

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen enthält.

In dem Originalgutachten sind außerdem enthalten:

- Straßenkartenausschnitt
- Stadtplanausschnitt
- Katasterplanausschnitt
- Fotos (Außen- und Innenaufnahmen)
- Bauzeichnungsausschnitte

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Dorsten, Alter Postweg 36, 46282 Dorsten, Telefon: (0 23 62) 20 08 - 0, einsehen.



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülssstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Dorsten
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 018
Postfach 1 09
46251 Dorsten

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülssstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 018 K 017/20
Gutachtennummer: 2022-11-058

Marl, den 28. Februar 2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 211/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wulfen, Flur 69, Flurstück 693, Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft, Himmelsberg 6 in 46286 Dorsten, verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erd-, Keller- und Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 02.02.2023 ermittelt mit rd.

69.000,00 €

(in Worten: neunundsechzigtausend Euro).

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwaltung.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gewerbeinheit, Teileigentum Nr. 1.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	12
3.2.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	12
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	14
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	14
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.4	Bewertung des Grundstücks.....	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	19
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils.....	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
4.5	Verkehrswertableitung.....	27
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27
4.5.3	Verkehrswert.....	28
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	30
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	30
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	30
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll eine Gewerbebeeinheit.		
Objektadresse:	Himmelsberg 6 46286 Dorsten		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Wulfen	
	Blatt-Nr.:	2044	
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1	
	Miteigentumsanteil:	211/1.000 MEA	
	Gemarkung:	Wulfen	
	Flur:	69	
	Flurstück:	693	
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft	
	Lage:	Himmelsberg 6	
	Größe:	2.228 m ²	
	Sondereigentum:	Teileigentum Nr. 1	
Hausgeldkosten:	Die Hausgeldkosten des Teileigentums Nr. 1 belaufen sich laut Auskunft der Hausverwaltung auf 428,00 €/Mon.		

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwaltung

Auftraggeber:	Amtsgericht Dorsten Alter Postweg 36 46282 Dorsten Auftrag vom 09. November 2022
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwaltung:	Buschmann Haus- und Grundbesitzverwaltungen GmbH Bergstraße 228 45768 Marl

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wurde vormals als Gaststätte genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag war der Gaststättenbetrieb bereits aufgegeben. Die Eigentümerin bewohnt das Obergeschoss selbst. Die übrigen Räume werden als Lager- oder sonstige Abstellräume genutzt oder sind ungenutzt.
Nachfolgenutzung:	Die Folgenutzung ist ungewiss. Aufgrund des strukturellen Leerstandes und dem derzeitigen Restangebot in der Ladenzeile wird ein Gaststättenbetrieb hier nicht mehr für wahrscheinlich und ertragsfähig angesehen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus Lagerräumen, WC-Anlagen und einem möglichen Büro im Obergeschoss. Größere Schaufensteranlagen für eine Präsentation der gehandelten oder angebotenen Waren sind nicht vorhanden.

Als Folgenutzung wird hier ein Lieferdienst oder Onlinehandel angenommen.

Wertermittlungstichtag: 02. Februar 2023

Tag der Ortsbesichtigung: 02. Februar 2023

Dauer der Ortsbesichtigung: Beginn: 10.00 Uhr
Ende: 10.45 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin: Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Von den Räumen im Obergeschoss (derzeitig Wohn- und Schlafraum mit Kochecke und kleinem abgeteilten Bad/ WC) durften keine Innenaufnahmen erstellt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Zum Ortstermin waren die Eigentümerin und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Dorsten vom 13.01.2023
- beglaubigter Ausdruck des Teileigentumsgrundbuchblattes von Wulfen, Blatt 2044, Seiten 1 – 12 von 12, vom 12.08.2022 mit letzter Änderung vom 12.08.2022
- acht Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Dorsten
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten, die nur abfotografiert werden durften
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Dorsten vom 22.11.2022
- Auskunft des Technischen Dezernats für Altlasten und Bodenschutz der Stadt Dorsten vom 23.11.2022
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Tiefbauamtes der Stadt Dorsten vom 22.11.2022
- Planungsrechtliche Auskunft des Planungs- und Umweltamtes der Stadt Dorsten vom 29.11.2022
- Denkmalschutzauskunft der unteren Denkmalbehörde der Stadt Dorsten vom 28.11.2022
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Kreis:	Recklinghausen	
Ort und Einwohnerzahl:	Dorsten hat derzeit ca. 74.500 Einwohner	
	Die Stadt Dorsten liegt am Nordrand des Ruhrgebietes. Nördlich angrenzend beginnt das Münsterland.	
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wulfen-Barkenbergr.	
Flächenausdehnung:	Dorsten, gesamt	(171 km ²)
Wirtschaft:	Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Metallverarbeitung, Fertigteiltechnik, Handwerk, Handel und Dienstleistung.	
Gewerbegebiete:	Gewerbegebiet Baldurstraße, Marienstraße, Wenge, Wenger Höfe, Barbarastraße, Dorsten-Ost und Dorsten-Marl	
Besonderheiten:	Durch das Stadtgebiet führt die Lippe mit dem Wesel-Datteln Kanal. Der Kanal ist durch den Industriehafen im Gewerbegebiet Dorsten-Ost mit der Binnenschifffahrt verbunden.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Marl Gladbeck Wesel Bocholt Borken Coesfeld	(ca. 12 km entfernt) (ca. 22 km entfernt) (ca. 33 km entfernt) (ca. 44 km entfernt) (ca. 28 km entfernt) (ca. 39 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 82 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A31 Richtung Bottrop/Emden Anschlussstelle Dorsten-Schermbeck (37) Entfernung zur Auffahrt: (ca. 10 km entfernt)	
Bahnhof/Bahnverbindungen:	Anschlussstelle Bhf. Wulfen (Westfalen)	(ca. 3 km entfernt)
	Die Bahnlinie verläuft in Nordsüdrichtung und führt unter anderem nach Münster und Gladbeck.	
Flughäfen:	Düsseldorf (DUS) Dortmund-Wickede (DTM)	(ca. 70 km entfernt) (ca. 66 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Barkenberg. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsteil.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Haltestellen des ÖPNV mehrerer Linien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, einfache Geschäftslage mit Leerständen
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener und geschlossener, mehrgeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	normal für den innerstädtischen Bereich
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Flurstück 6930: 2.228 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt) Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Ladenzeile ohne Durchgangsverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Telefon-Festnetzverbindung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden.

Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schief lagen) wird in ehemaligen Abbaugebieten davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Wulfen, Blatt 2044, Seiten 1 – 12 von 12 vom 12.08.2022 mit letzter Änderung vom 12.08.2022 wurde vom Sachverständigen eingesehen.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

211/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wulfen, Flur 69, Flurstück 693, Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft, Himmelsberg 6, Größe 2.228 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erd-, Keller- und Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 und 2 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung des Teileigentums ist angeordnet (Amtsgericht Dorsten,- 18 K 17/20). Eingetragen am 12.08.2022.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht 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 in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Technischen Dezernats für Altlasten und Bodenschutz der Stadt Dorsten vom 23.11.2022 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Dorsten sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 22.11.2022 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 7, Seite 1).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde der Stadt Dorsten vom 28.11.2022 nicht (vgl. Anlage 7, Seite 2).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden acht Bauakten vom Sachverständigen eingesehen. Demnach wird gemäß: • Baugenehmigung Nr. 6557/60860 vom 10.06.1969 zum Neubau einer Ladenzeile und der Herstellung von 20 Einstellplätzen • Nachtragsgenehmigung Nr. 6557/60860 vom 24.10.1969 zur Änderung der Entwässerung an der Ladenzeile • Rohbauabnahmeschein (ohne Beanstandungen) vom 07.04.1971 zur Baugenehmigung Nr. 6557/60860 vom 10.06.1969 zum Neubau einer Ladenzeile und der Herstellung von 20 Einstellplätzen
------------	--

- Nachtragsgenehmigung Nr. 6557/60860 vom 20.01.1972 zur Grundrissänderung im Kellergeschoss sowie Ganzunterkellerung der Gaststätte
 - Schlussabnahmeschein (ohne Beanstandungen) vom 20.09.1972 zur Baugenehmigung Nr. 6557/60860 vom 10.06.1969 zum Neubau einer Ladenzeile und der Herstellung von 20 Einstellplätzen
- die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Dorsten vom 22.11.2022 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 7, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gewerbeinheit, Teileigentum Nr. 1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Gebäude einseitig angebaut ausgeführt Das Gebäudebauteil ist voll unterkellert.
Baujahr:	1972
Außenansicht:	Klinkermauerwerk, Naturschieferverkleidung und Putzfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise		
Fundamente:	Beton		
KG-Sohle:	Beton		
Kellermauerwerk:	Mauerwerk		
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk		
Decken:	Stahlbetondecken		
Dacheindeckung:	Naturschiefereindeckung der geneigten Dachflächen, unbekannte Dachabdichtung des Flachdaches (üblich ist eine Bitumendachabdichtung)		

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Kellergeschoss:
- Kellerflur
 - drei Lagerräume mit einem WC
 - WC-Herren
 - WC-Damen
- Erdgeschoss:
- Gaststättenraum
 - Tanzraum
 - Heizungs- und Lagerraum
- Obergeschoss:
- Lagerraum (derzeitig Wohn- und Schlafraum mit Kochecke und kleinem abgeteilten Bad/ WC)

Treppenaufgang

- Bodenbeläge:
- Treppe vom EG bis KG als Beton- bzw. Holztreppe
- Treppe vom EG bis OG als Betontreppe mit Teppich
- Wandbekleidungen:
- KG: Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)
- EG-OG: Putz mit Anstrich (gelb mit Farbchips)
- Deckenbekleidungen:
- Putz oder GK mit Anstrich (weiß)
- Geländer:
- Stahlgeländer mit Holzbeplankung und Anstrich (weiß)

Fenster und Türen im Kellergeschoss

- Fenster:
- Kellerfenster als Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung
- In den Sanitärräumen im KG und Gaststätte im EG wurden Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (unbekanntes älteres Baujahr) verbaut. Im OG wurde die Gartentür und ein Fenster erneuert (annähernd neuwertig, Baujahr unbekannt).
- Hauseingangstür:
- Mittelschwere Holztür (braun) zur Gaststätte
- Kunststoffrahmentür im OG zum rückwärtigen Garten
- Innentüren:
- Holztüren mit Holzzargen, normale bauzeittypische Qualität und Ausführung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

- Frischwasserversorgung:
- Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallation:
- Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

- Heizung:
- Gas-Brennwertkessel Fabrikat Junkers im Heizungsraum installiert (Alter des Wärmeerzeugers laut Angabe der Eigentümerin 2 Jahre)

Die Beheizung erfolgt über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Im Garten wurde ein Flüssiggastank aufgestellt (vgl. Anlage 4.1, Bild 7). Der Tank ist nur gemietet. Der Mietzins beträgt laut Auskunft der Eigentümerin 200 €/a.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserbereitung ist nur teilweise vorhanden und erfolgt aus der Heizungsanlage und einem Durchlauferhitzer. In den Räumen WC-Herren und WC-Damen sind nur Kaltwasseranschlüsse vorhanden.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Edelstahl-Abgasrohr der Heizungsanlage
- Kellerlichtschächte
- Fenstergitter
- Eingangsüberdachung

Besondere Einrichtungen:

- Lüftungsanlage (defekt)
- Thekenanlage (defekt)

3.2.5 Beschreibung der Nutzereinheit

Von der Wohneinheit lag eine Nutzflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen (vgl. Anlage 6, Seiten 1 und 2).

Raumaufteilung

Nutzfläche:	Kellerräume	90,84 m ²
	Erdgeschossräume	106,13 m ²
	Obergeschossräume	42,77 m ²
		239,74 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kellergeschossräume:

Bodenbeläge:	Estrich, in WC-Räumen mit Kleinmosaik (weiß)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß), in Sanitärräumen und einem Lagerraum mit Fliesen in verschiedenen Höhen (weiß), sonst Putz mit Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Ortbetondecke mit Anstrich (weiß), in den Sanitärräumen mit Putz und Anstrich (weiß)

Erdgeschossräume:

Bodenbeläge:	Fliesen (Terrazzo/Spaltplatten, rot, braun meliert), PVC in Holzoptik
Wandbekleidungen:	verschiedene Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	verschiedene Holzverkleidungen, teilweise nicht einsehbar, war mit Stofftuch verhangen

Obergeschossräume:

Bodenbeläge:	Laminat, großformatige Fliesen (grau) im abgetrennten Bad
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß), tlw. großformatige Fliesen (grau) im abgetrennten Bad
Deckenbekleidungen:	Beton oder GK mit Anstrich (weiß)

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: Soweit ersichtlich normale bauzeittypische Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen vorhanden

Sanitäre Installation: Lagerraum links im KG:
1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

WC-Herren im KG:
1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
4 x Urinale
2 x Handwaschbecken
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

WC-Damen im KG:
2 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten
2 x Handwaschbecken
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Lagerraum rechts im KG:
1 x Dusche mit Vorhang
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

Bad im OG:
1 x wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
1 x Handwaschbecken
1 x Dusche mit Duschabtrennung aus Kunststoff-Doppelstegplatten
Normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

In einer Laube im Garten ist ebenfalls ein einfaches stehendes WC mit Aufbauspülkasten vorhanden.

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Anlagentechnik der Gaststätte: Die Anlagentechnik der Gaststätte, bestehend aus Lüftungsanlagen, Zapf- oder Kühlanlagen sind nach Auskunft der Eigentümerin entweder defekt oder überaltert.

Ein wirtschaftlicher Wert konnte unter Berücksichtigung der angenommenen Folgenutzung (keine Gaststätte) nicht festgestellt werden.

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: eingeschränkt zweckmäßig (Sanitarräume im KG nur für Gaststätte sinnvoll)

Belichtung und Besonnung: Konnte zumindest für das Erdgeschoss nicht abschließend festgestellt werden, weil die Fenster mit Tüchern verhangen waren. Der Lichteinfall sollte jedoch aufgrund der Anzahl der Fenster gut sein.

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

- Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:
- Der Wärmeerzeuger (Gas-Brennwerttherme wurde vor ca. zwei Jahren erneuert)

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

Aufgrund der Decken- und Fensterabhängungen mit verschiedenen Planen oder Tüchern wird davon ausgegangen, dass das Gebäude einen unzureichenden Wärmeschutz aufweist. Ggf. müsste das Bewertungsobjekt als Kaltlager genutzt werden.

3.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus gepflasterten Freiflächen im rückwärtigen Bereich.

Die Einfriedung besteht soweit ersichtlich aus Stabmattenzäunen mit einem zweiflügeligen Tor. Der Zaunverlauf am Tor entspricht nicht dem Grenzverlauf des Bewertungsflurstücks. Ggf. müsste bei Beanstandung der Zaun mit dem Tor umgesetzt werden.

Im rückwärtigen Gartenbereich befinden sich mehrere Holzgebäude (Hundezwinger, Voliere, Gartenlauben) die nicht als wertrelevant angesehen wurden.

3.4 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.4.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck. Es sind vereinzelte kleinere Bauschäden vorhanden. Der überwiegende Teil der Bauschäden sind jedoch als Gebrauchsspuren anzusehen und werden der normalen Alterswertminderung zugeordnet. Ein Folgenutzer würde voraussichtlich eine umfangreiche Räumung und Sanierung anstreben.

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Es wird unterstellt, dass die jetzige Eigentümerin die Räumung des Teileigentums selbst vornimmt. Die geschädigten Gewerke werden im Alterswert entsprechend gemindert. Eine wirtschaftliche Wertminderung, die über das üblich Maß der Alterswertminderung hinaus geht wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Restnutzungsdauer nicht vorgenommen.

Gebäudezustand:

Der bauliche Zustand ist insgesamt als mäßig anzusehen. Es ist ein hoher Unterhaltungsstau erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 211/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wulfen, Flur 69, Flurstück 693, Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft, Himmelsberg 6 in 46286 Dorsten, verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erd-, Keller- und Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 02.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft			
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Wulfen	2044	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Wulfen	69	693	2.228 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehen üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantieren Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Ertragswertobjekt anzusehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren kann im vorliegenden Bewertungsfall nicht herangezogen werden, weil keine Sachwertfaktoren für gewerblich genutzte Teileigentume abgeleitet wurden.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Dorsten
Postleitzahl:	46286
Gemarkungsname:	Wulfen
Gemarkungsnummer:	5135
Ortsteil:	Wulfen
Bodenrichtwertnummer:	1040
Bodenrichtwert:	170 €/m ²
Stichtag:	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	I – IV
Geschossflächenzahl:	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift:	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	170 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Bemerkung:	Dimker Allee

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)		170,00 €/m ²
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert	=	170,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 02.02.2023 ¹⁾	×	1,00
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	=	170,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ²⁾	×	1,00
Anpassung an die Geschosshöhe ³⁾	×	1,00
GFZ-Anpassung nach WertR (GFZ 0,4 statt 0,8) ⁴⁾	×	0,73
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	124,10 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert	=	124,10 €/m ²
Grundstücksfläche	×	2.228,00 m ²
	=	276.494,80 €
bezogen auf den 211/1.000 MEA	=	58.340,40 €
Bodenwert	rd.	58.300,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren auch in der Niedrigzinsphase nur moderat gestiegen. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die gemischte Nutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis viergeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert gilt für eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8. Das Bewertungsobjekt weist jedoch nach überschlägiger Ermittlung aus den teils schlecht lesbaren Bauzeichnungen eine GFZ von 0,4 auf. D.h. das Bewertungsobjekt weist ein geringeres Maß der baulichen Nutzung auf als das Richtwertgrundstück. Die geringere Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks kann mittels einer GFZ-Anpassung gemäß Anlage 11 der WertR (Wertermittlungsrichtlinie) angepasst werden. Gemäß WertR wurden für die entsprechenden GFZ-Werte Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Der Umrechnungskoeffizient für GFZ_{0,8} beträgt 0,90. Der Umrechnungskoeffizient für GFZ_{0,4} beträgt 0,66. Der Anpassungsfaktor wird ermittelt aus der Division der Umrechnungskoeffizienten (Bewertungsobjekt / Richtwertobjekt). Der Anpassungsfaktor beträgt demnach $0,66/0,9 = 0,73$.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 auf **58.300,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der 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 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen.

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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (ins Besondere 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, das durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige 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 ImmoWertV und 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

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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.

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 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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, ins Besondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeobjekt	Räume im KG	90,84	1,25	113,55	1.362,60
Gewerbeobjekt	Räume im EG	106,13	2,50	265,33	3.183,96
Gewerbeobjekt	Räume im OG	42,77	2,50	106,93	1.283,16
Summe				485,81	5.829,72

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern vollständig eigen genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.829,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,66 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.379,03 €
jährlicher Reinertrag	=	4.450,69 €
Reinertragsanteil des Bodens 6 % von 58.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	3.498,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	952,69 €
Barwert (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 6 % Liegenschaftszinssatz und n = 19 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,158
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.630,12 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	58.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	68.930,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	0,00 €
Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	–	0,00 €
Ertragswert	=	68.930,12 €
	rd.	69.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauakten der Stadt Dorsten übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Mietspiegel für gewerblich genutzte Objekte für das Stadtgebiet Dorsten liegen weder vom örtlichen Gutachterausschuss, noch von der IHK Nord Westfalen vor, daher wurden Mietwerte aus vergleichbaren Lagen herangezogen. Die Mietansätze, die in der Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat stammen aus dem nördlich angrenzenden Bewertungsgebiet des Kreises Coesfeld, der für gewerbliche Objekte Auswertungen im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte (vgl. GMB Coesfeld 2022, Seite 91).

Das Bewertungsobjekt wird als Warmlager bewertet. Der bisherige Gaststättenbetrieb wurde aufgegeben. Nach Rücksprache mit der Eigentümerin, einzelnen Passanten und Betreibern der angrenzenden Ladenlokale wurde festgestellt, dass einem Gaststättenbetrieb keine Erfolgsaussichten beschieden werden können. Eine Restauration mit dem Außenbereich wäre denkbar, erfordert jedoch hohe Investitionskosten und birgt daher ein hohes Risiko des Scheiterns. Anzumerken ist hierbei, dass sich am anderen Ende der Ladenzeile eine Pizzeria angesiedelt hat.

Ein Ladenlokal für diverse Waren wird hier ebenfalls nicht als rentabel angesehen, weil keine Schaufensterflächen vorhanden sind und das Aufkommen der Laufkundschaft eher gering ist. Zudem waren zum Wertermittlungstichtag mehrere Ladenlokale mit großen Schaufensterfronten in der Zeile leer stehend.

Das Bewertungsobjekt wird daher als Lagergebäude, ggf. mit Verwaltungsbüro für den Onlinehandel bewertet. Einschränkungen wären hierbei für die Warenan- und -ablieferung (einflügelige Türen und schmale Treppen) zu berücksichtigen, daher wurden eher Unterwerte der entsprechenden Mietspanne angesetzt.

Folgende Mietwerte wurden angesetzt:

Lagerräume im EG als Warmlager:	2,50 €/m ²
Bürofläche im OG als einfache Bürofläche:	2,50 €/m ²
Lagerräume im KG als Warm-/Kaltlager:	1,25 €/m ²

Bei den Lagerräumen im KG wurden aufgrund der Treppensituation, der teilweisen Beheizung und der Kleinteiligkeit sowie des Zuschnitts der Räume nur der hälftige Mietwert für angemessen erachtet.

Rohrertrag

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.

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 die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2023.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Gewerbliche Objekte: 3 % des Jahresrohertrages je Quadratmeter Nutzfläche

Instandhaltungskosten

Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude usw.): 30 % der Wohnnutzung, 4,05 €/m² Nutzfläche pro Jahr

Mietausfallwagnis

Geschäftsgrundstücke (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude usw.): 4 % der Nettokaltmiete

Ange-setzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbliche Objekte	3 %	x	5.829,72 €	=	174,89 €
					Σ 174,89 €

Ange-setzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt usw.)	239,74 m ²	x	4,05 €/m ²	=	970,95 €
					Σ 970,95 €

Ange-setztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Gewerbenutzungen (Lager usw.)	4 %	x	5.829,72 €	=	233,19 €
					Σ 233,19 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **1.379,03 €**
prozentualer Anteil vom Rohertrag = **23,66 %**

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt.

Der regionale Liegenschaftszinssatz für Gewerbe- und Industriegebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren wurde im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Dorsten mit 4,2 % ± 2,3 % angegeben. Dabei wurde eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren angegeben. Das Bewertungsobjekt liegt in einer einfachen Lage mit ungewissem Kaufkraftpotential und entspricht nicht der üblichen Bauweise für die Lagernutzung, daher wird der Liegenschaftszinssatz gedämpft und mit 6 % angenommen.

Gebäudealter

Die Ladenzeile wurde im Jahr 1972 fertig gestellt und ist somit rd. 51 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Da jedoch das Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Liegenschaftszinssatz übernommen wurde, wird die GND von 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

Ladenzeile, Teileigentum Nr. 1

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	51 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Verkehrswertableitung

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Da jedoch weder Vergleichskaufpreise noch Vergleichsfaktoren für das Vergleichswertverfahren und auch keine Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren vorliegen, konnte nur das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert entspricht daher dem Ertragswert.

4.5.3 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Teileigentumsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft			
Grundbuch Wulfen	Blatt 2044	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Wulfen	Flur 69	Flurstück 693	Fläche: 2.228 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 211/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wulfen, Flur 69, Flurstück 693, Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft, Himmelsberg 6 in 46286 Dorsten, verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erd-, Keller- und Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, wurde entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 mit rd.

69.000,00 €

(in Worten: neunundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 28. Februar 2023

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

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 des Sachverständigen 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 300.000,00 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.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2022
- [b] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld**
Grundstücksmarktbericht des Kreises Coesfeld 2022

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1828)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 713) zuletzt geändert durch Art. 7 Abs. 18 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149).

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Dorsten
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Amtliche Auskünfte