Abstellraum.....	=	1,27 m ²	
Bad.....	=	4,33 m ²	
Arbeitsraum	=	6,67 m ²	
Wohnzimmer	=	26,48 m ²	
Zimmer 1	=	16,42 m ²	
Zimmer 2	=	11,87 m ²	
Loggia.....	=	3,75 m ²	
			<u><u>98,63 m²</u></u>

In der vorliegenden Teilungserklärung ist für die Wohnung Nr. 1 eine Wohnfläche von 100 m² dokumentiert, ein Berechnungsnachweis ist nicht vorhanden.

Im Rahmen der Bewertung wird die anhand der vorliegenden Pläne ermittelte Wohnfläche von 98,63 m² zugrunde gelegt.

7.0. WERTANTEIL DES ERBBAURECHTES AM BODENWERT (Nutzungswert)**7.1 Vertragsdaten**

Beginn des Erbbaurechtes:	27.11.1972
Bewertungsstichtag:	25.03.2021
Gesamtlaufzeit:	99 Jahre
Bisherige Laufzeit:	~49 Jahre
Restlaufzeit:	~50 Jahre
Grundstücksgröße Flurstück 113:	1.918 m ² davon 114/1.000 = 218,65 m ²

7.2 Erbbauzinsdaten:**ursprünglicher Erbbauzins**

In Abt. II des Wohnungserbbaugrundbuches von Wulfen, Blatt 1538 ist unter lfd. Nr. 1 ein Erbbauzins von 354,30 DM für den jeweiligen Grundstückseigentümer eingetragen.

heutiger Erbbauzins

gemäß telefonischer Mitteilung der Grundstückseigentümerin vom 04.03.2021 beträgt der aktuelle gesamte Erbbauzins 4.440,11 €/p.a., anteilig für die Wohnung Nr. 1 mit 114/1.000 MEA ergibt sich somit 506,17 €/p.a. das entspricht = **2,31 €/m²**
Die letzte Anpassung des Erbbauzinses erfolgte zum 01.09.2011.

Anpassungsklausel/Erhöhung Erbbauzins

Aufgrund der bestehenden Anpassungsklausel erfolgte die letzte Anpassung nach Angaben der Eigentümerin zum 01.09.2011. Im Rahmen der nachfolgenden Bewertung wird eine Anpassungsberechnung des Erbbauzinses über Veränderung des Verbraucherpreisindexes (Bund, Basis 2015 = 100) durchgeführt.

Index 03/2021 = 107,5, Index Ø 2011 = 95,2 Veränderung: $107,5 : 95,2 = 1,129$, das entspricht +12,9 bzw. aufgerundet 13,0 %

Anpassungsrechnung: $506,17 \text{ €/p.a.} \times 1,13 = 571,97 \text{ €/p.a.}$, das entspricht..... = **2,61 €/m²**

marktüblicher Erbbauzins

Bei Erbbaurechtsneubestellungen liegt der Erbbauzins je nach Lage und Größe der Grundstücke allgemein zwischen 2,5 % bis 4,0 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Niedrigere Erbbauzinsen sind allgemein in Bereichen mit höheren Bodenwerten erkennbar, höhere Zinssätze in allgemein niedrigeren Bodenwertbereichen. Der langjährige Mittelwert liegt nach eigenen Beobachtungen zwischen 3,0 – 3,5 %, in diesem Fall sind 3,0 % angemessen.

190,00 €/m ²	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Dorsten zum 01.01.2021 incl. Erschließungskosten Definition: W – III-IV- GFZ=1,0 - eb-frei zonaler Richtwert im Bereich „Kampstraße“
- 10,00 €/m ²	~5 % Abschlag wegen geringerer baulicher Ausnutzung (GFZ) bei vergleichsweise hohem, speziellem Miteigentumsanteil (218,65 m ² anteilig)
- 30,00 €/m ²	Erschließungskostenanteil (geschätzt)
= 150,00 €/m ²	erschließungsbeitragsfrei, hiervon 3,0 %..... = 4,50 €/m²



7.3 Vorteilsberechnung des Erbbaurechtes

marktüblicher Erbbauzins:

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 1.918 \text{ m}^2 \times 114/1.000 \text{ MEA} \dots\dots\dots = 983,93 \text{ €}$$

$$\text{tatsächlich zu zahlender Erbbauzins der Wohnung Nr. 1 nach theoretischer Anpassung.} = - 571,97 \text{ €}$$

$$\text{Differenz D} \dots\dots\dots = 411,96 \text{ €}$$

Der Differenzbetrag D in Höhe von 411,96 € ist der jährliche Wertvorteil des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer.

7.4 Wertberechnung:

Der Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktor) des jährlichen Wertvorteils beträgt bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes von ca. 50 Jahren und einer marktüblichen Bodenverzinsung von 3,0 % = 25,73.

Der Wertfaktor (als Marktanpassungsfaktor) wird gem. den Ausführungen der Wertermittlungsrichtlinien WertR 91/06 und Marktanalysen entsprechend mit 0,7 festgesetzt. Dabei werden insbesondere Zustimmungsvorbehalte des Eigentümers bei baulichen Veränderungen, Verkauf oder Beleihungen berücksichtigt.

$$\text{Rechnung: } 411,96 \text{ €} \times 25,73 \times 0,7 \dots\dots\dots = 7.420,- \text{ €}$$

oder rd. 7.400,- €

7.5 Wert gezahlter Erschließungsbeiträge:

Erschließungsbeiträge wurden nach Auskunft der Stadt Dorsten endgültig gezahlt/abgerechnet, das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Bei einer bisherigen Laufzeit von 49 Jahren und einer Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes von 99 Jahren beträgt die Wertabschreibung linear 49,5 %. Dabei gilt, dass die ursprünglich vom Erbbauberechtigten gezahlten Erschließungsbeiträge mit Zeitablauf des Erbbaurechtes nach 99 Jahren voll dem Grundstückseigentümer zustehen.

Wert gezahlter Erschließungskosten:

$$1.918 \text{ m}^2 \times 114/1.000 \text{ MEA} \times 30,00 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots = 6.560,- \text{ €}$$

$$\text{abzüglich 49,5 \% Wertabschreibung (linear) } \dots\dots\dots = - 3.247,- \text{ €}$$

$$= 3.313,- \text{ €}$$

oder rd. 3.300,- €

7.6 Zusammenfassung:

$$\text{Wertanteil des Erbbaurechtes am Bodenwert (Nutzungswert) } \dots\dots\dots = 7.400,- \text{ €}$$

$$\text{Wertanteil des Erbbaurechtes an den gezahlten Erschließungsbeiträgen } \dots\dots\dots = + 3.300,- \text{ €}$$

$$\text{Wertanteil des Erbbaurechtes am Bodenwert (Nutzungswert) } \dots\dots\dots = \underline{\underline{10.700,- \text{ €}}}$$

7.7 rentierlicher Bodenwert im Rahmen des Ertragswertverfahrens

$$1.918 \text{ m}^2 \times 114/1.000 \text{ MEA} \times 180,- \text{ €/m}^2 \text{ (erschließungsbeitragsfrei) } \dots\dots\dots = \underline{\underline{39.357,- \text{ €}}}$$



8.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

8.1 Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die angemessene Miete (marktüblich erzielbare Erträge) wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Dorsten für den freifinanzierten Wohnungsbau (Stand 01.11.2018) abgeleitet. Der Mietwert gemäß Mietspiegel bezieht sich auf die durchschnittliche Wohnlage der jeweiligen Lageklasse in einem typischen Mehrfamilienhaus der Bauzeit und Wohnungsgröße, normaler Geschosslage, typischer Wohnungsausstattung und Grundrissgestaltung der jeweiligen Alters-, Ausstattungsklasse. Abweichungen und Qualitätsunterschiede werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt, dies gilt auch für die Baumängel / Schäden oder für bestehende Restausbauarbeiten.

Bei den ausgewiesenen Mietwerten gemäß Mietspiegel handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, Ausstattungssituation und Nutzungskriterien sowie der speziellen Lage- und Objektmerkmale erfolgt die nachfolgende Wertableitung:

Im Mietspiegel der **Stadt Dorsten** sind für die Lageklassen A (einfache Wohnlage), Lageklasse B (mittlere Wohnlage), Lageklasse C (gute Wohnlage) Referenzlagen beschrieben.

Demnach sind der **Lageklasse A (einfache Wohnlage)** Wohnlagen mit größeren störenden Einwirkungen durch Industrie, Gewerbe und Verkehr und/oder Mängeln in der infrastrukturellen Ausstattung sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen und/oder mäßiger Verkehrsanbindung zuzuordnen. Als *Referenzlage* sind gemäß Mietspiegel u.a. Wohnungen *im Bereich der Knotenpunkte klassifizierter Straßen z.B. Marler Str. / Bochumer Str. / Vestische Allee oder Gemeindedreieck / der Schleuse (Hammerweg) / im Tönsholt / an der Gelsenkirchener Str. im Bereich der Gewerbebetriebe sowie unmittelbar an viel befahrenen Durchgangsstraße* ausgewiesen.

Die **Lageklasse B (mittlere Wohnlage)** gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind in der Regel dicht und geschlossen bebaut, Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) überschreiten nicht das übliche Maß. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein. Als *Referenzlage* sind gemäß Mietspiegel u.a. Wohnungen in folgenden Lagebeschreibungen ausgewiesen: *in der Altstadt im Stadtkern und am Alten Postweg, in Holsterhausen im alten Ortskern und an der Freiheitsstraße, in Altstadt im Bereich Ellerbruchstr. und an der Glück-Auf-Straße, in der Holsterhausen an der Lindenfelderstraße, auf der Hardt an der Hafenstraße zwischen Gahlener Straße und Droste-Hülshoff-Straße.*

Die **Lageklasse C (gute Wohnlage)** gilt für Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend bis zu 2 Geschossen und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigung. Als *Referenzlage* sind gemäß Mietspiegel folgende Wohnbereiche ausgewiesen: *Wohnbereich Stadtsfeld und Hardt außerhalb der Hauptverkehrs- und Wohnsammelstraßen; in Holsterhausen am Bruchdamm und an der Dreckerstraße, in Altstadt im nördlichen Marienviertel und an der Emingstraße.*

Darüber hinaus definiert der Mietspiegel **Wohnlagen in ländlichen Stadtteilen** (Rhade, Lembeck, Wulfen, Deuten, Östrich, Altendorf-Ulfkotte und vergleichbare Bereiche) mit der Maßgabe, dass bei guter und mittlerer Wohnlage eine angemessene Abstufung vorzunehmen ist. Dabei soll ein Mittelwert zwischen den beteiligten Tabellenwerten gebildet werden. Als Beispiele guter Wohnlagen in Randbereichen sind gem. Mietspiegel folgende Beispiele aufgeführt: *Wohnungen in Deuten im Baugebiet Bühnert, in Lembeck im Bereich Schlaunweg, in Rhade im Gebiet neuer Grund, im Wulfen im Bereich Bückelsberg und im westlichen und östlichen Teil von Wulfen-Barkenberg.*



Ausgangsmietwert gemäß Mietspiegel (Stand: 01.11.2018):

- Lageklasse B (mittlere Wohnlage als Mietwert-Referenzlage)
- Ausstattung mit Sammelheizung, Bad/WC
- Wohnungsgröße 60-90 m²
- Baugruppe IV (Bj. 1966 – 1974) = 4,60 €/m²
- Baugruppe V (Bj. 1975 - 1981) = 5,00 €/m² Mittelwert (Bj. 1974/75) = **4,80 €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Dorsten wurde zum Zeitpunkt 01.11.2018 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des Verbraucherpreisindex NRW

Index 11/2018 = 104,2 Index 03/2021 = 107,5 Veränderung: $107,5 / 104,2 = 1,032$ bzw. 3,2 % Zuschlag = + 0,15 €/m²

ferner

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

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der Mietspiegel Dorsten wurde aktuell zum 01.11.2018 erstellt, demzufolge spiegeln sich hier die Vermietungsentgelte der Jahre 2015 bis 2018 wider (4 Jahre) – im Mittel somit 2016/17.

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

Demgegenüber hat der Gesetzgeber ab dem Jahre 2015 eine „Mietpreisbremse“ von 10 % oberhalb der ortsüblichen Miete definiert (Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW, gültig bis 30.0.2020). In dieser Verordnung sind Gemeinden mit angespanntem Wohnraum definiert, in denen die Mietspreisobergrenze bei 10 % der ortsüblichen Miete liegen darf.

Die Stadt Dorsten gehört nicht zu den hier definierten Gemeinden, dennoch ist davon auszugehen, dass eine Mietüberhöhung von nur 10 % ggü. der ortsüblich abgeleiteten Miete auf Basis des Mietspiegels generell als marktüblich erzielbare Miete beurteilt werden kann.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag von mind. 5,0 % von 4,80 €/m² (Ausgangsmietwert gem. Mietspiegel) beurteilt wird = + 0,24 €/m²

Ausgangswert marktübliche Miete = 5,19 €/m²



Übertrag - Ausgangswert marktübliche Miete = 5,19 €/m²

Abweichungen:

-	2,5 %	Lagewertunterschiede ggü. gewählter Wohnlageneinstufung, Lage im Stadtteil Wulfen-Barkenberg mit verdichtetem Wohnumfeld		
±	0,0 %	Angleichung wegen tatsächlichem Baujahr - entfällt		
-	2,5 %	Abschlag für Ausstattungsabweichungen ggü. Bauzeitstandard am Sondereigentum: zunächst Bauzeitstandard unterstellt (± 0,0 %), jedoch nach Bauakte Elektro-Beheizung (-2,5 %)		
+	2,5 %	Zuschlag für Ausstattungsverbesserungen ggü. Bauzeitstandard am Gemeinschaftseigentum: Fassadensanierung 1991		
±	0,0 %	Zu-/Abschlag wegen Wohnungsgröße - entfällt		
-	0,0 %	Abschlag für Grundrissnachteile - entfällt		
-	0,0 %	Abschlag wegen Geschosslage im EG (Hochparterre)		
-	0,0 %	Abschlag wegen fehlenden PKW-Stellplatz – entfällt, Garage vorhanden		
-	0,0 %	Abschlag wegen fehlender bzw. nicht ausreichender Abstell-/ Gemeinschaftskeller – entfällt		
-	2,5 %	Abschlag von 5,19 €/m²	= -	0,13 €/m²
				= 5,06 €/m²

Rechnung Rohertrag

ETW Nr. 1:	98,63 m²	x	5,06 €/m²	=	499,07 €
Garage Nr. 1:	1 Garage	x	50,00 €/Garage	=	50,00 €
					monatlicher Rohertrag*)
					= 549,07 €
					jährlicher Rohertrag
					= 6.588,84 €
					oder rd. 6.589,00 €

*) in mangelfreiem/vermietbarem Zustand

Anmerkung

Wohnung und Garage stehen leer, Mietverhältnisse bestehen nicht.



8.2 Bewirtschaftungskosten

Grundlage: Ertragswertrichtlinie vom 01.01.2015 (Anlage 1) und
AGVGA-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016)

Nach § 19 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Diese können pauschal oder in Prozentsätzen des Rohertrages unter Berücksichtigung eigener Erfahrungswerte angesetzt werden.

Nachfolgend werden die Modellwerte der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA) zur Ableitung von Bewirtschaftungskosten dokumentiert, diese werden jeweils jährlich zum Oktober des vorherigen Jahres über den Verbraucherpreisindex umgerechnet.

Instandhaltungskosten

11,00 €/p.a.	je m² Wohnfläche
65,00 €/p.a.	je Garage
40,00 €/p.a.	je Carport
25,00 €/p.a.	je PKW-Stellplatz

Der pauschale Betrag je m² Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 03.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten

280,00 €/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
335,00 €/p.a.	je Eigentumswohnung
37,00 €/p.a.	je Garage oder Einstellplatz

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Die v.g. Kosten gelten für das Jahr 2015 (Stichtag 10/2014), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2015 = 100), der sich wie folgt ergibt:

Index Oktober 2014 = 99,5
Index Oktober 2020 = 105,9 Veränderung: $105,9 / 99,5 = 1,0643$ (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

Betriebskosten:	ohne Ansatz, Nettokaltmiete ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten				
Abschreibung:	ohne Ansatz, im Vervielfältiger enthalten				
<i>Instandhaltungskosten:</i>					
Wohnung:	11,00 €/m²/p.a.	x 1,0643 Korrekturfaktor	x 98,63 m²	=	1.155,- €
Garage:	65,00 €/GA/p.a.	x 1,0643 Korrekturfaktor	x 1 Garage.....	=	69,- €
<i>Verwaltungskosten:</i>					
Wohnung:	335,00 €/p.a.	x 1,0643 Korrekturfaktor		=	356,- €
Garage:	37,00 €/p.a.	x 1,0643 Korrekturfaktor		=	39,- €
<i>Mietausfallwagnis:</i>					
	<i>lagebedingt erhöhter Ansatz</i>				
	3,0 % vom Rohertrag, d.h. 3,0 % von 6.589,- €			=	198,- €
	insgesamt.....			=	1.817,- €

Das entspricht ca. 27,58 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 27,6 %** gewählt.



8.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Markt-anpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Objekten ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer, dies gilt auch für Gebäude in guten Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze in dem nachfolgend dokumentierten Rahmen, wobei zwischen Bauart/Bauweise, Nutzungsart (bei Eigentumswohnungen vermietet oder eigengenutzt) und des jeweiligen Alters / Restnutzungsdauer der Gebäude zu unterscheiden ist. Bei **Eigentumswohnungen** der Nachkriegszeit liegen die Liegenschaftszinssätze je nach Lage, Alter, Art und Gestaltung der Wohnung allgemein zwischen **3,0 – 4,0 %**.

Bei Eigentumswohnungen in großen Wohnanlagen (mehrgeschossige Bebauung oder Hochhauslagen in klassischen Mietwohnanlagen der 1970er Jahre) sowie bei Wohnungen in vergleichsweise mäßiger Wohnlage liegen die Liegenschaftszinssätze allgemein deutlich über den Durchschnittswerten: Bei Wohnungen in kleinen Wohnanlagen und/oder in guten Lagen liegen die Zinssätze unter dem Durchschnitt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko eines potenziellen Käufers hinsichtlich Vermietung und Verkauf der Wohnung sachverständig zu würdigen.

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ Einfamilienhäuser	2,50	-	4,00 %	
▪ Zweifamilienhäuser	2,75	-	4,25 %	
▪ Eigentumswohnungen	3,00	-	4,75 %	
▪ Dreifamilienhäuser	3,50	-	5,00 %	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	4,50	-	6,50 %	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,50	-	8,00 %	je nach Höhe des gewerbl. Anteils

In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses Dorsten sind für Eigentumswohnungen in Dorsten folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze dokumentiert:

Marktbericht	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche m²	Ø-Rest-nutzungsdauer Jahre	Ø-Miete €/m²
Dorsten 2018	3,3 %	1,1 %	189	84	49	5,60
Dorsten 2019	3,1 %	1,1 %	186	83	48	5,80
Dorsten 2020	2,9 %	1,1 %	221	80	46	6,00
Dorsten 2021	2,4 %	0,9 %	235	81	45	5,90

*) Standardabweichung



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

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, mindestens 25 Jahre
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Standardmodell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Anlage 3) unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Deutschland
- Baujahr (fiktiv) ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt ein spezieller Liegenschaftszinssatz wie folgt abgeleitet; anhand der v.g. Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes sind aufgrund der veränderten Marktlage tendenziell fallende Zinssätze gegeben.

Ausgangswert für Eigentumswohnungen in Dorsten, Marktbericht 2021 Kenndaten: 81 m ² WF, 45 Jahre RND, 5,90 €/m ² Miete		2,400 %
<i>Lageabweichung:</i> allgemeine Lagenachteile im Stadtteil Wulfen-Barkenberg ggü. anderen Stadtteilen, Käuferkreiseinschränkung (Zulage Risiko)	+	0,500 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekte ggü. Kenndaten im Modellansatz:</i> WF: 98,63 m ² ggü. 81 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 5,06 €/m ² ggü. 5,90 €/m ² im Modellansatz (Zulage Risiko) RND: 50 Jahre ggü. 45 Jahre im Modellansatz	±	0,000 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> Lage im Mehrfamilienwohnhaus mit 10 WE, 4-Spänner, vergleichsweise verdichtetes Wohnumfeld (Zulage Risiko)	+	0,250 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	=	3,400 %

Unter Berücksichtigung aller Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Beurteilung für das hier zu bewertende **Wohnungserbbaurechtes** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 3,4 %** angemessen.

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

8.4 Bodenwertverzinsung

Im Ertrag zu rentierender, unbelasteter, anteiliger Bodenwert des Wohnungserbbaurechtes Nr. 1 gem. Abschnitt 7.7 = **39.357,- €**



8.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher Rohertrag, marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 8.1	=	6.589,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gemäß Abschnitt 8.2: 27,6 % von 6.589,- €.....	= -	1.819,- €
jährlicher Reinertrag	=	4.770,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 3,40 % von 39.357,- € gem. Abschn. 8.4.....	= -	1.338,- €
Reinertragsanteil der Wohnung	=	3.432,- €

Wohnungsertragswert = Reinertragsanteil Wohnung x Kapitalisierungsfaktor

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer..... = 50 Jahre
- Liegenschaftszinssatz = 3,40 %
- Kapitalisierungsfaktor = 23,88*)

*) $(1,0340^{50} - 1) / (1,0340^{50} \times 0,0340) = 23,88$

Zeitwert der Gebäude/Wohnung (Kapitalisierung): 3.432,- € x 23,88	=	81.956,- €
zuzüglich Wertanteil des Erbbaurechts am Bodenwert gem. Abschnitt 7.6.....	= +	10.700,- €
vorläufiger Ertragswert	=	92.656,- €

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

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

am Sondereigentum

entfällt zunächst, sh. nachfolgender Risikoabschlag..... = - 0,- €

am Gemeinschaftseigentum

Kostenrisiko wg. nicht ausreichender Instandhaltungsrücklage - entfällt..... = - 0,- €

weitere Zu- oder Abschläge:

Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung und Zustand der Wohnung - unter Berücksichtigung der von der ehem. Zwangsverwalterin angegebenen Mängel/Schäden gem. Seite 16

pauschal: - 10,0 % von 81.956,- € (Zeitwert) = - 8.200,- €

Wert des Wohnungserbbaurechtes Nr. 1 nach dem Ertragswertverfahren

incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung..... = 84.456,- €

oder rd. 84.500,- €

Anmerkung.

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



9.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Im Rahmen der nachfolgenden Vergleichswertermittlung werden die Durchschnittspreise für ETW's aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes analysiert. Abweichungen in den Wert bestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen der Bauzeit 1970 - 1979 in Dorsten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es handelt sich um Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dorsten, die den Grundstücksmarktberichten (letzte Veröffentlichung/Marktbericht 2021) entnommen wurden. Nachfolgend wird die durchschnittliche Preisentwicklung der letzten Jahre für ETW's in Dorsten dokumentiert.

Nachfolgend wird die durchschnittliche Preisentwicklung der letzten Jahre für ETW's in Dorsten dokumentiert.

<i>Jahr</i> <i>Baujahr 1970 -79</i>	<i>Durchschnittspreis</i> <i>Gesamtstadt Dorsten</i>	<i>gleitende Durchschnitts- werte</i> <i>(3-Jahres-Durchschnitt)</i>
	€/m²	€/m²
2001	1.020,-	
2002	830,-	913,-
2003	890,-	900,-
2004	980,-	950,-
2005	980,-	953,-
2006	900,-	947,-
2007	960,-	993,-
2008	1.120,-	967,-
2009	820,-	907,-
2010	780,-	803,-
2011	810,-	840,-
2012	930,-	877,-
2013	890,-	907,-
2014	900,-	950,-
2015	1.060,-	960,-
2016	920,-	933,-
2017	820,-	913,-
2018	1.000,-	973,-
2019	1.100,-	1.040,-
2020	1.020,-	
<i>allgemeiner Preistrend</i>		
2001 – 2005	940,-	
2006 – 2010	916,-	
2011 – 2015	918,-	
2016 – 2020	972,-	

statistische Kenndaten der Verkaufsjahre 2018 - 2020

Baugruppe 1970 - 1979	statistische Kenndaten		
ETW in Dorsten	2018 (Marktbericht 2019)	2019 (Marktbericht 2020)	2020 (Marktbericht 2021)
Durchschnittspreis	1.000,- €/m ²	1.100,- €/m ²	1.200,- €/m ²
Standardabweichung	± 340,- €/m ²	± 190,- €/m ²	± 310,- €/m ²
Variationskoeffizient	0,34	0,17	0,26
Anzahl der Verkaufsfälle	14	11	21
Durchschnittswohnfläche	78 m ²	83 m ²	86 m ²
Durchschnittsbaujahr	1975	1973	1974

Zur Ermittlung eines **objektentsprechenden Vergleichswertes** werden die Durchschnittspreise der Baujahresgruppe 1970 - 79 des Verkaufsjahres 2020 (Marktbericht 2021) zugrunde gelegt. Der Ausgangswert ist an die Marktlage anzupassen, darüber hinaus werden positive und negative Einflusskriterien ggü. dem Ausgangswert durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Danach ergibt sich die nachfolgende Vergleichswertberechnung:

Ausgangswert für Eigentumswohnungen der Baujahresgruppe 1970 - 1979 in Dorsten, gem. Grundstücksmarktbericht 2021 (Durchschnittspreis 2020)= **1.200,- €/m²**

2,0 % Zuschlag als **Anpassung an die Marktlage**, allgemein steigende Tendenz, geschätzt= + **24,- €/m²**

Durchschnittswert zum Bewertungsstichtag= **1.224,- €/m²**



Übertrag - Durchschnittswert zum Bewertungsstichtag = 1.224,- €/m²

Abweichungen gegenüber dem statistischen Durchschnittsausgangswert werden bei dem Bewertungsobjekt wie folgt berücksichtigt:

- 5,0 % Abschlag wegen **Lagewertunterschied**, allgemeine Lagenachteile im Stadtteil Wulfen-Barkenberg ggü. anderen Stadtteilen hinsichtlich Veräußerlichkeit/Verkehrsgängigkeit
- 2,5 % Abschlag wegen **Lagewertunterschied**, spezieller Lagenachteil innerhalb Wulfen-Barkenberg, Wohnlage geprägt durch Geschosswohnungsbau der 1970-er Jahre, Lage an Hauptsammelstraßen (trotz Freiflächen/Begrünung)
- 5,0 % Abschlag für **Ausstattungsabweichungen** ggü. Bauzeitstandard am Sondereigentum: entfällt, Bauzeitstandard unterstellt, jedoch Elektrobeheizung (lt. Bauakte der Stadt Dorsten)
- + 2,5 % Zuschlag für **Ausstattungsverbesserungen** ggü. Bauzeitstandard am Gemeinschaftseigentum: Fassadensanierung 1991
- 0,0 % Abschlag wegen **Geschosslage** im EG (Hochparterre) - entfällt
- 0,0 % Abschlag wegen **Grundrissnachteil** - entfällt
- 2,5 % Abschlag wegen **Wohnungsgröße**, die durchschnittliche Wohnfläche der letzten 3 Jahre liegt bei rd. 82 m², hier 98,63 m²
- 0,0 % Abschlag wegen **fehlendem PKW-Stellplatz** – entfällt, Garage vorhanden
- 0,0 % Abschlag wegen **fehlender/nicht ausreichender Gemeinschafts-Kellerräume** – entfällt
- 0,0 % Abschlag wegen **Größe der Wohnanlage** mit 10 WE - entfällt
- 0,0 % Abschlag wegen **Baumängel/Schäden am Sondereigentum** der Wohnung – entfällt zunächst, sh. gesonderter Abschlag
- 0,0 % Abschlag wegen **Baumängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum** entfällt zunächst, sh. gesonderter Abschlag

- 12,5 % Abschlag ggü. dem statistischen Durchschnittswert = - 153,- €/m²

objektbezogener Wert der ETW Nr. 1 nach Kaufpreisanalyse = 1.071,- €/m²
oder rd. 1.070,- €/m²



Somit ergibt sich folgende abschließende **Vergleichsrechnung**:

Wert nach Kaufpreisanalyse: 1.070,- €/m² x 98,63 m² = 105.534,- €

Abschlag wegen Mängeln/Schäden:

am Sondereigentum:

entfällt zunächst, sh. nachfolgenden Risikoabschlag = - 0,- €

am Gemeinschaftseigentum:

Kostenrisiko wg. nicht ausreichender Instandhaltungsrücklage - entfällt..... = - 0,- €

Sonstige Zu-/Abschläge:

Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung hinsichtlich Ausstattung und Zustand der Wohnung - unter Berücksichtigung der von der ehem. Zwangsverwalterin angegebenen Mängel/Schäden gem. Seite 16 - gem. Ableitung in Abschnitt 8.5 = - 8.200,- €

Zuschlag für **Unterflurgarage Nr. 1** = + 7.000,- €

Minderwert für Erbbauzinszahlung über die Restlaufzeit des Erbbaurechts:

jährlicher Erbbauzins = 571,97 €/p.a. nach unterstellter Anpassung

Restlaufzeit Erbbaurecht = 50 Jahre

Zinssatz = 3,0 %

Kapitalisierungsfaktor = 25,73

Kapitalisierung: 571,97 € x 25,73 = - 14.717,- €

Wert der Wohnung Nr. 1 nach dem Vergleichswertverfahren

incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung = 89.617,- €

oder rd. 89.600,- €



10.0 VERKEHRSWERT

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

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

10.1 Verkehrswert Normalfall

Im Rahmen dieser Bewertungsmethode wird unterstellt, dass die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen bzgl. des Erbbauzinses (Erbbauzinszahlung, Neufestsetzungsanspruch) im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben (sog. Normalfall) – sh. hierzu auch Abschnitt 1.2.

ERTRAGSWERT	gemäß Abschnitt 8.5	=	84.500,- €*)
VERGLEICHSWERT	gemäß Abschnitt 9.0	=	89.600,- €*)

*) incl. Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung

Der Verkehrswert wird auf der Basis des ermittelten **Ertragswertes in Höhe von 84.500,- €** abgeleitet und wird durch den Vergleichswert (**objektbezogener Wert nach Kaufpreisanalyse = 89.600,- €**) gestützt und bestätigt. Die Differenz zwischen den beiden Werten liegt im Bereich Schätzungsungenauigkeit, der arithmetische Mittelwert beträgt 87.050,- €, abgerundet entspricht das einem **Verkehrswert von 87.000,- €**.

Der aus Normalherstellungskosten (NHK 2010) abzuleitende **Sachwert** hat bei der Wertbeurteilung von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfahrungsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ist nicht zweckdienlich und entfällt.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage- Zustands- und Objektmerkmale der zu bewertenden Wohnung und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (ohne Belastungen in Abteilung II und III) des **Wohnungserbbaurechtes Nr. 1 im EG-links des Hauses „Barkenberger Allee 1a“ in 46286 Dorsten-Wulfen (Barkenberg)**, eingetragen im Wohnungserbbaugrundbuch von Wulfen, Blatt 1538, **am Bewertungsstichtag 25. März 2021 unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

87.000,- €

(in Worten: -- siebenundachtzigtausend -- Euro)

Hinweis:

Aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie kann allgemein mit einem Rückgang der Mieten und Verkaufspreise auf dem Sektor der Gastronomie, Hotellerie, Handel, Dienstleistung u.a. gerechnet werden. Die Covid-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Auswirkungen auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen nicht abschließend beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen, damit verbundenen Werteeinflüssen auf den allgemeinen Grundstücksmarkt bzw. auf den Teilmarkt der Wohnungseigentums- bzw. Wohnungserbbaurechte sind mit erhöhten Unsicherheiten verbunden.



10.2 Verkehrswert Sonderfall

Bei diesem Sonderfall der Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten wird unterstellt, dass die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen bzgl. des Erbbauzinses (Erbbauzinszahlungen, Neufestsetzungsanspruch) im Rahmen der Versteigerung wegfallen, d.h. eine Erbbauzinszahlung über die bestehende Restlaufzeit von 50 Jahren würde dann entfallen (sog. Sonderfall).

Bei Wegfall der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses über die bestehende Restlaufzeit des Erbbaurechtes hätte der Erbbauberechtigte einen dem marktüblichen Erbbauzins entsprechenden jährlichen Wertvorteil gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß Abschnitt 7.3 von:

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 1.918 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 114/1.000 \text{ MEA} = 983,93 \text{ €/p.a.}$$

$$\text{Analog zu dem Rechenmodell in Abschnitt 7.4 ergibt sich ein kapitalisierter Wertvorteil von: } 983,93 \text{ €} \times 25,73 \times 0,7 = 17.722,- \text{ € oder rd. } = 17.700,- \text{ €}$$

Gegenüber dem in Abschnitt 10.1 festgestellten Verkehrswert ergibt sich folgende Veränderung

Verkehrswert (Normalfall) gemäß Abschnitt 10.1.....	=	87.000,- €
abzüglich des in Abschnitt 7.4 ermittelten Wertanteil des Erbbaurechts am Bodenwert im Normalfall (ohne Wertanteil der gezahlten Erschließungsbeiträge).....	= -	7.400,- €
zuzüglich des kapitalisierten Wertvorteils bei Wegfall der Erbbauzinszahlung gem. vorheriger Ableitung.....	= +	17.700,- €
	=	97.300,- €

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage- Zustands- und Objektmerkmale der zu bewertenden Wohnung und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Bewertungsstichtag schätze ich den **unbelasteten Verkehrswert** (ohne Belastungen in Abteilung II und III) des **Wohnungserbbaurechtes Nr. 1 im EG-links des Hauses „Barkenberger Allee 1a“ in 46286 Dorsten-Wulfen (Barkenberg)**, eingetragen im Wohnungserbbaugrundbuch von Wulfen, Blatt 1538, im Rahmen der Versteigerung **(ohne Berücksichtigung bzw. bei Wegfall der erbbauzinsrelevanten Belastungen in Abteilung II des Grundbuches, Sonderfall) am Bewertungsstichtag 25. März 2021** unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung:

97.300,- €

(in Worten: --siebenundneunzigtausenddreihundert-- Euro)

10.3 Verkehrswert Zusammenstellung

Verkehrswert des Wohnungserbbaurechtes Nr. 1 im sog. „**Normalfall**“, d.h. bei bestehen bleiben der erbbauzinsrelevanten Belastungen in Abt. II im Rahmen der Versteigerung..... = 87.000,- €

Verkehrswert des Wohnungserbbaurechtes Nr. 1 im sog. „**Sonderfall**“, d.h. bei Wegfall der erbbauzinsrelevanten Belastungen in Abt. II im Rahmen der Versteigerung..... = 97.300,- €

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 33 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 10-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 22. April 2021

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

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

