

Vorbemerkung

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

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

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

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



Bewertungsgegenstand Hermann-Müller-Str. 5, 46282 Dorsten-Östlich

Einfamilienhaus mit Garage/Abstellraum

Bewertungstichtag 28. September 2022 - Tag der Ortsbesichtigung

Kontaktdaten:

Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02

Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

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

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Hermann-Müller-Str. 5“ in 46282 Dorsten beträgt am Wertermittlungstichtag 28.09.2022:

234.000,- €

in Worten

--zweihundertvierunddreißigtausend-- Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
018 K 016/21

Aktenzeichen Gutachter:
22-65-AG-VG

Datum:
3. November 2022

Umfang des Gutachtens:
37 Seiten zzgl. Anlagen

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

____. Ausfertigung



Vorder-/Seitenansicht



Rückwärtige Ansicht

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Hermann-Müller-Str. 5, 46282 Dorsten-Östrich	
Art der Nutzung:	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage/Abstellraum	
Wertermittlungstichtag:	28. September 2022	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Grundstücksgröße:	498 m ²	<i>Flurstück 688</i>
Baujahr:	1959	<i>Wohnhaus und Garage</i>
Bruttogrundfläche:	201,54 m ²	<i>Wohnhaus</i>
	47,40 m ²	<i>Garage</i>
Wohnfläche:	114 m ²	

<u>Bewertungsergebnisse</u>		
Ertragswert:	232.600,- €	<i>indirekter Vergleichswert</i>
Sachwert:	234.200,- €	<i>einschl. Marktanpassung und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>
Verkehrswert	234.000,- €	

Dorsten, den 3. November 2022**(Dipl.-Ing. M. Müller)**

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0.0 Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0 Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0 Allgemeine Angaben	6 - 7
3.0 Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	8
4.0 Grundstücksbeschreibung - speziell	9 - 10
5.0 Gebäudebeschreibung.....	11 - 15
6.0 Massen- und Flächenberechnungen.....	16 - 17
7.0 Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	18
8.0 Wert des Grund und Bodens.....	19
9.0 Ertragswertermittlung	
9.1 Rohertrag – nachhaltig erzielbare Mieten/Erträge.....	20 - 24
9.2 Bewirtschaftungskosten.....	24 - 25
9.3 Liegenschaftszinssatz	25 - 26
9.4 rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	26
9.5 Ertragswertberechnung	27
10.0 Sachwertermittlung	
10.1 Normalherstellungskosten	28
10.2 Herstellungskosten / Herstellungswert (Neubauwert).....	28
10.3 Zeitwert der Gebäude	28
10.4 vorläufiger Sachwert, <u>ohne</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	29
10.5 vorläufiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>ohne</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30 - 32
10.6 endgültiger Sachwert, <u>unter</u> Anpassung an die Marktlage und <u>unter</u> Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33 - 35
11.0 Verkehrswertermittlung	36 - 37

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen (Fotografien aus der Bauakte der Stadt Dorsten)
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes

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

Anmerkung

Die im Haus wohnende Miteigentümerin hat dem Sachverständigen die Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses erteilt.



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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

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

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

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Einfamilienhausgrundstück mit Garage/Abstellraum* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren, wobei beide Werte hinsichtlich ihrer verkehrswertprägenden Bedeutung beim Übergang zum Verkehrswert kritisch gewürdigt und gegeneinander abgewogen werden.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die letztmalig zum 01.01.2022 festgestellt wurden. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

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

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



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

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird kritisch überprüft, ob und in welchem Umfang der Herstellungsaufwand der Gebäude oder einzelner Gebäudeteile rentierlich und somit nachhaltig wirtschaftlich wertwirksam ist. Falls erforderlich werden im jeweiligen Berechnungsverfahren abschließend Minderwerte wegen Bauschäden oder Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt, d.h. die Auswirkung auf den Verkehrswert werden in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

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

LITERATUR

- | | |
|--------------------------------|--|
| • <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 |

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Dorsten vom 10.08.2022 AZ: 018 K 016/21
- Beschluss des Amtsgerichtes Dorsten vom 06.10.2021
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Dorsten vom 11.10.2021
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Dorsten (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Dorsten
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonstige Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Dorsten
	Flur: 66
	Flurstück: 688
	Fläche: 498 m ²
	Nutzung: Gebäude-/Freifläche, Wohnen „Hermann-Müller-Straße 5“
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Dorsten, Blatt 12869
Rechte:	Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuches sind <u>keine</u> Rechte eingetragen.
Grundbuchbelastungen in Abt. II:	In Abt. II des v.g. Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen: <u>lfd. Nr. 1-2:</u> gelöscht <u>lfd. Nr. 3</u> Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten*). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.10.1990 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 07.03.1991. <u>lfd. Nr. 4</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung und Schadenregelung in Bezug auf die Einwirkungen eines Quarzwerkes) zugunsten*). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.10.1990 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 07.03.1991. <u>lfd. Nr. 5</u> Pfändungsvermerk für den Erbanteil eines Miterben*), eingetragen am 21.06.2018 <u>lfd. Nr. 6</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 11.10.2021 !! <i>Die Belastungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt. Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.</i> <i>Es kann aber auch vorkommen, dass alle 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.</i>

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Dorsten bestehen folgende Baulasten: <u>Band XI, Blatt 27</u> <u>Vereinigungsbaulast</u> Zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden die zwei noch zu bildenden Teilgrundstücke aus dem Flurstück 228 baurechtlich als ein Baugrundstück behandelt und benutzt. Das die vorgenannten Teilgrundstücke betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen wird insoweit übernommen, wie sich für die baulichen Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften heraus Anforderungen ergeben. Eingetragen am 02.04.1992. <i>Die schriftliche Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beige-fügt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Dorsten, Aktenzeichen: 018 K 016/21
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Einfamilienhausgrundstück in einer Zwangsversteigerungssache*).
Mietverhältnisse:	Das Wohnhaus wird von einer Miteigentümerin bewohnt, ein Mietverhältnis besteht nicht.
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 28.09.2022 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit von 3 Parteien der Eigentümergemeinschaft. Sämtliche Miteigentümer wurden seitens des Sachverständigen schriftlich über den Besichtigungstermin informiert.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben

3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil Östrich, Lage an Anlieger-/Stichstraße, Tempo-Zone 30
Beeinträchtigungen:	Produktionsstätte eines Quarzwerkes in ~300 m westlich
Bebauung der näheren Umgebung:	in der Baureihe des Bewertungsobjektes gleichartige 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, gegenüberliegend Grünzone der ehemaligen Kiesbahn, daran angrenzend 2-geschossige Mietwohnbauung
Infrastruktur:	im Stadtteil Östrich vergleichsweise geringe/einfache infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Stadtteil Hardt in ~ 2 km, bzw. Stadtzentrum Dorsten in ~3 km
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende Straße „Hermann-Müller-Straße“ ist vergleichsweise einfach ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, Tempo-Zone 30, keine Bürgersteige oder Parkstreifen, Straßenkanalisation und Straßenbeleuchtung vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Wasser, Strom und Gas über örtliche Versorgungsunternehmen, die Entsorgung erfolgt in die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich normale Straßenanbindung, Autobahn A31, Anschluss-Stelle Dorsten in ~1,5 km, Bushaltestelle im Bereich „Hardtstr.“ in ~300 m.
Art, Geschlosszahl, Baujahr der Gebäude:	<i>Einfamilienwohnhaus</i> , 1-seitig grenztändig, 1-geschossig mit DG-Ausbau, rückwärtig 2-geschossig, Baujahr nach Bauaktenlage ~1959 <i>Garage mit Abstellraum</i> , Baujahr wie Wohnhaus



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Reihengrundstück mit regelmäßigem, nahezu quadratischem Zugschnitt, die Gartenseite ist nach Südwesten ausgerichtet, 1-seitig grenzständige Bauweise zu Haus Nr. 5a Vorgarten ~5,5 m i.M., Breite ~15,0 m i.M., Tiefe ~29,0 m
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße, rückwärtig leicht ansteigendes Gelände
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	Nach Auskunft der Stadt Dorsten (technisches Dezernat für Altlasten und Bodenschutz) vom 19.08.2022 ist das Bewertungsgrundstück <u>nicht als Altlastenverdachtsfläche</u> im städtischen Altlastenkataster registriert. <u>Die Stadt Dorsten teilt ferner mit:</u> „Weiterhin liegt zum Dorstener Stadtgebiet eine Luftbilddauswertung vor. In der Luftbilddauswertung wurden aus Luftbildern von 1925 bis 2000 Aufschüttungen, Verfüllungen, unsystematische Ablagerungen, Lagerplätze, Flakstellungen und Bombentrichter erfasst und katalogisiert. <i>Auf den Luftbildern ist zu erkennen, dass das Bewertungsgrundstück in einem Bereich liegt, in dem ein Quarzwerk Sand, Kies oder ähnliches abgebaut hat. Von den Abgrabungen gehen keine Beeinträchtigungen aus. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass während oder nach der Abgrabung Teilflächen wieder verfüllt wurden. Normalerweise wird lediglich der Abraum oder sonstiges nicht weiter zu verwendendes Material verfüllt, möglicherweise wurden aber auch in manchen Bereichen verrottbare (z.B. Pflanzenreste) oder andere störende Materialien verfüllt. Auffälligkeiten z.B. während der Tiefbau- oder Aushubarbeiten (verrottbares Material, Gerüche, sichtbare Bodenverunreinigungen, etc.) sind jedoch bislang nicht angezeigt worden.</i>
Bergbauliche Einflüsse:	Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Lippermulde I“ sowie 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>



Bauleitplanung:	Kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“.
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Einfamilienwohnhaus, 1-seitig grenzständig, 1-geschossig mit DG-Ausbau, rückwärtig 2-geschossig, Garage mit Abstellraum
Erschließungsbeitrag:	Die Stadt Dorsten bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr anfallen. Beiträge nach § 8 KAG fallen für das Bewertungsgrundstück z.Zt. nicht an. Beitragsfähige Maßnahmen nach § 8 KAG wurde nicht durchgeführt und sind in absehbarer Zeit auch nicht geplant. Kanalanschlussgebühren werden von der Stadt Dorsten nicht erhoben. <i>Die Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i>
baurechtliche Merkmale:	Die Bauakte der Stadt Dorsten wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt: Bzgl. des ursprünglichen Bauantrages beim damaligen „Amt Gahlen“ (Kreis Dinslaken) wurden in der Bauakte der Stadt Dorsten keine Unterlagen vorgefunden. Im Zusammenhang mit einem 1992 gestellten Bauantrages zur Errichtung einer Dachgaube wurde eine Kopie der ursprünglichen Planzeichnung aus dem Jahre 1958 vorgefunden. Im Rahmen der Bewertung als maßgebliches Baujahr daher 1959 zugrunde gelegt. <u>Vorgang zur Herstellung eines Kanalanschlusses vom 14.01.1965</u> (Verwaltung Amt Gahlen / Kreis Dinslaken) <u>Errichtung einer Dachgaube</u> Baugenehmigung vom 07.09.1992, Bauschein-Nr. 63.1.92.0720. Anzeige zur Durchführung der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung vom 14.04.1993. Schlussabnahme dann am 13.07.1993. Fertigstellung zum 19.04.1993. Schlussabnahmeschein vom 20.07.1993.

5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

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

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

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

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

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

Gebäudeklasse:

Einfamilienwohnhaus, 1-seitig grenzständig, 1-geschossig mit DG-Ausbau, rückwärtig 2-geschossig

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut (straßenseitiger Teilbereich)

Spitzboden:

kein Ausbau, zugänglich über Einschubtreppe, begehrter Dielen-belag, Holzdachflächenfenster

BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit, Kalksandstein
Geschossaußenwände:	Mauerwerk der Bauzeit, vermutlich Hohlblocksteine
Innenwände:	wie vor
Feuchtigkeitsisolierung:	Entsprechend der Bauzeit, am Tage der Besichtigung waren nahezu alle Kellerwände mit Mobiliar zugestellt, Wände und Decken z.T. holzverbrettert, insofern waren die Wände nicht einsichtig. In dem Keller der Kelleraußentreppe besteht lt. Angabe der Beteiligten aufsteigende Feuchtigkeit mit Schimmelbildung
Trittschall-/Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Treppen:	zum Keller: Betontreppe mit Zementabstrich zum DG: geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Spitzboden: Holzeinschubtreppe
Decken:	über KG/EG Stahlbetondecken, über DG Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	~45° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Dachgaube mit Kunstschieferplatten verkleidet
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer (tlw. schadhaft)
Außenwandflächen:	ursprünglicher Kratzputz

INNENAUSBAU - Wohnbereich

Decken:	verputzt/tapeziert, im DG vermutlich Gipskartonplatten o.ä., einige Räume holzverbrettert
Wände:	verputzt/tapeziert
Wandplattierungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Bad im EG deckenhoch gefliest
Fußböden:	EG: Eingangsdielen, Bad und Küche/Essplatz gefliest, Wohnzimmer Teppichboden auf Hobeldielen DG: Hobeldielen auf Lagerhölzern mit stark abgenutzten Teppichböden



Türen:	Hauseingangstür als Holztür mit Isolier-/Strukturglaseinsatz, Innentüren als einfache, glatte Holztüren (Limba) in Stahlzargen, z.T. mit Glasfüllung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stempelabdruck der Verglasung im Flur 1981), im Bad Strukturglaseinsatz
Rollläden:	Kunststoffrollläden, tlw. Rolllotron-Antriebe (z.T. schadhaft)
Terrasse/Balkon:	<u>Wintergarten im EG:</u> genaues Baujahr nicht bekannt, lt. Angabe in den 1980er Jahren errichtet, Holzkonstruktion, rechtsseitig Gebäudetrennwand des Nachbarhauses, zur Innenseite holzverkleidet, Doppelstegplatten, Flügel- und Schiebetür zur Gartenseite, Boden gefliest, Heizkörper vorhanden (Funktionalität nicht überprüfbar) – mäßiger/schlechter Zustand, z.Zt. Nutzung als Hühner-/Gänsestall mit Auslauf zum Garten <u>Balkon im OG:</u> ursprüngliche Balkonanlage, Stahlrahmengeländer, Fliesenbelag – Mängel am Geländer (Korrosion) und Belag
Elektroinstallation:	Brennstellen und Steckdosen vorhanden, Sicherungs- und Zählerkasten vor einigen Jahren in den Keller verlegt
Sanitärinstallation:	<u>Duschbad im Keller</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Kabinenwandabtrennung, Anschluss für Waschautomat – farbige Sanitärobjekte (moosgrün), Ausbaustand der 1970er Jahre, mäßiger Zustand, Funktionalität nicht überprüfbar <u>Bad im Erdgeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Einbaubadewanne – farbige Sanitärobjekte (beige-braun), ursprünglich 2 kleine Sanitärzellen, die Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre zusammengelegt wurden.
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Vaillant-Kesselanlage (Baujahr nach Typenschild 1988). In den Wohnräumen ältere Heizkörper mit Thermostatventilen, in Eingangsdiele, Bad und Küche zusätzlich Ausführung als Fußbodenheizung.
Warmwasserbereitung:	über separaten, gasbefeuelten Standspeicher der Heizungsanlage (lt. Angabe 2021 erneuert)
Ausbau Kellerbereich:	im Wesentlichen: - Kelleraußentür als Holztür, Innentüren einfache Holztüren oder offene Türdurchgänge, zum Heizungskeller FH-Tür - Decken und Wände grob geputzt oder einfach holzverbreterert, Kellerbad deckenhoch gefliest - Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung - Böden überwiegend gefliest - Heizkörper überwiegend vorhanden - Partyraum mit einfachem Thekeneinbau - Kellerbad (sh. Sanitärinstallation) - insgesamt mäßiger Unterhaltungszustand, z.T. Feuchtemängel



ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung, Modernisierung, Instandsetzung:

Schlichtausstattung, keine nachhaltigen Modernisierungen, Teilmodernisierungen (Haustür 1999, Bad im EG in den 1970/80er Jahren), Dachgaube 1993, Verlegung des Zähler-/Sicherungskasten in den Keller. Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerin erfolgten die Ausbauarbeiten im Wesentlichen in Eigenleistung des damaligen Eigentümers.

Bau-/ Unterhaltungszustand:

Mäßiger Unterhaltungszustand, offensichtlich wurden seit Jahren keine erforderlichen Unterhaltungs-/Instandhaltungsaufwendungen durchgeführt.

Erhöhte Unterhaltungsrückstände und Schönheitsreparaturen, auch aufgrund der Kleintierhaltung im Haus. Abnutzung der Oberböden, Beschädigungen und Abnutzungen an Türen/Zargen, Heizkörpern, Fenstern, 2-flügelige Türanlage zum Balkon defekt. Deckenverkleidung im DG durch dort gehaltene Vögel beschädigt.

Im Keller lt. Angabe Feuchtigkeit an einer Außenwand (nicht überprüfbar, da die Wand/der Kellerraum komplett mit Hausrat zugestellt ist), Heizungskessel überaltert (Bj. 1988), Überalterung der Haustechnik.

Außenbauteile ursprünglich, Überalterung des Balkons, Mängel an der Dachentwässerung: Leitungsrohre in Revisionsschacht, Abflussrohr über Nachbargrundstück (Haus Nr. 5a), diesbezüglich wurde erklärt, dass aufgrund der schadhafte Entwässerung es über den rückwärtigen Revisionsschacht zu Durchfeuchtungen an der Kelleraußenwand des Nachbarhauses gekommen sei.

Schäden an der Dachgaube zur Straßenseite (Eindichtung), z.T. provisorisch mit Folie abgedichtet.

Betonkonstruktion eines ehem. Schwimmbeckens im rückwärtigen Garten mit Erde verfüllt.

Außenanlagen in einem allgemein schlechten Pflege-/ Unterhaltungszustand, u.a. Mängel an der rückwärtigen Entwässerungsleitung/Sickerschacht mit Feuchtigkeitsschäden im Nachbargebäude (lt. Angabe der Beteiligten).

Räumliche Aufteilung:

Kleines Einfamilienwohnhaus, vergleichsweise große Wohnküche, sehr kleines Bad, im DG ein „gefangener“ Raum, keine Sanitäreinheit in der Schlafenebene.

AUBENANLAGEN

Entwässerung:	Anschluss an städtische Kanalisation
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas
Einfriedungen:	vorderseitig einfache Holzverbretterung als Vorsatz zur Heckeneinfriedung, rückwärtig tlw. grenzständig bebaut (Nebengebäude/Stall) oder dicht begrünt
Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:	Hauszugang einfache, ursprüngliche Betonplatten, Garagenzufahrt tlw. Betonsohle (gebrochen) oder Betonplatten
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachgaube, Balkon, Wintergarten
sonstige Außenanlagen:	einfache Außengestaltung mit geringwertigem Aufwuchs
Nebengebäude:	<u>Garage mit Abstellraum</u> Massive Bauart, Flachdach mit Bitumeneindichtung, Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Kupferrinnen, Fassade zur Eingangsseite verblendet, sonst Kratzputz, Holzbalkendecke, Estrichboden, Stahlschwinger. Stromanschluss vorhanden (defekt/ außer Betrieb). Risse an der Wand ersichtlich. Nebentür zum Abstellraum (z.Zt. als Kleintierstall genutzt). Der Dachbereich wird als Heuboden genutzt und ist von außen über eine Leiter zugänglich. Der Bereich zwischen Abstellraum und Wohnraum ist überdacht, Holzkonstruktion mit Bitumenabdichtung (Eigenkonstruktion). Hinter der Garage befindet sich eine grenzständige Voliere (ungenehmigt) <u>weiterer Abstellschuppen (ungenehmigt)</u> massive Bauart, Satteldach in Holzkonstruktion, flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion, Boden abgeriebene Betonsohle



6.0. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Bruttogrund- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Dorsten ermittelt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind.

6.1 BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Wohnhaus

Kellergeschoss:	8,615 m	x	8,115 m		
	+ 0,25 m	x	4,615 m	 =	71,06 m ²
Erdgeschoss:	8,615 m	x	8,115 m		
	+ 0,25 m	x	4,615 m	 =	71,06 m ²
Dachgeschoss:	(8,615 m	x	8,115 m)	x 85 %*) =	59,42 m ²
				=	<u>201,54 m²</u>

*) Verhältnisfaktor der Wohnfläche EG/DG

<u>Garage mit Erweiterung</u> - grafisch ermittelt	Garage	=	27,40 m ²
	Erweiterung	=	20,00 m ²
		=	<u>47,40 m²</u>

6.2 WOHNFLÄCHEN - nach vorliegender Planzeichnung

Erdgeschoss

WC:	0,885 m	x	1,76 m	 =	1,56 m ²
Bad:			nach Planzeichnung	=	2,88 m ²
Diele:	2,26 m	x	2,635 m		
	- 1,00 m	x	1,00 m	 =	4,96 m ²
Wohnzimmer:			nach Planzeichnung	=	29,66 m ²
Küche:			nach Planzeichnung	=	10,07 m ²
Esszimmer:			nach Planzeichnung	=	<u>10,38 m²</u> = 59,51 m ²

Übertrag EG = 59,51 m²

Dachgeschoss

Flur: 1,01 m x 2,57 m = 2,60 m²

Eltern: nach Planzeichnung = 22,76 m²

Kind 1 (Kammer): nach Planzeichnung = 8,33 m²

Kind 2: nach Planzeichnung = 11,38 m²

Gaubenerweiterung: 1,50 m x 2,89 m = 4,33 m² = 49,40 m²

= 108,91 m²

abzgl. 3 % Putzabzug = - 3,27 m²

= 105,64 m²

zzgl. Balkon: 3,50 m x 1,50 m x ¼ = + 1,31 m²

zzgl. Wintergarten: grafisch ermittelt: 14,00 m² x ½ = + 7,00 m²

= **113,95 m²**

oder rd. 114,00 m²



7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

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

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

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

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	1959	63	80	17

Der Objektzustand ist mäßig, wobei Baumängel/-schäden im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden.

Aufgrund der allgemein starken Nachfrage nach Immobilien (Eigennutzung oder zur Vermietung) wird dem Objekt im Rahmen der Bewertung eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren** beigemessen; dies entspricht einer Erhöhung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 17 Jahren.

Hinweis

Im Rahmen der technischen Wertminderung des Sachwertverfahrens (NHK 2010) werden folgende Daten zugrunde gelegt:

Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
fiktives Alter	=	25 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	55 Jahre
fiktives Baujahr	=	1967
technische Wertminderung (linear): $25 / 80 \times 100$	=	31,25 %

8.0 WERT DES GRUND UND BODENS

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks gilt eine Richtwertausweisung für Gewerbe-/Industriegrundstücke. Für die Bodenwertableitung werden die nächstgelegenen und vergleichbaren **Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke** (www.boris.nrw.de) herangezogen, die durch den Gutachterausschuss Dorsten letztmalig zum 01.01.2022 festgestellt wurden.

Richtwert	ermittelt zum 01.01.2022 durch den Gutachterausschuss der Stadt Dorsten		
Definition:	W -I-II - 35 , d.h. Wohngrundstücke, 1- bis 2-geschossig bebaut/bebaubar, 35 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitrags-/kosten-erstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG		
im Bereich:	zonaler Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes, Referenzlage: Hardtstraße	=	245,00 €/m²
Durchschnittlicher Lagewert:			
Zuschlag als Anpassung an die Marktlage - entfällt		= +	0,00 €/m²
spezieller Lagewert:			
Zuschlag wegen Lagewertunterschied ggü. der Richtwertlage.....		= ±	0,00 €/m²
Ausgangswert			= 245,00 €/m²

weitere Zu- oder Abschläge:

- + 5,0 % Zuschlag wegen abweichender Grundstückstiefe, tatsächlich 29,0 m ggü. 35 m des Richtwertgrundstücks
- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen abweichender baulicher Ausnutzung – entfällt
- ± 0,0 % Zu-/Abschlag wegen Himmelsausrichtung - entfällt
- ± 0,0 % Zu- /Abschlag wegen abweichender Erschließungsbeitragssituation ggü. dem Richtwert - entfällt, nach Auskunft der Erschließungsabteilung der Stadt Dorsten ist das Bewertungsgrundstück entsprechend der Richtwertdefinition gemäß §§ 127 BauGB erschließungsbeitragsfrei

+ 5,0 % Zuschlag zu 245,00 €/m²	= +	12,25 €/m²
	=	257,25 €/m²
	od. rd.	257,00 €/m²

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag 28.09.2022 demnach:

Flurstück 688: 498 m² x 257,- €/m² = **127.986,- €**



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die angemessene Miete im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Dorsten für freifinanzierte Wohnungen (Stand 01.07.2021) abgeleitet, danach gelten gemäß Mietspiegel folgende Kriterien/Grundsätze:

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Relevante Einflussfaktoren gemäß Mietspiegelmodel Dorsten 2021

Baujahr

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

Wohnlage

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

Lage im Stadtteil

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

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

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

Wohnungsgröße

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

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

weitere wertrelevante Einflüsse

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

Ausgangsmietwert gemäß Mietspiegel (Stand: 01.07.2021)**Baujahresklasse II - Baujahr 1950 – 1979**

ausgewiesener Mietwert = **5,25 €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Dorsten wurde zum Zeitpunkt 01.07.2021 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des *Verbraucherpreisindex* Bundesgebiet, Basis 2015=100 (Vergleich zwischen dem Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung und dem Bewertungsstichtag)

Indexierung:

Index 07/2021 = 110,1

Index 09/2022 = 121,1 (letzter veröffentlichter Index zum Bewertungsstichtag)

Veränderung: $121,1 / 110,1 = 1,0999$ oder rd. 10,0 % Zuschlag zu 5,25 €/m² = + **0,53 €/m²**
 = **5,78 €/m²**

Zu-/Abschläge gemäß Mietspiegel**Faktor Lage im Stadtgebiet**

Faktor

Altstadt, Hardt.....1,05

Feldmark, Östrich, Holsterhausen,
Östrich (ohne Barkenberg).....1,00

Altendorf-Ulfkotte, Barkenberg, Deuten,
Lembeck, Östrich, Rhade.....0,95

hier: Lage in ÖstrichFaktor **0,95**

Faktor Lage im Stadtteil

Faktor

sehr gute Lage.....1,02

mittlere Lage (überwiegend in Dorsten).....1,00

sehr einfache Lage0,98

hier: hier mittlere Wohnlage im StadtteilFaktor **1,00**

Faktor Wohnungsgröße

Faktor

kleiner als 45 m².....1,05

45 m² bis 100 m².....1,00

größer als 100 m² (ohne EFH)0,90

Sonderform EFH incl. Garten.....1,15

hier: EFH incl. Garten.....Faktor **1,15**

Berechnung Ausgangsmietwert: **5,78 €/m²** x **0,95** x **1,00** x **1,15**..... = **6,31 €/m²**



Übertrag Ausgangsmietwert = 6,31 €/m²

weitere Zu-/Abschläge gemäß Mietspiegel

Ausstattungsabweichungen (max. + 10 Punkte gemäß Mietspiegeldefinition)

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

Garten

Gartenfläche zur alleinigen Nutzung 3 Punkte, hier: 0 Punkte

Hinweis: siehe Zuschlag für EFH

Modernisierungen in den letzten 15 Jahren

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

maximal +5 Punkte für nachfolgende Positionen

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

Berechnung der ortsüblichen Miete

Ausgangsmietwert gem. vorheriger Ableitung

Ausstattungsabweichungen..... = 0 Punkte

Garten = 0 Punkte

Modernisierungen = 0 Punkte

= 0 Punkte x 0,15 €/Punkt = - 0,00 €/m²

ortsübliche Miete gemäß Mietspiegeldefinition..... = 6,31 €/m²



Übertrag ortsübliche Miete gemäß Mietspiegeldefinition..... = 6,31 €/m²

weitere Zu-/Abschläge,

die im Modell des Mietspiegels Dorsten 2021 nicht definiert sind

+	0,0 %	Zu-/Abschlag für tatsächliches Baujahr 1959 – entfällt, unterer bis mittlerer Bereich der Baujahresspanne (im Mittel 1965)		
+	0,0 %	Zuschlag für Verbesserungen ggü. Bauzeitstandard der Ausgangsbaugruppe - entfällt		
-	2,5 %	Abschlag für Grundriss-/Gestaltungsnachteile, u.a. gefangener Raum im DG, keine Sanitäreinheit in der Schlafebene		
-	0,0 %	Abschlag wegen fehlenden PKW-Stellplatz - entfällt		
-	0,0 %	Abschlag wegen fehlender/nicht ausreichender Kellerräume - entfällt		
-	2,5 %	Abschlag von 6,31 €/m²	= -	0,16 €/m²
		Ausgangswert im Objekt	=	6,15 €/m²

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

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der Mietspiegel Dorsten wurde aktuell zum 01.07.2021 erstellt (Feststellungszeitpunkt 31.12.2020), demzufolge spiegeln sich hier die Vermietungsentgelte der letzten **6 Jahre (2015-2020)** wider – im Mittel somit 2017/2018, maßgeblich 12/2017).

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

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex NRW (Basis 2015=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 07/2021 (Stand Mietspiegel 01.07.2021) = 110,1

Index 12/2017 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 6 Jahren) = 102,6

Veränderung: $110,1 / 102,6 = 1,0731$, das entspricht 7,3 % Zuschlag zu 6,15 €/m²..... = + 0,45 €/m²

Ausgangswert im Objekt „marktübliche Miete“ = 6,60 €/m²



Rechnung Rohertrag

Wohnhaus:	114 m ²	x	6,60 €/m ²=	752,40 €
Garagen:	1 Garage	x	50,00 €=	50,00 €
Geräteraum zu Garage:	1 Stck.	x	30,00 €=	30,00 €
Schuppen:			ohne Mietwertansatz=	0,00 €
monatlicher Rohertrag				832,40 €
jährlicher Rohertrag				9.988,80 €
oder rd.				9.989,00 €

Tatsächlich einkommende Miete

Das Objekt wird von einer Miteigentümerin eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

8.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

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

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2015=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 105,9

Index Oktober 2021 = 110,7

Veränderung: $110,7 / 105,9 = 1,0453$ (Korrekturfaktor)



Es ergibt sich folgende Ableitung

Instandhaltungskosten:	Wohnhaus:	11,70 €/m²/p.a.	x	1,0453 Korrekturfaktor	x	114 m²	=	1.394,- €	
	Garage:	88,00 €/p.a.	x	1,0453 Korrekturfaktor			=	92,- €	
Ansatz 50 % der Garage	Schuppen:	44,00 €/p.a.	x	1,0453 Korrekturfaktor			=	46,- €	
Verwaltungskosten:	Wohnhaus:	298,00 €/p.a.	x	1,0453 Korrekturfaktor			=	311,- €	
	GA/Schuppen:	39,00 €/p.a.	x	1,0453 Korrekturfaktor	x	2 Stück	=	82,- €	
Mietausfallwagnis:	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 9.989,- €							=	200,- €
	insgesamt							=	2.125,- €

Das entspricht 21,27 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 21,3 %** gewählt.

9.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

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



Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Dorsten 2022 (Kaufpreisauswertung 2021) sind folgende Liegenschaftszinssätze dokumentiert:

Marktbericht 2021	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche	Ø-Restnutzungsdauer	Ø-Miete
				m²	Jahre	€/m²
freistehende EFH	1,60	± 0,7	66	163	43	6,40
EFH (Reihen-/Doppelh.)	1,50	± 0,9	142	130	44	6,30
Zweifamilienhäuser	1,80	± 0,9	28	179	38	6,20

*) Standardabweichung

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

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

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt nachfolgend ein spezieller Liegenschaftszins

Ausgangswert für Einfamilienhäuser (RH/DH) in Dorsten (Marktbericht 2022) Kenndaten/Modellansatz: 130 m² WF, 44 Jahre RND, 6,30 €/m² Miete		1,500 %
<i>Anpassung des Liegenschaftszinssatzes:</i> Veränderung der Marktlage - entfällt	±	0,000 %
<i>Lageabweichung:</i> Randlage im Stadtteil Östlich mit stark eingeschränkter infrastruktureller Ausstattung (Zulage Risiko)	+	0,250 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 114 m² ggü. 130 m² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 6,60 €/m² ggü. 6,30 €/m² im Modellansatz RND: 25 Jahre ggü. 44 Jahre im Modellansatz (Reduzierung Risiko)	± -	0,000 % 0,250 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> entfällt	±	0,000 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	=	1,500 %

Unter Berücksichtigung aller festgestellten Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Einfamilienhausgrundstück** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,50 v.H.** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert gemäß Abschnitt 8.0= **127.986,- €**



9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Rohertrag</i> /marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1	=	9.989,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2		
21,3 % von 9.989,- €	= -	2.128,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i>	=	7.861,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 1,50 % von 127.986,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	1.920,- €
<i>Reinertragsanteil</i>	=	5.941,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 25 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- *Liegenschaftszinssatz*..... = 1,50 % - vgl. Abschnitt 9.3
- *Kapitalisierungsfaktor*..... = 20,72*)

*) $(1,0150^{25} - 1) / (1,0150^{25} \times 0,0150) = 20,72$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):</i> 5.941,- € x 20,72.....	=	123.098,- €
<i>zuzüglich gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0	= +	127.986,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	251.084,- €

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

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

Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, Schönheitsreparaturen, Kleinschäden (vgl. Gebäudebeschreibung in Abschnitt 5.0)

pauschaler Minderwert: 15,0 % von 123.098,- € (Zeitwert) = 18.465,- € oder rd. = - 18.500,- €

weitere Zu- oder Abschläge: entfällt..... = 0,- €

Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren = **232.584,- €**
oder rd. **232.600,- €**

Anmerkung.

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



10.0 SACHWERTERMITTLUNG

10.1 Normalherstellungskosten

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

10.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

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

Gebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Herstellungskosten incl. Baunebenkosten	
	m ² BGF	€/m ²	€
1	2	3	4 = 2 x 3
Wohnhaus	201,54	1.205,-	242.856,-
Garage mit Erweiterung	47,40	569,-	26.971,-
Herstellungskosten aller Gebäude			269.827,-

10.3 alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

Gebäude	Baujahr -fiktiv*)-	Alter -fiktiv*)-	Stand- dauer	technische Wertminderung lineare Abschreibung gem. § 38 ImmoWertV		vorläufiger Gebäude- zeitwert
	Jahre	Jahre	Jahre	%	€	€
5	6	7	8	9	10 = 4 x 9 / 100	11 = 4-10
Wohnhaus	1967	55	80	68,75	166.963,-	75.893,-
Garage mit Erweiterung	1967	55	80	68,75	18.543,-	8.428,-
*) vgl. Gesamt-/Restnutzungsdauer in Abschnitt 7.0, hier fiktives Baujahr berücksichtigt						
vorläufiger Gebäudezeitwert (Summe der Gebäude), schadensfreier, endfertiger Zustand						84.321,-
<u>Hinweis:</u> Der über die normale Alterung hinausgehende Minderwert (im Rahmen der festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) wegen Mängel/Schäden wird abschließend im Bewertungsverfahren berücksichtigt.						



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

Übertrag vorläufiger Gebäudezeitwert schadensfreier, endfertiger Zustand.....= **84.321,- €**

besondere Bauteile:

pauschaler Erfahrungssatz mit 2 % des alterswertgeminderten, vorläufigen Gebäudezeitwertes gem. Sachwert-Modell des örtlichen Gutachterausschusses Dorsten

hier: 2,0 % von 84.321,- € (vorl. Gebäudezeitwert)..... = + **1.686,- €**

Zweitwert Wintergarten

Herstellungswert, geschätzt: 1.200,- €/m² x 14 m² = 16.800,- €

Alter: 40 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Abschreibung wg. Alters: 40 Jahre : 50 Jahre x 100 = 80 %

Zeitwert: 16.800,- € x 0,2..... = 3.360,- €

Abschlag für Mängel/Schäden: 15 % von 3.600,- € = - 504,- €
= 2.856,- € oder rd. .. = + **3.000,- €**

Zeitwert der Gebäude im Sachwertmodell = **89.007,- €**

Außenanlagen (geschätzter Zeitwert):

Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Gas) = + **6.000,- €**

sonstige Außenanlagen (Befestigungen/ Einfriedungen/ Gartengestaltung/Aufwuchs)

pauschal 4,0 % von 84.321,- € (vorl. Gebäudezeitwert) = + **3.373,- €**

Sachwert der Gebäude und sonstige Anlagen / Außenanlagen..... = **98.380,- €**

zuzüglich **sachwertkompatibler Bodenwert** gem. Abschnitt 8.0 = + **127.986,- €**

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

ImmoWertV = **226.366,- €**



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

Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **226.366,- €**

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

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

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

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

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

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Ableitung der NHK 2010 die Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses anzuwenden. Gemäß Marktbericht 2022 des *Gutachterausschusses Dorsten* sind in dem Modellansatz zur Ableitung geeigneter Sachwertfaktoren folgende Modellparameter zu beachten:

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



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

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

vorläufiger Sachwert nach bisherigem Berechnungsverfahren..... = 226.366,- €



Übertrag vorläufiger Sachwert - ohne Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV und ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **226.366,- €**

Marktanpassung / Abschlagbewertung:

+ 20,0 % Zuschlag (Sachwertfaktor bei rd. 226.000,- € $\approx$ 1,2) als **Anpassung an die Marktlage nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe** unter Berücksichtigung des **Preisniveaus für Dorsten, Gladbeck, Marl** gesamt, ohne Berücksichtigung von Lageabweichungen oder sonstigen Einflüssen, Grundlage sind Auswertung von Verkäufen von **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (Reihenend-/Doppelhäuser)** auf der Basis NHK2010 (Grundstücksmarktbericht 2022 Gutachterausschuss Dorsten)

+ 0,0 % Zuschlag wegen **Zeitanpassung**, Veränderung der Marktlage zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum - *entfällt*

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

- 5,0 % Abschlag wegen **innerörtlicher Lageabweichung**, lagebezogene innerörtliche Besonderheiten, bessere oder schlechtere Verkäuflichkeit der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ggü. dem Durchschnitt in Dorsten

hier: Lage im Stadtteil Östrich mit stark eingeschränkter infrastruktureller Ausstattung

+ 15,0 % **Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage** ggü. dem vorläufigen Sachwert, mithin:

15,0 % Zuschlag zu 226.366,- € = + 33.955,- €

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV = **260.321,- €**



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

vorläufiger Sachwert nach Anpassung an die Marktlage gemäß § 35 ImmoWertV, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV = **260.321,- €**

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

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

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

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

hier:

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

hier: Minderwert gem. Ableitung in Abschnitt 9.5..... = - 18.500,- €

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

hier: *individueller Grundriss und Isolierungsnachteile*

Grundrissnachteile: - 5,0 % Abschlag von 75.893,- € (Zeitwert Whs.) = - 3.795,- €

Isolierungsnachteile: - 5,0 % Abschlag von 75.893,- € (Zeitwert Whs.)..... = - 3.795,- €..... = - 7.590,- €

Übertrag..... = **234.231,- €**

Übertrag..... = **234.231,- €**

Abschlag wegen **unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf - Kostenrisiko** aufgrund von Überalterungen und Instandhaltungsrückstau (vgl. Gebäudebeschreibung), die nicht im Minderwert der Baumängel/Bauschäden berücksichtigt sind – entfällt..... = - 0,- €

Zuschlag wegen **überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand** aufgrund zeitnah durchgeführter **Sanierungs-/ Modernisierungsaufwendungen** - entfällt = - 0,- €

Abschlag wegen **erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen/ abweichende Mieterträge:** entfällt = - 0,- €

sonstige Zu-/Abschläge: entfällt = - 0,- €

Zwischenwert..... = **234.231,- €**

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

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

hier:

Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)
hier: entfällt = - 0,- €

Wertabweichung von üblichen Bauteilen ggü. Sachwertmodell (Zeitwert)
hier: entfällt = + 0,- €

Wertabweichung besonderer Bauteile/Einbauten (Zeitwert):
hier: entfällt = - 0,- €

Wert von Nebengebäuden / Garagen (Zeitwert):
hier: entfällt = - 0,- €

sonstige Werte/Wertanteile:
hier: entfällt = - 0,- €

Zwischenwert..... = **234.231,- €**



Übertrag..... = **234.231,- €**

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

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

hier:

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

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

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

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

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

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

Sonstiges: entfällt = ± 0,- €

Wert der Besitzung nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage (Marktanpassung gemäß § 35 ImmoWertV) und unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV = **234.231,- €**

oder rd. 234.200,- €



11.0 VERKEHRSWERT

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

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

ERTRAGSWERT gemäß Abschnitt 9.5 = 232.600,- €

SACHWERT gemäß Abschnitt 10.6 = 234.200,- €

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem *marktkonformen Ertragswert* und dem aufgrund der Marktlage *marktangepassten Sachwert* unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, die Abweichung zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert beträgt 233.400,- €, aufgerundet entspricht dies dem abschließenden *Verkehrswert mit 234.000,- €*.

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den *unbelasteten Verkehrswert* (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Einfamilienhausgrundstücks "*Hermann-Müller-Str. 5*" in *46282 Dorsten-Östrich* am *Bewertungsstichtag 28. September 2022* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

234.000,- €

(in Worten: --zweihundertvierunddreißigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 37 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 15-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

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

Dorsten, den 7. November 2022

(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.

