

5.1.6 **Bauzustand**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.1.6.2 Instandhaltungsstau

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an dem Zweifamilienhaus feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 31 bis 35 ab Seite 52 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.6.3.1 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden.

Ein Mangel ist das Fehlen oder eine Abweichung einer vereinbarten Beschaffenheit.

Eine Vereinbarung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor.
Somit kann zu Mängeln im rechtlichen Sinne gemäß §§ 633, 640 BGB und § 13 VOB/B vom Unterzeichner keine Aussage getroffen werden.

5.1.6.3.2 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an dem Zweifamilienhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 31 bis 35 ab Seite 52 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.4 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.1.6.4.1 Definition des Schadens:

Ein Schaden ist jede unfreiwillige Einbuße an Rechten oder Rechtsgütern, die eine Person infolge eines bestimmten Ereignisses erleidet.

Ein Schaden ist personenbezogen und stellt eine Vermögenseinbuße (Sachschaden) oder einen körperlichen Schaden dar.

Das Vorliegen eines Schadens bedarf einer juristischen Entscheidung zum schadenstiftenden Ereignis und kann vom Unterzeichner nicht festgestellt werden.

5.1.6.4.2 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Satz 2. ImmoWertV Beschädigungen an dem Zweifamilienhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 31 bis 35 ab Seite 52 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.6.5 baulicher Zustand

- 5.1.6.5.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an dem Gemeinschaftseigentum des Zweifamilienhauses setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 1.000 EUR, an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.6 auf Seite 89 dieses Gutachtens) an.

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an dem Zweifamilienhaus werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.



Abbildung 31 fehlende Klinkerriemchen an der Fassade vom Zweifamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 32 fehlende Klinkerriemchen an der Fassade vom Zweifamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 33 geringe Türhöhe zur Dachterrasse vom Zweifamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 34 fehlende Fensterbank am Dachgaubenfenster zur Dachterrasse vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 35 Beschädigungen am Putz am Eingangsbereich vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023

5.2 Doppelgarage

5.2.1 Art, Nutzung, Baujahr und Restnutzungsdauer

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise gebaut. Die Garagen werden zum Abstellen von PKWs genutzt.

5.2.1.1 Baujahr (Erstnutzung): nicht bekannt, geschätzt ca. 2000

5.2.1.2 Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.1.2.1 Der Unterzeichner hält hiernach nach sachverständigem Ermessen für die baulichen Anlagen Doppelgarage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 17 Jahren für angemessen und setzt diese für die weiteren Berechnungen an.

5.2.2 Bauzahlen

5.2.2.1 Bruttogrundfläche (BGF) (gem. DIN 277 -1, Stand: Januar 2016 i. V. m. der ImmoWertV)

Mit Brutto-Grundfläche wird die Summe sämtlicher Grundflächen von allen Grundrissebenen eines Gebäudes bezeichnet. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus dem Grundrissplan aus der Bauakte der Gemeinde Ascheberg mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss, ca.:	45 m ²
-------------------	-------------------

Doppelgarage, gesamt ca.:	45 m ²
---------------------------	-------------------

5.2.2.2 Nutzungsfläche (NUF) (gem. DIN 277-1, Januar 2016)

Die Nutzungsfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Zur Nutzungsfläche gehört auch die Grundfläche von Verkehrsflächen oder Funktionsflächen.

Die Nutzungsfläche wurde aus dem Grundrissplan aus der Bauakte der Gemein de Ascheberg mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

mietfähige Nutzungsfläche (NUF)	
Nutzfläche im Erdgeschoss, ca.:	39 m ²

Doppelgarage, gesamt ca.:	39 m ²
---------------------------	-------------------

5.2.3 **Bauweise und Baugestaltung**
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Doppelgarage wurde in bualtertypischer Massivbauweise und Gestaltung erbaut.

5.2.4 **Energetische Eigenschaften**
(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.
Es wird unterstellt, dass die Doppelgarage energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 36 Hofansicht der Doppelgarage auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 31.10.2023

- 5.2.5 Baukonstruktion und technische Anlage
 (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)
- 5.2.5.1 Fundamente
 massiv, Mauerwerk oder Beton, frostsicher gegründet
- 5.2.5.2 Außenwände der Geschosse
 Mauerwerk
- 5.2.5.3 Abdichtungen
 baulaltertypisch vorhanden
- 5.2.5.4 Dachkonstruktion
 leicht geneigtes Flachdach
- 5.2.5.5 Tor
 Stahlschwingtore, teils elektrisch betrieben
- 5.2.5.6 Wärmedämmung
 baulaltertypisch vorhanden
- 5.2.5.7 Schallschutz
 baulaltertypisch vorhanden
- 5.2.5.8 PV-Anlage
 Auf dem Dach der Garage befinden sich 12 PV-Module.



Abbildung 37 Innenansicht der Doppelgarage
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 31.10.2023

5.2.6 **Bauzustand** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.6.1 Allgemeiner Bauzustand

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

5.2.6.2 Instandhaltungsstau (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat einen sichtbaren Instandhaltungsstau an der Doppelgarage feststellen können. Dieser wird in Auszügen in den Abbildungen 38 bis 39 ab Seite 60 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.2.6.3 Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV

5.2.6.4 Die Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB zu finden (siehe Nr. 5.1.6.3.1. auf Seite 51 dieses Gutachtens).

5.2.6.5 Ein Mangel ist das Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit. Eine Vereinbarung hierzu lag dem Unterzeichner nicht vor. Somit werden Mängel im rechtlichen Sinne gemäß §§ 633 und 640 BGB sowie gemäß § 13 VOB nicht festgestellt.

- 5.2.6.5.1 Der Unterzeichner hat zu Baumängeln im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV bauliche Beeinträchtigungen an der Doppelgarage feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 38 bis 39 ab Seite 60 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.
- 5.2.6.6 Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV
- 5.2.6.7 Definition des Schadens:
- 5.2.6.8 Ein Schaden ist jede unfreiwillige Einbuße an Rechten oder Rechtsgütern, die eine Person infolge eines bestimmten Ereignisses erleidet. Ein Schaden ist personenbezogen und stellt eine Vermögens-einbuße (Sachschaden) oder einen körperlichen Schaden dar. Das Vorliegen eines Schadens bedarf einer juristischen Entscheidung und kann vom Unterzeichner nicht festgestellt werden.
- 5.2.6.8.1 Der Unterzeichner hat zu Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3, Satz 2. ImmoWertV Beschädigungen an der Doppelgarage feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen 38 bis 39 ab Seite 60 dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.
- 5.2.6.9 baulicher Zustand
- 5.2.6.9.1 Für den bestehenden Instandhaltungsstau, die baulichen Beeinträchtigungen und die Beschädigungen an der Doppelgarage setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 1.500 EUR an. Diese setzt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 8.6 auf Seite 89 dieses Gutachtens) an.

Mit den Abschlägen für den Instandhaltungsstau sowie die baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen an der Doppelgarage werden nicht die tatsächlich anfallenden Kosten der Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie der baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.



Abbildung 38 Feuchtigkeitsflecken an der Decke der Doppelgarage
auf dem zu bewertenden Grundstück,
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 39 Feuchtigkeitsflecken an der Decke der Doppelgarage
auf dem zu bewertenden Grundstück,
fotografiert am 31.10.2023

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

- 5.3.1.1 Der Hauszugang von der Straße besteht über einen mit Betonverbundsteinen belegten Weg.
- 5.3.1.2 Hinter dem Zweifamilienhaus befindet sich eine Kelleraußentreppe.
- 5.3.1.3 Neben dem Zweifamilienhaus befindet sich eine mit Betonverbundsteinen gepflasterte Einfahrt zu der Doppelgarage.



Abbildung 40 Hauseingangsbereich vom Zweifamilienhaus
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 41 Kelleraußentreppe
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 06.07.2023

5.3.2 **Gartenanlage**

- 5.3.2.1 Hinter und neben dem Zweifamilienhaus befindet sich ein Garten mit Rasenfläche, einem Pool, eine Rutsche mit Sandkasten und ein Gartenhaus.



Abbildung 42 Blick in den Garten mit Pool
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 06.07.2023



Abbildung 43 Blick in den Garten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 06.07.2023



Abbildung 44 Gartenhaus mit Überdach im Garten
auf dem zu bewertenden Grundstück
fotografiert am 06.07.2023

5.4 Gesamteindruck

- Das zu bewertenden Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage von Herbern zu Ascheberg.
- Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrtypische Gestaltung.
- Die Wohnungen im Zweifamilienhaus sind auf normales Wohnen für einen Zwei- bis Vier-Personenhaushalt ausgerichtet.
- Die baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand mit geringem Instandhaltungsschub sowie geringen baulichen Beeinträchtigungen und Beschädigungen.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV)

- 6.1.1 Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
- 6.1.2 Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, da diese in der Regel nicht vermietet, sondern vom Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil selbst genutzt werden.
- 6.1.3 Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Zweifamilienhaus handelt, bewertet der Unterzeichner das Wertermittlungsobjekt im Sachwertverfahren.

6.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

- 6.2.1 Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.
- 6.2.2 Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Kreis Coesfeld hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für das zu bewertende Grundstück mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

6.3 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff. ImmoWertV)

- 6.3.1 Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.
- 6.3.2 Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

7 Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV)

7.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

7.1.1 Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) im Kreis Coesfeld hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, zum Stichtag 01.01.2023 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

125 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 40 m festgelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes Land mit einer Geschosshöhe von ein bis zwei Geschossen. Die Art der Nutzung wird als „Wohnbaufläche“ angegeben.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Kreis Coesfeld nicht erkennbar.

7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.

7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.

7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind für den Unterzeichner nicht erkennbar.

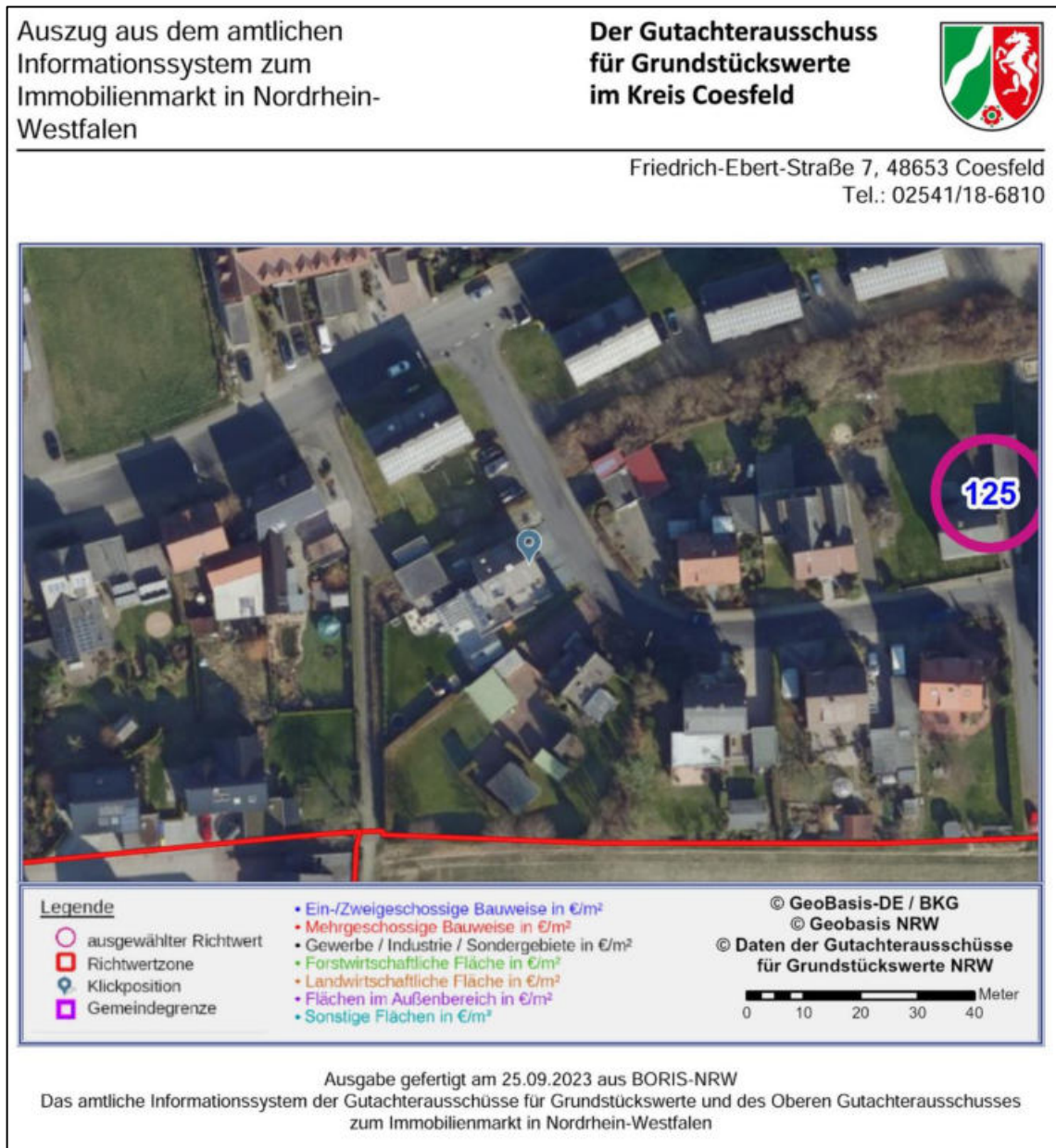


Abbildung 45 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Coesfeld mit Stand vom 01.01.2023
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen		Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld		
Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld Tel.: 02541/18-6810				
Erläuterung zum Bodenrichtwert				
Lage und Wert				
Gemeinde	Ascheberg			
Postleitzahl	59387			
Gemarkungsname	Herbern			
Gemarkungsnummer	5088			
Ortsteil	Herbern			
Bodenrichtwertnummer	25104			
Bodenrichtwert	125 €/m²			
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01			
Beschreibende Merkmale				
Entwicklungszustand	Baureifes Land			
Beitragszustand	beitragsfrei			
Nutzungsart	Wohnbaufläche			
Geschosszahl	I-II			
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90			
Tiefe	40 m			
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	115 €/m²			
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01			
Freies Feld	0041			
Ausgabe gefertigt am 25.09.2023 aus BORIS-NRW Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen				

Abbildung 46 Erläuterung zum Bodenrichtwert im Kreis Coesfeld mit Stand vom 01.01.2023
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.3.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Unterzeichner hat bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Auffälligkeiten oder nennenswerte Abweichungen gegenüber den umliegenden Grundstücken bestehen. Somit hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.

7.4 Wertzonen

- 7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

- 7.5.1 Die Gemeinde Ascheberg teilte dem Unterzeichner am 09.10.2023 Folgendes schriftlich mit:

„wunschgemäß bescheinige ich Ihnen hiermit, dass für das o.g. Grundstück

*1. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und
2. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NW und*

3. Straßenbaubeiträge nach dem KAG NW

abgegolten sind und gegenwärtig keine Beitragsforderungen bestehen.“

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

- 7.6.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

- 7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 67 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 826

Wohnbaufläche

841 m² x 125 EUR/m²

+

105.125 EUR

Bodenwert, gesamt

=

105.125 EUR

8 Ermittlung des Sachwertes

8.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner teilt die baulichen Anlagen (Legaldefinition im § 2 BauO NRW) des Wertermittlungsobjektes aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung am 31.10.2023 in folgende Teil- oder Einzelanlagen zur Einstufung gemäß NHK 2010 auf:

8.1.1 Zweifamilienhaus

8.1.1.1 Haupthaus:

Der Sachverständige ordnet die baulichen Anlagen Haupthaus mit einer BGF von 237 m² dem Gebäudetyp 1.01, freistehende Einfamilienhäuser mit Keller- und Erdgeschoss sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

8.1.1.2 Erdgeschoss Anbau:

Der Sachverständige ordnet die baulichen Anlagen Erdgeschoss Anbau mit einer BGF von 76 m² dem Gebäudetyp 1.23, freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert mit Erdgeschoss sowie einem Flachdach oder flach geneigten Dach gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV zu.

8.1.2 Doppelgarage

Der Sachverständige ordnet die bauliche Anlage Doppelgarage mit einer BGF von 45 m² dem Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 12 ImmoWertV zu.

8.1.2.1 Gemäß ImmoWertV ist für das gesamte Gebäude ein Korrekturfaktor von 1,05 anzusetzen, da es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus handelt.

8.2 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Zweifamilienhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV und den Leitlinien der AGVGA-NRW)

8.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

8.2.1.1 Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II. ImmoWertV (Kostenkennwerte für Gebäude für die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 nach Standardstufen sowie der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % mit dem Kostenstand 2010 dargestellt.

- 8.2.1.1.1 Der Unterzeichner ermittelt für die weiteren Berechnungen über den Anteil der Bruttogrundflächen (BGF) der einzelnen Gebäudeteile an der Bruttogrundfläche des Gesamtgebäudes die gemittelten Kostenkennwerte des gesamten Gebäudes.
- 8.2.1.1.2 Die gegebenenfalls mittels Korrekturfaktors ermittelten Kostenkennwerte für die unterschiedlichen Standardstufen entsprechen den Normalherstellungskosten auf Basis 2010.
- 8.2.1.2 Haupthaus, 237 m² BGF, 75,72 %
- 8.2.1.2.1 Kostenkennwerte:
- | | |
|------------------|------------------------------|
| Standardstufe 1: | 655 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 2: | 725 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 3: | 835 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 4: | 1.005 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 5: | 1.260 EUR/m ² BGF |
- 8.2.1.3 Erdgeschoss Anbau, 76 m² BGF, 24,28 %
- 8.2.1.3.1 Kostenkennwerte:
- | | |
|------------------|------------------------------|
| Standardstufe 1: | 920 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 2: | 1.025 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 3: | 1.180 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 4: | 1.420 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 5: | 1.775 EUR/m ² BGF |
- 8.2.1.4 Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude:
- | | |
|------------------|------------------------------|
| Standardstufe 1: | 719 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 2: | 798 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 3: | 919 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 4: | 1.106 EUR/m ² BGF |
| Standardstufe 5: | 1.385 EUR/m ² BGF |
- 8.2.2 **Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Zweifamilienhaus unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale**
- Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards. Hierzu stuft der Unterzeichner die Standardmerkmale
- Außenwände
 - Dach
 - Fenster und Außentüren
 - Innenwände und -türen
 - Deckenkonstruktion und Treppen
 - Fußböden
 - Sanitäreinrichtungen

- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

der baulichen Anlagen gemäß Anlage 4 Teil III, Tabelle 1 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauteilausführung entsprechende Standardstufe ein.

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet.

Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Einstufung des Ausstattungsstandards des jeweiligen Standardmerkmals in die Standardstufen wird vom Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 8.2.1.4) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m² BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010, bzw. der zu ermittelnde Kostenkennwert entspricht dabei der Summe aller Kostenanteile.

8.2.2.1 Ermittlung der Kostenanteile der Standardmerkmale

8.2.2.1.1 Standardmerkmal Außenwände

zu 0 % in die Standardstufe 1

Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

zu 0 % in die Standardstufe 2

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 3

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 4

Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

zu 0 % in die Standardstufe 5

aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 211 EUR.

8.2.2.1.2

Standardmerkmal Dach

zu 0 % in die Standardstufe 1

Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

zu 0 % in die Standardstufe 2

einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

zu 95 % in die Standardstufe 3

Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 4

glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

zu 5 % in die Standardstufe 5

hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 141 EUR.

8.2.2.1.3

Standardmerkmal Fenster und Außentüren

zu 0 % in die Standardstufe 1

Einfachverglasung; einfache Holztüren

zu 0 % in die Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

zu 100 % in die Standardstufe 3

Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

zu 0 % in die Standardstufe 4

Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

zu 0 % in die Standardstufe 5

große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 101 EUR.

8.2.2.1.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

zu 0 % in die Standardstufe 1

Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen

zu 0 % in die Standardstufe 2

massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

zu 100 % in die Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

zu 0 % in die Standardstufe 4

Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

zu 0 % in die Standardstufe 5

gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 101 EUR.

8.2.2.1.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

zu 0 % in die Standardstufe 1

Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

zu 0 % in die Standardstufe 2

Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung

zu 100 % in die Standardstufe 3

Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

zu 0 % in die Standardstufe 4

Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung

zu 0 % in die Standardstufe 5

Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 101 EUR.

8.2.2.1.6 Standardmerkmal Fußböden

zu 0 % in die Standardstufe 1

ohne Belag

zu 0 % in die Standardstufe 2

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

zu 100 % in die Standardstufe 3

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

zu 0 % in die Standardstufe 4

Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

zu 0 % in die Standardstufe 5

hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 46 EUR.

8.2.2.1.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

zu 0 % in die Standardstufe 1

einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge

zu 0 % in die Standardstufe 2

1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

zu 100 % in die Standardstufe 3

1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

zu 0 % in die Standardstufe 4

1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

zu 0 % in die Standardstufe 5

mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 83 EUR.

8.2.2.1.8 Standardmerkmal Heizung

zu 0 % in die Standardstufe 1

Einzelöfen, Schwerkraftheizung

zu 0 % in die Standardstufe 2

Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

zu 75 % in die Standardstufe 3

elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

zu 0 % in die Standardstufe 4

Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss

zu 25 % in die Standardstufe 5

Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 93 EUR.

8.2.2.1.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

zu 0 % in die Standardstufe 1

sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

zu 0 % in die Standardstufe 2

wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

zu 0 % in die Standardstufe 3

zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

zu 50 % in die Standardstufe 4

zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

zu 50 % in die Standardstufe 5

Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 75 EUR.

8.2.2.2 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert

Es wurden folgende anteiligen Kostenanteile ermittelt:

▪ Außenwände		211 EUR
▪ Dach	+	141 EUR
▪ Fenster und Außentüren	+	101 EUR
▪ Innenwände und -türen	+	101 EUR
▪ Deckenkonstruktion und Treppen	+	101 EUR
▪ Fußböden	+	46 EUR
▪ Sanitäreinrichtungen	+	83 EUR
▪ Heizung	+	93 EUR
▪ sonstige technische Ausstattung	+	75 EUR

Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert	=	952 EUR
---	---	---------

8.2.3 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 952 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 8.2.1.4 auf Seite 72 Tabelle nochmals aufgeführt) zu 3,18 ermittelt.

8.2.4 Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010

8.2.4.1	Zweifamilienhaus, unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Zweifamilienhäuser in Höhe von 1,05 313 m ² BGF x 952 EUR/m ² x 1,05		312.875 EUR
8.2.4.2	besondere, nicht in der BGF erfasste Bauteile		
	▪ überdachte Terrasse, pauschal	+	2.000 EUR
	▪ Kelleraußentreppe	+	4.000 EUR
	▪ Schleppdachgaube 1.900 EUR + 4,50 m ² Frontfläche * 1.200 EUR/m ²	+	7.300 EUR
	▪ Schleppdachgaube 1.900 EUR + 6,00 m ² Frontfläche * 1.200 EUR/m ²	+	9.100 EUR
	▪ Für den ausgebauten Spitzboden am Zweifamilienhaus setzt der Unterzeichner gemäß Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.06.2015 einen Zuschlag in Höhe von 10,3 % auf den ermittelten Kostenkennwert für das Zweifamilienhaus an.		
	313 m ² BGF x 952 EUR/m ² x 10,3 %	+	30.692 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlage Zweifamilienhaus einschließlich der Baunebenkosten in Höhe von 17 %	=	365.967 EUR

8.2.5 Ermittlung der indizierten Herstellungskosten
(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

8.2.5.1 Baupreisindex:
Das Statistische Bundesamt hat für das dritte Quartal 2023 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 178,3 für Wohngebäude festgestellt.

8.2.5.2 Für das Zweifamilienhaus werden die indizierten Herstellungskosten aus den ermittelten auf das Baujahr 2010 bezogenen Herstellungskosten und dem Baupreisindex wie folgt ermittelt:

365.967 EUR x 178,3 / 100	= 652.519 EUR
Herstellungskosten des Zweifamilienhauses am Wertermittlungstichtag (indizierte Herstellungskosten)	= 652.519 EUR

8.2.6 **Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Zweifamilienhaus am Wertermittlungstichtag (Gebäudezeitwert)**

8.2.6.1 Legaldefinition

Das **Alter** einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr (§ 4 Absatz 1 ImmoWertV).

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

8.2.6.2 In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Für die Art der baulichen Anlage Mehrfamilienhäuser ist eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform ebenso vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm angewandt wird.

8.2.6.3 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewandt.

8.2.6.4 Das Gebäude wurde nicht vollständig saniert.

8.2.6.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand der „Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades“ gemäß Anlage 2, Tabelle 1 ImmoWertV, (Modernisierungselemente).

Folgende Modernisierungen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen:

- 8.2.6.5.1 Dacherneuerung einschließlich einer Verbesserung der Wärmedämmung
- Das Dach wurde in den vergangenen Jahren erneuert.
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 1 Punkt.
- 8.2.6.5.2 Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Die Fenster wurden erneuert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 1 Punkt.
- 8.2.6.5.3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Die Leitungssysteme wurden erneuert.
Aus diesem Grund setzt der Unterzeichner von 2 möglichen Punkten 2 Punkte an.
- 8.2.6.5.4 Modernisierung der Heizungsanlage
- Die Heizungsanlage wurde erneuert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 2 Punkte.
- 8.2.6.5.5 Wärmedämmung der Außenwände
- Es wurde ein Wärmedämmverbundsystem an das Haupthaus angebracht.
Von 4 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 1 Punkt.
- 8.2.6.5.6 Modernisierung von Bädern
- Die Bäder wurden erneuert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 2 Punkte.
- 8.2.6.5.7 Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen
- Die Fußböden wurden erneuert.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 1 Punkt.
- 8.2.6.5.8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
- Im Erdgeschoss wurde ein Anbau an das Wohnhaus erstellt und Wände innerhalb des Wohnhauses im Erdgeschoss wurden entfernt bzw. neu erstellt.
Von 2 möglichen Punkten vergibt der Unterzeichner 2 Punkte.

8.2.6.6 Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Gesamtpunktzahl in Höhe von 12 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „überwiegend modernisiert“ angesehen.

8.2.6.7 Unter Berücksichtigung der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters des Gebäudes von 68 Jahren und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 II. Nr. 2. ImmoWertV nach der Formel

$$\text{RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

mit den interpolierten Variablen $a = 0,0036$, $b = 0,808$ und $c = 96,22$ berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

8.2.6.8 Die unter Nr. 8.2.6.7 auf Seite 82 dieses Gutachtens aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 12 Punkten erst ab einem relativen Alter von 16 % anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel bestimmt ermittelt

$$\frac{\text{Alter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * 100$$

und ergibt somit für ein Alter von 68 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein relatives Alter gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 4 Nr. 2 von 85 %.

8.2.7 Da das relative Alter von 85 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 16 % aufweist, wird die ermittelte Restnutzungsdauer in Höhe von 43 Jahren bei den weiteren Berechnungen angesetzt.

8.2.7.1 Alterswertminderung
(§ 23 ImmoWertV)

8.2.7.1.1 Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 43 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * 100$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt
(80 Jahre – 43 Jahre) / 80 Jahre x 100 = 46 %

8.2.7.1.2 Bei einer linearen Alterswertminderung von 46 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Zweifamilienhaus wie folgt:

Herstellungskosten für das Zweifamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag = 652.519 EUR

lineare Alterswertminderung
652.519 EUR x 46 / 100 – 300.159 EUR

Gebäudezeitwert für das Zweifamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag = 352.360 EUR

8.3 Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Doppelgarage

8.3.1 Gebäudestandard und Kostenkennwerte

8.3.1.1 Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards des zugeordneten Gebäudetyps. Hierzu stuft der Sachverständige die bauliche Anlage Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen entsprechend der Anlage 4 Teil II Nr. 12 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauausführung entsprechende Standardstufe ein.

Es sind drei Standardstufen vorgegeben. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Standardstufe 3	Fertiggarage
Standardstufe 4	Garage in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garage in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. ä., Wasser, Abwasser und Heizung

8.3.1.2 Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) für den Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen sind in der Anlage 4 Teil II Nr. 12 ImmoWertV (Kostenkennwerte für Gebäude für die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) einschließlich Baunebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 in Höhe von 12 % und der Umsatzsteuer in Höhe von 19 % mit dem Kostenstand 2010) in folgende drei Standardstufen, die den Ausstattungsstandard widerspiegeln, unterteilt.

Standardstufe 3	-	245 EUR/m ² BGF
Standardstufe 4	-	485 EUR/m ² BGF
Standardstufe 5	-	780 EUR/m ² BGF

8.3.2 **Ermittlung des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl für die bauliche Anlage Doppelgarage**

Der Kostenkennwert und in Folge die Gebäudestandardkennzahl werden aus der Einstufung durch den Sachverständigen in die Standardstufen ermittelt. Sie erfolgt nach sachverständiger Würdigung.

Die Beschreibung der Standardstufen basiert auf dem Bezugsjahr der NHK, dem Jahr 2010.

Der Sachverständige stuft die bauliche Anlage Doppelgarage wie folgt ein:

zu 0 % in die Standardstufe 3 in Höhe von 245 EUR/m² BGF

zu 100 % in die Standardstufe 4 in Höhe von 485 EUR/m² BGF

zu 0 % in die Standardstufe 5 in Höhe von 780 EUR/m² BGF

8.3.2.1 Der Kostenkennwert wird gemäß der obigen Einordnung in die Standardstufen anteilig aus den zugeordneten Kostenkennwerten der jeweiligen Standardstufe in Höhe von 485 EUR/m² BGF ermittelt.

Dies entspricht den Normalherstellungskosten je Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12 % und Umsatzsteuer in Höhe von 19 % als Modellgröße im Basisjahr 2010.

8.3.2.2 Mit dem ermittelten Kostenkennwert für den Gebäudetyp 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen in Höhe von 485 EUR/m² BGF wird mittels Interpolation die Gebäudestandardkennzahl 4 abgeleitet.

8.3.3 **Ermittlung der Herstellungskosten für die bauliche Anlage Doppelgarage** (§ 36 ImmoWertV)

8.3.3.1 Die Herstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage Doppelgarage werden aus dem Produkt der Bruttogrundfläche (BGF) und dem ermittelten Kostenkennwert gebildet.

45 m² BGF x 485 EUR/m² = 21.825 EUR

Herstellungskosten
Doppelgarage = 21.825 EUR

8.3.3.2 Baupreisindex

Das Statistische Bundesamt hat auf der Basis 2010 = den Baupreisindex 178,3 für Wohngebäude festgestellt.

Für die Doppelgarage werden die Herstellungskosten aus den ermittelten Herstellungskosten und dem Index wie folgt ermittelt:

$$21.825 \text{ EUR} \times 178,3 / 100 = 38.914 \text{ EUR}$$

$$\text{Herstellungskosten der Doppelgarage} = 38.914 \text{ EUR}$$

8.3.4 Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Doppelgarage am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert)

(§ 38 ImmoWertV)

8.3.4.1 Der Unterzeichner setzt für die bauliche Anlage Doppelgarage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 17 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren an. Bei einer linearen Alterswertminderung von 71,67 % betragen die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage:

$$\text{Herstellungskosten Doppelgarage} = 38.914 \text{ EUR}$$

$$\begin{array}{l} \text{lineare Alterswertminderung} \\ 38.914 \text{ EUR} \times 71,67 / 100 \end{array} = 27.890 \text{ EUR}$$

$$\begin{array}{l} \text{Gebäudezeitwert der baulichen Anlage} \\ \text{Doppelgarage zum Wertermittlungs-} \\ \text{stichtag} \end{array} = 11.024 \text{ EUR}$$

8.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

8.4.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der altersgeminder-
ten Herstellungskosten, dem Gebäudezeitwert der baulichen An-
lage Zweifamilienhaus, den besonderen Einrichtungen, den Neben-
gebäuden und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermit-
telt.

▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Zweifamilien- haus zum Wertermittlungsstichtag	+ 352.360 EUR
▪ altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage Doppelgarage zum Wertermittlungsstichtag	+ 11.024 EUR
▪ Außenanlagen pauschaler Zuschlag, 5% der Her- stellungswerte 363.384 EUR x 5 %	+ 18.169 EUR
▪ Bodenwert	+ 105.125 EUR
vorläufiger Sachwert	= 486.678 EUR

8.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

8.5.1 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV

Der Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Ascheberg in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 einen Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 486.678 EUR in Höhe von ca. 1,05, ermittelt. Für die Objekt Zweifamilienhaus kann ein zusätzlicher Abschlag von bis zu 0,10 erfolgen. Der Unterzeichner setzt unter Berücksichtigung eines Abschlages für die Art Zweifamilienhaus von 0,05 eine Marktanpassung in Höhe von 1,00, das entspricht 0 %, an.

$$486.678 \text{ EUR} \times 1,00 = \underline{486.678 \text{ EUR}}$$

8.5.2 Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Abschlag auf den vorläufigen Sachwert in Höhe von 10 % als erforderlich an.

Das Ergebnis stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

$$486.678 \text{ EUR} \times 0,90 = \underline{438.010 \text{ EUR}}$$

8.6 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

8.6.1	Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstau, sonstige wertbeeinflussende Umstände	
	▪ Es sind ein besonders zu berücksichtigender Instandhaltungsstau sowie bauliche Beeinträchtigungen oder Beschädigungen sichtbar. Zweifamilienhaus	– 1.000 EUR
	Doppelgarage	– 1.500 EUR
	▪ sonstige Wertminderungen beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen: Wohnungsrecht, für die Berechnung siehe Nr.9.1 auf Seite 90 dieses Gutachtens	– 55.045 EUR
	▪ sonstige Werterhöhungen PV-Anlage, für die Berechnung siehe Nr.9.2 auf Seite 92 dieses Gutachtens	+ 19.428 EUR
	Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	= 38.117 EUR

8.7 **Sachwert**

▪ marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 438.010 EUR
▪ Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 38.117 EUR
Sachwert	= 399.893 EUR

9 Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen

9.1 Wohnungsrecht zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2023

(Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 5)

- 9.1.1 In der Abteilung II des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. 5 ein Wohnungsrecht eingetragen. Im Notarvertrag vor dem Notar Hubert Kulke mit dem Amtssitz in Lüdinghausen vom 27.06.2016 mit der Urkundenrolle Nr. 219/2016 ist das Recht auf Seite 3 § 5 Wohnrecht wie folgt beschrieben:

„Die Erschienene zu 1) behält sich auf der hier übertragenen Grundbesitzung ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht gem. § 1093 BGB vor. Dieses Wohnungsrecht erstreckt sich auf das gesamte Obergeschoss des Wohnhauses, bestehend aus Bad, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer und Flur. Das Wohnungsrecht beinhaltet das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung des vorgenannten Obergeschosses des Wohnhauses. Das ausschließliche Wohnungsrecht umfasst auch das Mitbenutzungsrecht am Garten, an der Garage und dem Hof. Schuldrechtlich gilt Folgendes:

Die Kosten der Schönheitsreparaturen sowie alle verbrauchsabhängigen Kosten für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume (wie Strom, Heizung, Wasser usw.) trägt die Berechtigte. Alle anderen Bewirtschaftungskosten (wie Steuern und Abgaben und Versicherungsbeiträge usw.) sowie alle Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung gehen ab Datum der wirtschaftlichen Übergabe zu Lasten des Erschienenen zu 2).

Die Erschienenen bewilligen und beantragen übereinstimmend, das vorstehend vereinbarte Wohnungsrecht zugunsten der Erschienenen zu 1) im Grundbuch einzutragen.“

9.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete

- 9.1.2.1 Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Gemeinde Ascheberg ist zum 01.12.2020 neu aufgestellt worden und zum 01.12.2020 fortgeschrieben worden. Im Folgenden wird durch den Unterzeichner der Mietspiegel für die Wohnung im Dachgeschoss ausgewertet.

- Wohnung im Dachgeschoss:
Für die Wohnung im Dachgeschoss wird gemäß Mietspiegel bei einer Wohnfläche von 56 m² in der Baujahresspanne von 1850 bis 1974 eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,45 EUR/m² Wohnfläche angegeben. Gemäß Mietspiegel wird für die Ausstattungsmerkmale der Wohnung Punkte vergeben, deren Gesamtpunktzahl sich dann in die Ausstattungsstufe der Wohnung

einteilen lässt.

Für die ebenerdige Dusche im Bad, die Fenster im Bad, den gehobenen Bodenbelag in der Wohnung, das Lüftungssystem, die moderne Heizungsanlage mit Solarkollektoren und die Dachterrasse kann jeweils ein Punkt vergeben werden. Die Gesamtpunktzahl beträgt somit 6 Punkte. Die Einstufung der Ausstattung der Wohnung ist gemäß Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg mit 6 Punkten somit „normal“.

Für den Modernisierungsgrad der Wohnung im Dachgeschoss werden ebenfalls Punkte vergeben. Diese Modernisierungspunkte sind identisch mit den Modernisierungspunkten in der Sachwertermittlung siehe auch unter Nr. 8.2.6 auf Seite 80 dieses Gutachtens). Bei insgesamt 12 Punkten gibt der Mietspiegel einen Zuschlag auf die Nettokaltmiete in Höhe von 4 % an. Die Nettokaltmiete für die Wohnung im Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung des Zuschlages von 4 % wie folgt ermittelt:

$6,45 \text{ EUR/m}^2 \times 1,04 = 6,71 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Der Unterzeichner hält eine Nettokaltmiete in Höhe von $6,71 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ für marktüblich erzielbar und setzt diese bei den weiteren Berechnungen an.

9.1.3 **Nachteil des Grundstückseigentümers**

9.1.3.1 Jährlich entgangene, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für zu Wohnzwecken nutzbare Räume

$56 \text{ m}^2 \times 6,71 \text{ EUR/m}^2/\text{Mon.} \times 12 \text{ Mon.}$	+	4.509 EUR
---	---	-----------

9.1.3.2 Instandhaltungskosten (§ 19 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV)

Wohnnutzung

$13,50 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche}$ (indiziert,
gemäß Grundstücksmarktbericht)

$56 \text{ m}^2 \times 13,5 \text{ EUR/m}^2$	+	756 EUR
--	---	---------

9.1.3.3 Sonstige Nachteile

Nebenkosten für Müllabfuhr, ca.	+	140 EUR
---------------------------------	---	---------

Jährlicher Nachteil des Grundstückseigentümers	=	5.125 EUR
--	---	-----------

9.1.4 **Wertminderung durch das Wohnungsrecht**

- 9.1.4.1 Die Wohnrechtsberechtigte gemäß Notarvertrag vom 27.12.2012 (UR.-Nr. 219/2016 Notar Hubert Kulke in Lüdinghausen), Frau „Name 8“, hat am Wertermittlungstichtag 01.10.2023 das 77. Lebensjahr vollendet. Laut Leibrentenbarwertfaktor-Berechnung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel beträgt der Leibrentenbarwertfaktor für eine weibliche Person bis zum Tod der Person bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,10 %, gemäß Auswertung des Grundstücksmarktberichtes 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld für Zweifamilienhäuser, 10,7404 analog dem Barwert einer jährlich vorschüssigen Zeitrente.
Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht ergibt sich aus dem jährlichen Vorteil der Berechtigten und dem Leibrentenbarwertfaktor zu

$$5.125 \text{ EUR} \times 10,7404 = \underline{\underline{55.045 \text{ EUR}}}$$

- 9.1.4.2 Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht beträgt 55.045 EUR.

9.2 **Photovoltaikanlage**

- 9.2.1 Dem Unterzeichner wurde vom Schuldner mitgeteilt, dass die PV-Anlage 2023 im Betrieb genommen wurde. Weitere Auskünfte zur PV-Anlage erhielt der Unterzeichner nach telefonischer Rückfrage nicht. Aus diesem Grunde geht der Unterzeichner unter Berücksichtigung der erstellten Fotos bei der Ortsbesichtigung, der Grundrisspläne und der Fachliteratur von folgenden Angaben aus: Auf dem Dach des Wohnhauses und der Garage befinden sich insgesamt 25 PV-Module. Die Fläche eines PV-Moduls beträgt ca. 1,75 m². Die Gesamtfläche der 25 Module beträgt somit 1,75 m² x 25 = 43,75 m².
Gemäß Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für die Erzeugung von 1 kWp zwischen 8 und 10 m² Modulfläche benötigt wird. Der Unterzeichner unterstellt das 9 m² Modulfläche für die Erzeugung von 1 kWp benötigt werden. Somit beträgt die kWp für die zu bewertende Anlage 43,75 / 9 = 4,86 kWp. Die Wohnungen in dem Zweifamilienhaus sind auf einen 4-Personen Haushalt und einen 2-Personen Haushalt ausgelegt. Der Stromverbrauch würde somit nach Internet-Recherchen (<https://www.verivox.de/strom/ratgeber/stromverbrauch-einer-grossfamilie-1119570/>) durchschnittlich für den 2-Personen Haushalt ca. 2.900 kWh und für den 4-Personen Haushalt ca. 4.250 kWh betragen. Im besten Fall erstellt die Anlage ca. 4.860 kWh pro Jahr. Die eingesparten Stromkosten durch die PV-Anlage betragen ca. 0,30 EUR/kWh.

- 9.2.1.1 Die jährliche Gesamtersparnis beträgt somit
 $4.860 \text{ kWh} \times 0,30 \text{ EUR/kWh} = 1.458 \text{ EUR.}$
- 9.2.1.2 In der Literatur (siehe auch Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage auf Seite 1.103 RN 410 Absatz 7) werden erfahrungsgemäße Bewirtschaftungskosten zwischen 10 % bis 15 % des Einspeiserlöses angenommen. Der Unterzeichner setzt Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15 % an.
- 9.2.1.3 Der Jahresreinertrag für die PV-Anlage beträgt somit:
 $1.458 \text{ EUR} \times 85 / 100 = 1.239 \text{ EUR}$

- 9.2.1.4 Der Barwertfaktor wird anhand des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2 % und der Restnutzungsdauer der Anlage in Höhe von 19 Jahren mit 15,68 ermittelt.
- 9.2.1.5 Der Barwert der Photovoltaikanlage beträgt: $1.239 \text{ EUR} \times 15,68 = 19.428 \text{ EUR}$

10 Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung

10.1 Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG

10.1.1 Der Wert gemäß § 74 a ZVG entspricht dem Verkehrswert nach § 194 BauGB. Da im Wege der Zwangsversteigerung grundsätzlich lastenfrei versteigert wird, wird zu diesem Zweck ein „Verkehrswert ohne Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie Baulasten“ sowie der Verkehrswert nach § 74 a ZVG / § 194 BauGB ausgewiesen.

10.2 Verkehrswert

10.2.1 Es wurden ermittelt der

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Bodenwert in bebautem Zustand | 105.125 EUR |
| ▪ Sachwert einschließlich Bodenwert | 399.893 EUR |
| ▪ Wertminderung durch das Wohnungsrecht | 55.045 EUR |

10.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück am Vergleichswert bzw. am Sachwert. Der Unterzeichner hat das Sachwertverfahren gewählt, um für das zu bewertende Grundstück aus dem Sachwert den Verkehrswert abzuleiten.

10.2.3 Der ermittelte Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG / § 194 BauGB für das zu bewertende Grundstück unter der Anschrift Prozessionsweg 10 in 59387 Ascheberg wird zum Wertermittlungstichtag 01.10.2023 festgestellt zu

400.000 EUR

in Worten: **vierhunderttausendtausend EURO.**

10.2.4 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.4. auf Seite 15 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

- 10.2.5 Der ermittelte „Verkehrswert ohne Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie Baulasten“ für das zu bewertende Grundstück unter der Anschrift Prozessionsweg 10 in 59387 Ascheberg wird zum Wertermittlungstichtag 01.10.2023 festgestellt zu

455.000 EUR

in Worten: **vierhundertfünfundfünfzigtausend EURO.**

11 Schlussbemerkungen

11.1 Gutachtenumfang

11.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2023.062-ZV umfasst 96 Seiten.

11.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

11.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und für den unter Nr. 1.1.2. auf Seite 12 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Das Gutachten enthält Darstellungen, an denen Lizenzrechte Dritter bestehen. Der Unterzeichner hat hierfür in der Anzahl der beauftragten Gutachtenausfertigungen Lizenzrechte erworben.

Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass der Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür erworben hat. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen.

11.3 Datenschutz

11.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

11.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 24.01.2024

Aufgestellt: Ahlen, den 24.01.2024



Architekt Dipl.-Ing. Joachim Bienek