



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus (vermietet)
Lage:	Everswinkeler Straße 3 48351 Everswinkel-Alverskirchen
Auftraggeber:	Amtsgericht Warendorf Az.: 002 K 018/21
Wertermittlungsstichtag:	16. November 2021
Bewertungsanlass:	Feststellung des Verkehrswerts zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ermittelter Verkehrswert	ca. 248.000 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	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungsstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und besondere Hinweise	3
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.1.3	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.1.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.1.4.1	Grundbuch	6
2.1.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.1.4.3	Abgabenrechtliche Situation	6
2.1.4.4	Altlastenkataster	6
2.1.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.1.4.6	Wohnungsbindung	7
2.1.4.7	Überbauung	7
2.1.4.8	Denkmaleigenschaften	7
2.2	Baubeschreibung	7
2.2.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
2.2.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen	8
3	Wertermittlung	9
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	9
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	9
3.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	9
3.4	Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)	10
3.5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	10
3.6	Durchführung des Sachwertverfahrens	11
3.6.1	Bodenwert	11
3.6.2	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	11
3.6.3	Zeitwert der baulichen Anlagen	12
3.6.4	Vorläufiger Sachwert	13
3.6.5	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	13
3.6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	13
3.6.7	Sachwert	14
4	Verkehrswert	15
5	Anlagen	16
5.1	Literaturverzeichnis	16
5.2	Gemeindeplanausschnitt von Everswinkel, Ortsteil Alverskirchen	17
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster –Flurkarte	18
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	19
5.5	Bauzeichnung	25
5.6	Erläuterungsbericht	26
5.7	Bautechnische Berechnungen	27
5.8	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach der NHK 2010	28
5.9	Fotos vom Bewertungsobjekt	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Warendorf hat unter dem Aktenzeichen 002 K 018/21 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 einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Everswinkel-Alverskirchen. Die postalische Anschrift lautet: Everswinkeler Str. 3, 48351 Everswinkel.

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, Gerichtsbeschluss vom 18.08.2021 der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Grundbuchauszug vom 21.10.2021
- Auskünften eines Mieteigentümers zum bestehenden Mietverhältnis
- Ablichtungen aus der Bauakte der Gemeinde Everswinkel
- Auskünften seitens der Gemeinde Everswinkel zur Erschließungsbeitragssituation, zum Baurecht, etwaiger Denkmaleigenschaft 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 des Statistischen Bundesamts
- Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen im Gutachten aufgeführt.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudeaußenmaße und die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück mit den genehmigten Bauzeichnungen (Bauschein-Nr. 84/47) nicht übereinstimmen. Etwaige Nachtragsgenehmigungen sind in der Bauakte der Gemeinde Everswinkel nicht vorhanden. Es liegt jedoch ein Gebrauchsabnahmeschein des Gebäudes zu o.g. Bauschein vom 20.06.1951 vor. 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 um ein nach Bauaktenlage ca. 70 Jahre altes Einfamilienhaus in Everswinkel-Alverskirchen. Das Haus ist vermietet. Abschluss des Mietvertrags am 12.10.2012, Beginn des Mietverhältnisses am 01.02.2013. Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt 588,00 € inkl. des Pkw-Stellplatzes auf dem Grundstück. Die letzte Mieterhöhung erfolgte am 01.01.2021.

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 3 (K 3) und ist innerhalb eines Wohngebiets im Zentrum von Alverskirchen gelegen. Mittlere Wohnlage mit vorwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern im Umfeld. Direkt gegenüber 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 unregelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 26 m (Breite) x 25 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
10	Alverskirchen	4	1332	Gebäude- und Freifläche, Everswinkeler Straße 3	627,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

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

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

- 5 zu lfd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 002 K 018/21).
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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08 einschließlich der 25. Änderung „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,3, GFZ 0,5, Dachneigung 18 bis 35 Grad. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Gemeinde Everswinkel zu erfragen.

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 ausgegangen.

2.1.4.5 Baulastenverzeichnis

Es besteht eine Erschließungsbaulast (Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht) in Form eines 3 m breiten Streifens entlang der westlichen Grenze zugunsten der rückseitig angrenzenden bebauten Flurstücke 1330 und 1331 (Baulastenblatt Nr. 51). Siehe ferner die Anmerkungen in Abschnitt 2.1.4.7.

2.1.4.6 Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung besteht lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf nicht.

2.1.4.7 Überbauung

Hinweise für eine Überbauung wurden nicht festgestellt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der nördliche Grenzabstand lediglich etwa 1 m beträgt und die erforderliche Abstandsfläche von mind. 3 m somit deutlich unterschritten wird. Es wird vermutet, dass die beiden rückseitig angrenzenden Grundstücke, die vormals Bestandteil des Bewertungsgrundstücks waren, über für die geplante Bebauung erforderliche Größen zur Einhaltung der zulässigen GFZ verfügen mussten, so dass die Aufteilung entsprechend vorgenommen wurde. Wegen der Unterschreitung der Abstandsflächen bestehen u.a. Abstandsflächenbaulasten auf den nördlich angrenzenden Grundstücken.

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. Das 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 des Wohnhauses wird auf Basis der Bauunterlagen mit ca. 1949 angenommen, Ausbau des Dachgeschosses vermutlich später. Gebrauchsabnahmeschein vom 20.06.1951.

Bauart massiv, 1-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach, Dacheindeckung Dachziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, Kaminkopf verkleidet, Außenwände Mauerwerk vermutlich mit Luftschicht und Verblender, Sockel Sandsteinmauerwerk, Stahlträgerdecke über KG, Stahlbetondecke über EG, Geschosstreppe vom EG bis DG Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer, zum KG einfache Holzstiege mit Trittstufen und Holzhandlauf, Hauseingangsstufen seitlich mit Mauerwerk, Hauseingangsüberdachung und seitliche Wände aus einer Stahlkonstruktion mit Glaseinsätzen, Kelleraußentreppe aus Beton

Wandflächen Raufaser mit Anstrich u.a., Arbeitsbereich der Küche verfliest, WC und Bad raumhoch verfliest, Fußböden vorwiegend Steinzeug, Holzdielen, Laminat u.a.,

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Holzrollläden, Stahlkellerfenster, Haustür aus Holz mit Lichtausschnitt und Ziergitter, Innentüren im EG überwiegend Rahmenfüllungstüren, im DG Holzplattentüren jeweils mit Futter und Bekleidungen, im KG Holzspangentüren

Sanitäre Objekte: WC im EG Stand-WC mit Druckspüler, eingeflieste Dusche mit Schiebetür, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasserzufuhr, Bad im DG Stand-WC mit Tiefspülkasten, eingeflieste

Badewanne mit Duschvorrichtung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Objektfarben im EG beige, im DG weiß, Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard

Gaszentralheizung im KG, Fabrikat Viessmann, Modell Litola, Beheizung der Räume über Flachheizkörper

Außenanlagen:

Grundstücksbefestigungen nebst Zufahrt zu den rückseitig angrenzenden Flurstücken (Erschließungsbaulast) gepflastert, gärtnerische Anlagen mit Laub- und Nadelgehölzen, Ziersträuchern und Rasen, Einfriedungen Holzzäune u.a.

2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wies im Ortstermin einen im Hinblick auf das Baujahr weitgehend ordnungsgemäßen Gesamtzustand mit vereinzelt Schäden und diverser Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. Eine durchgreifende Kernsanierung ist augenscheinlich noch nicht erfolgt.

Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Feuchteschäden im KG
 - Korrosion an teilweise freiliegenden Doppel-T-Trägern der Kellerdecke
 - Rissbildungen im Bereich der Kelleraußentreppe
 - erhebliche Verunreinigungen an Ortgängen
 - haustechnische Installationen insbes. für Elektro überaltert
 - sanitäre Anlagen im EG überaltert
 - umfangreiche Malerarbeiten erforderlich einschl. Beseitigung eines Wasserschadens im DG
 - etwaige Schäden und/oder Schädlingsbefall des Dachstuhls möglich
 - in Teilbereichen erhöhte Abnutzungen
-
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen
-
- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie Sonstiges

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 25.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkung zur Höhe des Abschlags:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen und Herstellung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung/Modernisierung aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären erheblich höher zu veranschlagen. Ein Abschlag in Höhe der tatsächlichen Kosten widerspräche den Grundsätzen der Wertermittlung und mithin den der Bewertung zugrunde liegenden Modellparametern.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

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 um ein freistehendes Einfamilienhaus. 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 Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht vorrangig der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

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.

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 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 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 Wertermittlungstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch 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).

3.5 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.

3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens

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

3.6.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte¹ 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 1332	Gebäude- und Freifläche, Everswinkeler Straße 3	627,00		
davon	Wohnbaufläche, rd. Zufahrt/Erschließungsfläche, rd.	537,00 90,00	145,00 € 45,00 €	77.865,00 € 4.050,00 €
				81.915,00 €
Bodenwert ebfr. ca.				82.000,00 €

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 des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts und der nicht optimalen Ausrichtung wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von insgesamt 5,00 €/m² vorgenommen. Da die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks im übrigen nahezu übereinstimmen, wird der als Wohnbaufläche bezeichnete Bereich mit einem m²-Preis von 145,00 € bewertet.

Die Zufahrt zu den rückseitig angrenzenden Grundstücken (Erschließungsbaulast) mit einer Fläche von etwa 90,00 m² wird wegen der wesentlich einfacheren Nutzungen und eingeschränkten Verwendungsmöglichkeiten nach sachverständigem Ermessen mit rd. 30 % des Werts der Wohnbaufläche, gleich rd. 45,00 €/m², bewertet.

3.6.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben.

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.

¹ Vgl. Anlage 5.4, Seite 19 ff.

Das Wohnhaus wurde nach Bauaktenlage etwa 1949/1950 erstellt, so dass das tatsächliche Gebäudealter zum Bew.-Stichtag mit etwa 70 Jahren angenommen wird. Wenngleich eine Kernsanierung des Gebäudes soweit ersichtlich noch nicht erfolgte und in diversen Bereichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf festgestellt wurde, wurden im Laufe der Jahre und Jahrzehnte diverse Instandhaltungen und Modernisierungen vorgenommen.

In Anlehnung an das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV wird die RND unter Berücksichtigung durchgeführter Maßnahmen insbesondere an Fenstern, der Heizungsanlage und solchen zur Verbesserung der Wärmedämmung, der vermuteten Zeitpunkte der Maßnahmen und des festgestellten Gesamtzustands nach sachverständigem Ermessen mit rd. 35 Jahren angenommen.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung zwingend erforderlicher Instandhaltungen voraus.

3.6.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

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

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	1949/1950
angenommene wirtschaftliche RND rd.	35 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ²	249,00 m ²
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ³	1.265,00 €/m ²
Regionalfaktor	1,00 ⁴

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus

BGF rd.	249,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.265,00 €		314.985,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	10.000,00 €
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses			= 324.985,00 €
GND	80 Jahre		
RND	35 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	56 %	-	181.992,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses			= 142.993,00 €

² Vgl. Abschnitt 5.7, Seite 27.

³ Vgl. Anlage 5.8, Seite 28.

⁴ 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	=	142.993,00 €
---	---	--------------

Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse,

Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 4 % ⁵ des Gebäudezeitwerts	+	5.500,00 €
--	---	------------

Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.	+	6.500,00 €
--	---	------------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen	=	154.993,00 €	154.993,00 €
--	---	--------------	---------------------

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 154.993,00 € berechnet.

3.6.4 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		154.993,00 €
Bodenwert rd.	+	82.000,00 €

vorläufiger Sachwert	=	236.993,00 €
-----------------------------	---	---------------------

3.6.5 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. In Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lage und des Bodenwertniveaus, der vergleichsweise geringen Sachwerthöhe und der sonstigen objektspezifischen Besonderheiten sowie der Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zum Bew.-Stichtag auf 1,15 geschätzt, so dass sich ein marktanpassender Sachwert von

(236.993,00 € x 1,15) **272.542,00 €**
errechnet.

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

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. (siehe Abschnitt 2.2.2)

Zur Berücksichtigung von Mängeln, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 25.000,00 € vorgenommen.

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

3.6.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	272.542,00 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
<hr/>	
	247.542,00 €
Sachwert (gerundet)	248.000,00 €

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 wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern handelt.

Der marktangepasste bereinigte Sachwert wurde in Abschnitt 3.6.7 ermittelt mit rd. 248.000 €.

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

248.000 €

(i.W.: zweihundertachtundvierzigtausend Euro)

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 15 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.