



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	2-Fam.-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage
Lage:	Everswinkeler Straße 3a 48351 Everswinkel-Alverskirchen
Auftraggeber:	Amtsgericht Warendorf Az.: 002 K 015/21
Wertermittlungsstichtag:	16. November 2021
Bewertungsanlass:	Feststellung des Verkehrswerts zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ermittelter Verkehrswert	ca. 380.000 Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet.

Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (02581/6364-134) eingesehen werden kann.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	4
Allgemeine Angaben	
1.1	4
1.2	4
1.3	4
1.4	4
1.5	4
1.6	4
1.7	5
2	6
Angaben zum Bewertungsobjekt	
2.1	6
2.1.1	6
2.1.2	6
2.1.3	6
2.1.4	7
2.1.4.1	7
2.1.4.2	7
2.1.4.3	7
2.1.4.4	7
2.1.4.5	8
2.1.4.6	8
2.1.4.7	8
2.1.4.8	8
2.2	8
2.2.1	8
2.2.2	9
3	10
Wertermittlung	
3.1	10
3.2	10
3.3	10
3.4	11
3.5	11
3.5.1	12
3.5.2	12
3.5.3	13
3.5.4	14
3.5.5	14
3.5.6	14
3.5.7	15
3.6	15
3.6.1	15
3.6.2	16
3.6.2.1	16
3.6.2.2	16
3.6.2.3	17
3.6.2.4	17
3.6.2.5	17
3.6.2.6	17
3.6.2.7	18
3.6.3	18

4	Verkehrswert	19
5	Anlagen	20
5.1	Literaturverzeichnis	20
5.2	Gemeindeplanausschnitt von Everswinkel, Ortsteil Alverskirchen	21
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster –Flurkarte	22
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	23
5.5	Bauzeichnungen	29
5.6	Baubeschreibung aus der Bauakte	38
5.7	Bautechnische Berechnungen	41
5.8	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach der NHK 2010	43
5.9	Fotos vom Bewertungsobjekt	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Warendorf hat unter dem Aktenzeichen 002 K 015/21 mit Schreiben vom 21.10.2021 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einer Doppelhaushälfte mit zwei¹ Wohneinheiten nebst Garage bebauten Grundstücks. Die postalische Anschrift lautet: Everswinkeler Str. 3a, 48351 Everswinkel. Das Haus liegt im Ortsteil Alverskirchen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Die Bewertung dient der Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 16.11.2021. Anwesend waren (...), (...) nebst anwaltlicher Vertretung und der Unterzeichner.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 16.11.2021 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 22.10.2021, Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 20.08.2021
- Grundbuchauszug vom 21.10.2021
- Auskünften eines Mieteigentümers zu bestehenden Mietverhältnissen
- Akteneinsicht und Ablichtungen aus der Bauakte der Gemeinde Everswinkel
- Auskünften seitens der Gemeinde Everswinkel zur Erschließungsbeitragssituation, zum Baurecht und sonstigen Auskünften
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Wohnungsbindung, Eintragungen im Altlastenkataster und anderen Auskünften
- Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, Bodenrichtwertkarte per 01.01.2021 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de, Preisindizes vom Statistischen Bundesamt
- Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen im Gutachten aufgeführt.

¹ Tatsächlich befinden sich drei Wohneinheiten in dem Bewertungsobjekt, wobei die Einheit im Dachgeschoss nach Bauaktenlage nicht genehmigt ist. Auf die Anmerkungen in Abschnitt 1.7 wird verwiesen.

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt. Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Im Dachgeschoss befindet sich eine dritte Wohneinheit, die nach Bauaktenlage nicht genehmigt ist. Insbesondere aufgrund einer Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wäre auch eine nachträgliche Genehmigung der Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken voraussichtlich nicht möglich. **Die Bewertung erfolgt daher auf Basis des genehmigten Zustands.**

Im übrigen wurde die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Baurecht nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach Bauaktenlage um eine Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss. Die sich im Dachgeschoss befindende dritte Wohneinheit ist nach Bauaktenlage nicht genehmigt und lt. Auskunft des Bauamts Everswinkel voraussichtlich auch nicht genehmigungsfähig. Die als illegal zu bezeichnende Wohnung im Dachgeschoss war zum Bew.-Stichtag jedoch nicht vermietet und stand leer.

Das Gebäude datiert wie auch die angrenzende in etwa baugleiche Doppelhaushälfte etwa aus dem Jahr 1995/1996 und befindet sich in zweiter Reihe zur Everswinkeler Straße. Das Grundstück entstand durch die Teilung eines vormals größeren Flurstücks und wird über das heutige Flurstück 1332 (Everswinkeler Straße 3) erschlossen.

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Everswinkel ist eine kreisangehörige Gemeinde im Kreis Warendorf und besteht aus den Ortsteilen Everswinkel und Alverskirchen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 9.500, die Gemeindegebietsfläche beträgt ca. 69 km².

Die Gemeinde gehört zu den wirtschaftlich aufstrebenden Orten des Münsterlandes. In den letzten Jahren ist eine verstärkte Ansiedlung mittelständischer Betriebe in den neuentstandenen Gewerbegebieten zu verzeichnen. Everswinkel besitzt zurzeit zwei Grundschulen, davon eine in Alverskirchen, sowie eine Verbundschule (Realschule und Hauptschule unter einem Dach). Außerdem existiert eine Freie Waldorfschule.

Verkehrsverbindungen bestehen in den Buslinien S 20 und R 22/R23 nach Münster und Warendorf. Der Bahnhof Telgte liegt ca. 10 km entfernt. Die Autobahnen A 1 und A 43 sind in etwa 20 Min., die A 2 in etwa 30 Min. zu erreichen. Die B 64 tangiert die Gemeinde Everswinkel. Viele Radwege führen zur Fahrradstadt Münster.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen größeren Städten betragen rd. 15 km nach Münster, etwa 60 km nach Bielefeld und Osnabrück und rd. 30 km nach Hamm. Die Entfernung zur Kreisstadt Warendorf beträgt ca. 15 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Alverskirchen an der Everswinkeler Straße 3a (K 3) und ist innerhalb eines Wohngebiets im Zentrum von Alverskirchen gelegen. Mittlere Wohnlage mit vorwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern im Umfeld. In direkter Nähe befindet sich ein mittelständischer Gewerbebetrieb. Der Ortskern ist fußläufig erreichbar. Everswinkel befindet sich ca. 4 km östlich.

2.1.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße asphaltiert, beidseitig vorhandener Geh- und Radwege gepflastert, einseitig Parkbuchten. Anschlüsse für Wasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon. Lt. Internetauskunft der Deutschen Glasfaser ist ein Glasfaseranschluss verfügbar oder wird bald verfügbar sein. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben, der Zuschnitt ist regelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 13 m (Breite) x 36 m (Tiefe im Mittel).

2.1.4 Rechtliche Eigenschaften

2.1.4.1 Grundbuch

Grundbuch von Alverskirchen Blatt 462

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
8	Alverskirchen	4	1330	Gebäude- und Freifläche, Everswinkeler Straße 3a	469,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

- 5.1 (...), geboren am (...)
 - 5.2 (...), geboren am (...)
- in Erbengemeinschaft-

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

- 3 zu lfd. Nr. 8 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 002 K 015/21). Eingetragen am 23.08.2021.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

2.1.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel im Internet ist das Grundstück im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans Nr. 08 einschließlich der 21. Änderung „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-
Ost“ gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse
als Höchstmaß, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,5, zulässige
Firsthöhe 11,0 m, Satteldach, Dachneigung 35 Grad +/- 3 Grad. Weitere Festsetzungen sind dem Be-
bauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Gemeinde Everswinkel zu erfragen.

Die GFZ in Bezug auf den genehmigten Zustand mit 2 Wohneinheiten beträgt etwa 0,48. Der nicht
genehmigte Ausbau der dritten Wohneinheit im Dachgeschoss würde somit zu einer erheblichen Über-
schreitung der zulässigen GFZ von 0,5 führen und wäre voraussichtlich nicht genehmigungsfähig.

2.1.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Gemeinde Everswinkel sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem
BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge
können nach dem KAG in Zukunft noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant
und in dieser Bewertung daher nicht berücksichtigt.

2.1.4.4 Altlastenkataster

Lt. Auskunft des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf ist das Bewertungsgrundstück nicht als
Verdachtsfläche im Altlastenverzeichnis aufgeführt. Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß
nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten
vorgenommen werden.

Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen aus-
gegangen.

2.1.4.5 Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis unter dem Baulastenblatt Nr. 166 folgenden Inhalts:

Es besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Erschließungsbaulast) zugunsten des östlich angrenzenden bebauten Grundstücks (Flurstück 1331). Ferner besteht die Verpflichtung, zugunsten des südlich angrenzenden bebauten Grundstücks (Flurstück 1332) einen Schutzstreifen in einer Mindestbreite von 5,00 m von der seitlichen Gebäudekante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus besteht eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des vg. südlich angrenzenden Grundstücks. Zugunsten des Bewertungsgrundstücks besteht eine Erschließungsbaulast an dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 1332).

2.1.4.6 Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung besteht lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf nicht.

2.1.4.7 Überbauung

Bei der Garage handelt es sich um eine Grenzbebauung. Hinweise für eine Überbauung wurden nicht festgestellt.

2.1.4.8 Denkmaleigenschaft

Lt. Auskunft der Gemeinde Everswinkel besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

2.2 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf vorhandenen Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Baujahr der Zweifamilien-Doppelhaushälfte ist lt. Bauunterlagen ca. 1995/1996. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über je 3 Zimmer, Küche, Bad und Terrasse bzw. Balkon und weisen identische Aufteilungen auf. Die Größe der Wohnungen beträgt lt. Bauakten jeweils ca. 86 m².

Wohnhaus:

Das Wohnhaus ist vollunterkellert und weist eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist baurechtlich nicht genehmigt.

Bauart massiv, Fundamente Stahlbeton, Satteldach, Dacheindeckung Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Kupfer, Kaminkopf mit Eternit verkleidet, Außenwände Mauerwerk mit Dämmung und Verblendsteinmauerwerk, Decken Stahlbeton, Geschosstreppe vom KG bis DG aus Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer

Ausstattung der Wohnungen:

Wandflächen Raufaser mit Anstrich, Tapeten u.a., Arbeitsbereiche der Küchen verflies, Bäder raumhoch verflies, Fußböden je nach Bereichen Fliesen, Laminat, textile Beläge u.a.

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden, im DG Dachflächenfenster, im KG im ausgebauten Raum Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden, ansonsten Stahlfenster,

Haustür mit feststehendem Seitenteil aus Holz mit verglasten Lichtausschnitten, Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage, Innentüren in Wohnräumen Rahmenfüllungstüren, massiv, mit Futter und Bekleidungen, im KG Holzplattentüren in Stahlumfassungszargen, Einbauschränke bzw. Garderoben aus Massivholz

Sanitäre Objekte: wandhängendes WC am Saniblock, eingeflieste Dusche mit Trennwand und Schiebetür, eingeflieste Badewanne, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasserzufuhr, Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard

Beheizung über Gasthermenheizung je Wohnung, Standort im Bad, Beheizung der Räume vorwiegend über Flachheizkörper

BGF Wohnhaus ca. 456 m², genehmigte Wohnfläche nach Bauaktenlage insgesamt ca. 172 m².

Garage:

Die Garage ist unterkellert und verfügt über einen Zugang zum KG.

1-geschossige Bauweise, Bauart massiv, Fundamente Stahlbeton, Satteldach, Dacheindeckung Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Kupfer, Außenwände Mauerwerk mit Verblendsteinfassaden, Zugang zum Dachboden über eine Luke, Kellertreppe Stahlbetonstufen mit Anstrich, Innenwände Mauerwerk in Fugenglattstrich mit Anstrich, Fußboden mit Fliesenbelag

vorderseitig Stahlschwingtor, darüber im Giebel eine kleine Holztür, zum Garten Kunststofffenster und Gartentür, haustechnische Installationen für Wasser und Elektro

BGF Garage insgesamt ca. 78 m²

Außenanlagen:

Garagenzufahrt, Hauszugang und Hoffläche gepflastert, Terrassen plattiert, gärtnerische Anlagen mit Ziersträuchern und Rasen, Einfriedungen Maschendrahtzäune u.a.

Sonstiges/Besonderheiten:

Die Ausstattung der nicht genehmigten Wohnung im DG entspricht in etwa der der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Ein wohnlich ausgebauter Kellerraum, Zugang von der Garage zum KG

2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wies im Ortstermin augenscheinlich einen insgesamt weitgehend baualtersgemäßen, gepflegten Gesamtzustand auf. Etwaige kleinere Mängel, Schäden u.a. sind insofern in der Alterswertminderung bzw. der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht genehmigt ist und voraussichtlich auch nicht nachträglich genehmigungsfähig wäre. Eine Nutzung zu Wohnzwecken und insbesondere eine Vermietung als Wohnung ist somit nicht zulässig. Einem potenziellen Erwerber wird daher geraten, etwaige Rechtsfolgen im Vorfeld durch einen Rechtsanwalt klären zu lassen.

Auf einen Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird mangels konkret bezifferbaren Betrags verzichtet. Für das mit einer möglichen Rückbauverpflichtung verbundene Risiko bzgl. etwaiger Folgekosten u.a. wird nach sachverständigem Ermessen stattdessen ein Abschlag vom Marktanpassungsfaktor bzw. ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz vorgenommen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

3.2 Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 31 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach Genehmigungslage um eine Zweifamilien-Doppelhaushälfte. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert derartiger Objekte wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist tatsächlich augenscheinlich jedoch als Dreifamilienhaus vorwiegend für eine Vermietung konzipiert. Der Verkehrswert von Drei- und Mehrfamilienhäusern orientiert sich üblicherweise an Renditeaspekten, so dass derartige Objekte auf Basis des Ertragswertverfahrens zu bewerten sind.

Wengleich eine Vermietung der Dachgeschosswohnung nicht zulässig wäre und es sich bei dem Bewertungsobjekt somit nach Bauaktenlage lediglich um ein Zweifamilienhaus handelt, dürften potenzielle Erwerber das Objekt wegen der spezifischen Aufteilung (drei abgeschlossene Wohnungen mit Zugang vom Treppenhaus) und Ausstattung einschl. haustechnischer Installationen als Dreifamilienhaus nur eingeschränkt unter Eigennutzungsaspekten und mithin nach Sachwertgesichtspunkten beurteilen.

Da Vergleichswerte nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV und des Ertragswertverfahrens gem. §§ 31 ff. ImmoWertV.

3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Bew.-Stichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

3.4 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Gebäudealter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verjüngung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

3.5 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m² BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt:

3.5.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte² des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2021:

150,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m²

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 1330	Gebäude- und Freifläche, Everswinkeler Straße 3a	469,00		
davon	Wohnbaufläche, ca.	419,00	145,00 €	60.755,00 €
	Frei-/Erschließungsfläche, ca.	50,00	45,00 €	2.250,00 €
				63.005,00 €
Bodenwert ebfr. ca.				63.000,00 €

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt 150,00 €/m². Auf eine Anpassung zum Bew.-Stichtag wird verzichtet, da eine Änderung des Bodenrichtwerts nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses voraussichtlich nicht erfolgen wird.

Wegen der nicht optimalen Ausrichtung und des vergleichsweise großen Verkehrsflächenanteils des als Wohnbaufläche bezeichneten Grundstücksbereichs mit einer Fläche von etwa 419,00 m² wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 5,00 €/m² vorgenommen. Da die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks im übrigen weitgehend übereinstimmen, wird der als Wohnbaufläche bezeichnete Bereich mit einem m²-Preis von 145,00 € bewertet.

An der südlichen Grenze ist ein ca. 4 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, gleichzeitig dient dieser Bereich vorwiegend der Erschließung/Zufahrt des östlich angrenzenden Grundstücks (Baulasten). Wegen der wesentlich einfacheren Nutzungen und eingeschränkten Verwendungsmöglichkeiten wird der als Freifläche/Erschließungsfläche bezeichnete Bereich mit einer Fläche von ca. 50,00 m² nach sachverständigem Ermessen mit rd. 30 % des Werts der Wohnbaufläche, gleich rd. 45,00 €/m², bewertet.

3.5.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben. Für Einzelgaragen wird eine GND von 60 Jahren aufgeführt.

In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus angenommen. Für die Garage wird wegen der mit dem Wohnhaus verbundenen Bauweise nach sachverständigem Ermessen ebenfalls eine GND von 80 Jahren zugrunde gelegt.

² Vgl. Anlage 5.4, Seite 23 ff.

Das Baujahr der Gebäude datiert lt. Bauaktenlage etwa aus den Jahren 1995/1996, so dass das Gebäudealter zum Bew.-Stichtag ca. 26 Jahre beträgt.

Auf Basis des tatsächlichen Gebäudealters und unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands wird eine wirtschaftliche RND von 54 Jahren angenommen.

3.5.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

Wohnhaus mit Garage

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	1995/1996
angenommene wirtschaftliche RND rd.	54 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ³	456,00 m ² (Wohnhaus) 78,00 m ² (Garage)
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ⁴	1.140,00 €/m ² (Wohnhaus) 600,00 €/m ² (Garage)
Regionalfaktor	1,00 ⁵

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus mit Garage

Wohnhaus

BGF rd.	456,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.140,00 €		519.840,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	7.500,00 €
<u>Garage</u>			
BGF rd.	78,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	600,00 €	+	46.800,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	5.000,00 €

gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses mit Pkw-Garage	=	579.140,00 €
--	---	--------------

GND	80 Jahre
RND	54 Jahre

Wertminderung wegen Alters 33 %	-	191.116,00 €
---------------------------------	---	--------------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage	=	388.024,00 €
---	---	--------------

³ Vgl. Abschnitt 5.7, Seite 41

⁴ Vgl. Anlage 5.8, Seite 43

⁵ Ein Regionalfaktor wird vom örtlichen Gutachterausschuss noch nicht gesondert ermittelt, ist im Sachwertfaktor zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Marktlage jedoch impliziert. Der Regionalfaktor wird hier daher mit 1,00 nur nachrichtlich aufgeführt.

Übertrag:

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage	=	388.024,00 €
--	---	--------------

Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse,

Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 3 % ⁶ des Gebäudezeitwerts	+	11.500,00 €
--	---	-------------

Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.	+	7.500,00 €
--	---	------------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen	=	407.024,00 €	407.024,00 €
--	---	--------------	---------------------

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 407.024,00 € berechnet.

3.5.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		407.024,00 €
Bodenwert rd.	+	63.000,00 €

vorläufiger Sachwert	=	470.024,00 €
-----------------------------	---	---------------------

3.5.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Da der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern auf Basis des Ertragswertverfahrens festgestellt wird, stehen Sachwertfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser nicht zur Verfügung. In Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für üblicherweise selbstgenutzte Doppelhaushälften wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lage und des Bodenwertniveaus, der vergleichsweise großen Sachwerthöhe, der für potentielle Eigennutzer nicht optimalen Aufteilung und der sonstigen objektspezifischen Besonderheiten sowie der Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zum Bew.-Stichtag auf 0,92 geschätzt. Zur Berücksichtigung des mit einer möglichen Rückbauverpflichtung verbundenen Risikos wird nach sachverständigem Ermessen ein Sicherheitsabschlag von 0,02 vom Sachwertfaktor vorgenommen, so dass sich ein marktangepasster Sachwert von (470.024,00 € x 0,90) errechnet.

423.022,00 €

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

Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung des baulichen Zustands wird verzichtet. Das mit dem illegalen Ausbau der Dachgeschosswohnung verbundene Risiko wurde nach sachverständigem Ermessen bereits im Rahmen der Marktanpassung berücksichtigt, so dass auf einen separaten Abschlag zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verzichtet wird (siehe die Erläuterungen in Abschnitt 2.2.2).

⁶ Modellkonform nach Erfahrungssätzen. Nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts.

3.5.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	423.022,00 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	---
<hr/>	
	423.022,00 €
Sachwert (gerundet)	423.000,00 €

3.6 Ertragswertverfahren (§§ 31 ff. ImmoWertV)

Bei dem Ertragswertverfahren handelt es sich um ein an wirtschaftlichen Aspekten orientiertes Bewertungsverfahren. Der Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen sind zunächst getrennt zu ermitteln.

Der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. ortsübliche Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen. Insbesondere wird für das Bewertungsobjekt eine marktübliche Miete (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die auf Basis zulässiger Nutzungen und unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie z.B. Grundstücks- und Geschäftslage sowie Baujahr, Ausstattung, Zuschnitt, Belichtung und Größe der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

Von dem so ermittelten Mietertrag (Rohertrag) ist der Anteil der üblichen nicht umlagefähigen bzw. ortsüblich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten sowie der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abzuziehen. Der sich sodann ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird über die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Die Summe des so ermittelten Ertragswerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert des bebauten Grundstücks.

Sodann sind etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende Erträge, § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte vorläufige Ertragswert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt:

3.6.1 Bodenwert

Der Bodenwert wurde mit 63.000 € ermittelt (vgl. Abschnitt 3.5.1).

3.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.6.2.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag

Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, die Wohnung im Obergeschoss und die Garage sind nicht vermietet und stehen leer. Die nicht genehmigte Wohnung im Dachgeschoss ist zum Bew.-Stichtag ebenfalls nicht vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete für die EG-Wohnung wurde inkl. eines Pkw-Stellplatzes mit 552,96 € angegeben. Der Mietvertrag besteht seit dem 22.03.2006 (Mietbeginn ab dem 01.06.2006), die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.01.2021.

Der Ertragswertberechnung ist jedoch nicht die tatsächliche, sondern die marktüblich erzielbare Miete für eine zulässige Nutzung zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese wird unter Berücksichtigung der Grundstückslage sowie Alter, Grundrissgestaltung, Größe und Ausstattung der Räumlichkeiten unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände wie folgt geschätzt (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten):

Mietsache / Lage	ca.-m ² /Einheit	derzeitige Miete		marktübliche Miete		
		€/m ² /Einheit	€/Monat	€/m ² /Einheit	€/Monat	€/Jahr
Wohnhaus						
EG-Wohnung	86,00	6,43	553	6,74	580	6960
OG-Wohnung	86,00	0	0	6,63	570	6840
Garage		pauschal	0		50	600
Summe (genehmigte Wfl.)	ca. 172 m²		553		1200	14400

(Etwaige Pkw-Stellplätze in vorstehenden Mieten enthalten. Dargestellt sind z.T. gerundete Werte, das Rechenprogramm legt jedoch nicht gerundete Werte zugrunde.)

Die für die EG-Wohnung als marktüblich erzielbar geschätzte Miete könnte unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze gem. § 558 BGB voraussichtlich erst in etwa 2 Jahren erzielt werden. Für den Zeitraum bis zur Anpassung der Miete wird daher ein Abschlag vorgenommen. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass eine Vermietung der DG-Wohnung oder des ausgebauten Kellerraums zu Wohnzwecken mangels baurechtlicher Genehmigung nicht zulässig wäre.

Der Ertragswertberechnung wird ein Rohertrag von **14.400,00 €/Jahr** zugrunde gelegt.

3.6.2.2 Bewirtschaftungskosten

In der als marktüblich erzielbar geschätzten Miete sind die nicht auf einen Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (BWK) für Instandhaltung, Verwaltung und das Mietausfallwagnis enthalten. In der Ertragswertberechnung werden sie daher in Abzug gebracht. Die BWK werden auf Basis des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wie folgt ermittelt:

Ermittlung der BWK:

	Ansatz	Berechnung	€
Verwaltung			
Wohnungen	295,00 € je Einheit	295,00 € x 2 Einheiten	590,00 €
Garage	40,00 € je Einheit	40,00 € x 1 Einheit	40,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnnutzung	2 % des Jahresrohertrags	2 % von 14.400,00 €	288,00 €
Instandhaltung			
Wohnungen	12,00 €/m ² Wfl.	12,00 € x 172,00 m ²	2.064,00 €
Garage	100,00 €/Einheit ⁷	100,00 € x 1 Einheit	100,00 €
BWK insgesamt			3.082,00 € Ø 21 %

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **3.082,00 €/Jahr** ermittelt.

⁷ I.d.R. rd. 90,00 €. Hier wegen Unterkellerung erhöhter Ansatz.

3.6.2.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche RND der baulichen Anlagen wird mit 54 Jahren angenommen (siehe Abschnitt 3.5.2).

3.6.2.4 Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Liegenschaftszinssatz (LSZ) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind, § 21 Abs. 1 ImmoWertV.

Der LSZ ist somit insbesondere abhängig von der Art des Objekts, der Lage, der Situation auf dem Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage), der Drittverwendungsfähigkeit bzw. dem spezifischen Objektrisiko und der Restnutzungsdauer. Er ist umso geringer, je nachgefragter das Objekt auf dem Grundstücksmarkt ist und umso höher, je größer das mit dem Objekt verbundene Anlagerisiko.

Die Gutachterausschüsse sind gem. § 193 Abs. 5 BauGB gehalten, die LSZe für verschiedene Grundstücksarten aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen zu ermitteln.

Der durchschnittliche LSZ für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften wird im Grundstücksmarktbericht 2021 mit 2,3 % (Standardabweichung 0,9) bei einer Spanne zwischen 0,5 - 3,6 % aufgeführt.

Da das Wohnhaus aufgrund seiner Aufteilung und Konzeption für typische Eigennutzer von Doppelhaushälften, d.h. insbesondere Familien mit Kindern, nur eingeschränkt geeignet ist und in erster Linie Kapitalanleger ansprechen dürfte, ist der objektspezifische LSZ nach Auffassung des Unterzeichners eher im mittleren bis oberen Bereich vgl. Spanne anzusiedeln und wird unter Berücksichtigung der Lage im Ortsteil Alverskirchen, der sonstigen allgemeinen objektspezifischen Merkmale und der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt mit 2,5 % als Ausgangswert angenommen.

Zur Berücksichtigung des mit einer möglichen Rückbauverpflichtung verbundenen Risikos wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 0,25 % auf den Ausgangswert vorgenommen, so dass ein objektspezifischer LSZ von 2,75 % zugrunde gelegt wird.

3.6.2.5 Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 % und einer RND von 54 Jahren beträgt der Vervielfältiger (V, zugleich Rentenbarwertfaktor) 27,96.

3.6.2.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich auf Basis vorstehender Prämissen wie folgt:

Jahresrohertrag		14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	3.082,00 €
Jahresreinertrag	=	11.318,00 €
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Bodenverzinsung	2,75 % von 63.000,00 €	- 1.733,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	9.585,00 €

Übertrag:

Reinertrag der baulichen Anlagen	=	9.585,00 €
Kapitalisierung:	x	27,96
Gebäudeertragswert	=	267.997,00 €

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit **267.997,00 €** ermittelt.

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

- temporäre Mindereinnahmen

Die der Ertragswertberechnung zugrunde gelegte Miete für die EG-Wohnung ist höher als die tatsächliche Miete. Eine Anpassung der Miete könnte aufgrund der Kappungsgrenze des § 558 BGB voraussichtlich erst in ca. 2 Jahren erfolgen. Die Mieten für die OG-Wohnung und die Garage könnten im Falle einer Vermietung voraussichtlich sofort erzielt werden. Zur Berücksichtigung der temporären Mindereinnahmen wird ein Abschlag vorgenommen, der sich wie folgt ermittelt:

zzt. erzielbare Miete	EG-Wohnung	553 €	
	OG-Wohnung	570 €	
	Garage	50 €	
		<u>1.173 € x 12 =</u>	14.076 €
abzgl. BWK			<u>3.082 €</u>
Reinertrag			10.994 €
marktüblich erzielbarer Reinertrag			<u>11.318 €</u>
Minderertrag/Jahr			324 €
Vervielfältiger (LSZ 2,75 %, 2 Jahre)			<u>x 1,92</u>
Minderertrag			622 €

- Mängel, Schäden und sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung des baulichen Zustands wird verzichtet. Das mit dem illegalen Ausbau der Dachgeschosswohnung verbundene Risiko wurde nach sachverständigem Ermessen bereits im objektspezifischen LSZ berücksichtigt, so dass auf einen separaten Abschlag zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verzichtet wird (siehe die Erläuterungen in Abschnitt 2.2.2).

3.6.3 Ertragswert

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert		63.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+	267.997,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Mindereinnahmen)	-	622,00 €
		<u>330.375,00 €</u>
Ertragswert (gerundet)		330.000,00 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurden das Sach- und das Ertragswertverfahren durchgeführt, da es sich um die vorrangigen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Zweifamilienhäusern handelt. Folgende Werte wurden ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.5.7	423.000 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 3.6.3	330.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird auf der Grundlage der vorstehend ermittelten Werte per Bew.-Stichtag 16.11.2021 festgestellt mit rd.

380.000 €

(i.W.: Dreihundertachtzigtausend Euro)

Im Ertragswert sind gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV nur Mieterträge aus zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen. Der vergleichsweise große Unterschied zwischen Sach- und Ertragswert basiert u.a. darauf, dass das zu Wohnzwecken ausgebaut Dachgeschoss mangels Genehmigung im Ertragswert keine Berücksichtigung findet.

Nach Genehmigungslage handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Zweifamilienhaus. Der Wert von Zweifamilienhäusern wird üblicherweise auf Basis des Sachwerts festgestellt, da bei Zweifamilienhäusern i.d.R. Eigennutzungsaspekte im Vordergrund der Wertfindung stehen. Das Wohnhaus stellt sich aufgrund seiner tatsächlichen Konzeption jedoch als „typisches“ Dreifamilienhaus dar, so dass es für potenzielle Eigennutzer wie etwa Familien mit Kindern ohne entsprechende Umbaumaßnahmen eher weniger geeignet scheint. Bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung dürfte der Sachwert nach Auffassung des Unterzeichners somit voraussichtlich nicht erzielbar sein. Um diesem Aspekt hinreichend Rechnung zu tragen, wurde zur Ermittlung des Verkehrswerts nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von rd. 10 % vom Sachwert vorgenommen. In Bezug auf den Ertragswert entspricht der so ermittelte Verkehrswert einem Zuschlag von rd. 15 %

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Dachgeschosses baurechtlich nicht genehmigt und die Nutzung zu Wohnzwecken bzw. eine Vermietung dieser als illegal zu bezeichnenden Wohnung nicht zulässig ist. Wenngleich die DG-Wohnung zum Bew.-Stichtag nicht vermietet war und leer stand, könnte eine etwaige und möglicherweise bußgeldbewehrte Rückbauverpflichtung wirtschaftliche Auswirkungen haben, die nicht konkret beziffert werden können. Zur Berücksichtigung des mit dem illegalen Zustand verbundenen Risikos wurde nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag vom Sachwertfaktor und ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz vorgenommen. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen könnten jedoch die in den Bewertungsverfahren berücksichtigten Risikoabschläge ggf. auch überschreiten.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 20 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 30.03.2022

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

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

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.