



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit rückseitigem Stallanbau
Lage:	Prozessionsweg 35 59269 Beckum
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum Az.: 4 K 2/24
Wertermittlungstichtag:	13. August 2024
Bewertungsanlass:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 225.000,00 Euro (ohne Sicherheitsabschlag) ca. 190.000,00 Euro (mit Sicherheitsabschlag)

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe, Verwertung oder Veröffentlichung -auch nur auszugsweise- an oder durch Dritte 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 Beckum (02521/9351-0) eingesehen werden kann.

	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 Wertermittlungstichtag	3
1.6 Grundlagen des Gutachtens	3
1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise	4
2 Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1 Allgemeine Angaben	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1 Großräumige Lage	5
2.2.2 Kleinräumige Lage	5
2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.4 Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1 Grundbuch	6
2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation	6
2.2.4.4 Altlastenkataster	7
2.2.4.5 Baulastenverzeichnis	7
2.2.4.6 Denkmaleigenschaft	7
2.2.4.7 Überbauung	7
2.3 Baubeschreibung	8
2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf u. sonstige erforderliche Maßnahmen	9
3 Wertermittlung	10
3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	10
3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	10
3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	11
3.4 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)	11
3.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	12
3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens	13
3.6.1 Bodenwert	13
3.6.2 Zeitwert der baulichen Anlagen	14
3.6.3 Vorläufiger Sachwert	15
3.6.4 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	15
3.6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	16
3.6.6 Sachwert	16
4 Verkehrswert	17
4.1 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	17
4.2 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag	18
5 Anlagen	19
5.1 Literaturverzeichnis	19
5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	20
5.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	21
5.4 Bauzeichnungen	27
5.5 Bautechnische Berechnungen	31
5.6 Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010	32
5.7 Baubeschreibung zum Bauschein (1936)	33
5.8 Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Beckum hat unter dem Aktenzeichen 4 K 2/24 mit Schreiben vom 13.05.2024 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Einfamilienwohnhaus nebst rückseitigem Stallanbau bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift: Prozessionsweg 35, 59269 Beckum.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

1.4 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin fand statt am 13.08.2024. Herr (...) (Miteigentümer) war anwesend, hat dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten jedoch nicht ermöglicht.

Das Gutachten war auftragsgemäß daher ohne Innenbesichtigung **nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck** zu erstellen. Wegen des mit dem unbekannten Zustand verbundenen Risikos wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

1.5 Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätstichtag wird der 13.08.2024 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag des Amtsgerichts Beckum, Eingang am 16.05.2024
- Grundbuchauszug vom 13.05.2024
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Beckum (nahezu keine Bauunterlagen vorhanden)¹
- Auskünften seitens der Stadt Beckum zur Erschließungsbeitragssituation, zu etwaigen Baulasten, dem Baurecht und anderen Auskünften
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf aus dem Altlastenkataster und sonstigen Auskünften
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2024 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts unter www.destatis.de

Auf weitere Auskünfte wird im Gutachten an entsprechenden Stellen verwiesen.

¹ Auch zu dem vermutlich weitgehend baugleichen Nachbarhaus standen keine Unterlagen zu Verfügung. Das Bauamt der Kreisverwaltung Warendorf verfügt lt. Angabe weder über Bauunterlagen zu dem Bewertungsobjekt, noch zu dem Nachbarhaus.

1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis vorliegender Bauakten und nur oberflächlich möglicher Besichtigung von außen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels Innenbesichtigung beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf 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 und mangels Besichtigungsmöglichkeit 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 von außen erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ggf. ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. **Aufgrund des Gebäudealters und des vernachlässigten äußeren Gesamtzustands ist nicht auszuschließen, dass das Objekt innen diversen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf aufweist.**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird von einem insgesamt baualtersgemäßen energetischen Zustand ausgegangen. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen des Wohnhauses mit dem formellen und materiellen Baurecht konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit und erforderlicher Bauunterlagen nicht überprüft werden, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus mit rückseitigem Stallanbau, das nach Bauaktenlage etwa 1936 errichtet wurde.

Mangels Besichtigungsmöglichkeit ist die tatsächliche Aufteilung, die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjekts nicht bekannt. Ebenfalls nicht bekannt ist die Nutzung des (Stall)Anbaus.

Das Objekt ist eigengenutzt.

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Die Stadt Beckum ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf in Nordrhein-Westfalen und hat etwa 37.000 Einwohner. Beckum ist Namensgeber für einen kleinen Höhenzug im Münsterland „die Beckumer Berge“. Beckum bietet eine Vielzahl von Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Rund um Beckum gibt es ca. 370 km gut ausgebaute Radwege.

In der Beckumer Innenstadt gibt es eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben.

Da der Stadtteil Neubeckum und somit auch der Bahnhof ca. 5 km entfernt vom Stadtteil Beckum gelegen ist, gibt es in Beckum einen separaten Busbahnhof.

Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen verschiedener Branchen sind in Beckum und den umliegenden Stadtteilen angesiedelt, z.B. Baustoffe, Maschinen- und Anlagenbau, Logistik und Transport, Brauereien und Brennereien, Land- und Forstwirtschaft.

2.2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt ist innerhalb eines älteren Wohngebiets gelegen. Die umgebende Bebauung besteht augenscheinlich vorwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1,5 km.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße asphaltiert, Gehwege gepflastert. Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon in der Straße vorhanden. Ein Anschluss für Glasfaser ist lt. Internetrecherchen für das Bewertungsobjekt derzeit noch nicht verfügbar. Die Topographie ist nahezu eben, der Zuschnitt regelmäßig, an der nördlichen Grenze leicht schräg zulaufend. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 13,00 m x 64,00 m.

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften**2.2.4.1 Grundbuch****Grundbuch von Beckum Blatt 18600****Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
1	Beckum	41	560	Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 35	849,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

1.1 (...), geboren am (...)
-zu ½-Anteil-1.2 (...), geboren am (...)
-zu ½-Anteil-**Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr.

1 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Beckum, 001 K 002/24).
Eingetragen am 25.01.2024.
Anmerkung: Aufgrund einer Systemumstellung beim Amtsgericht Beckum lautet das Akten-
zeichen nunmehr 4 K 2/24.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Beckum ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Hammer Straße - Mühlenweg“ gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Wohnnutzung B-Gebiet, offene Bauweise, 2 Geschosse maximal. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Stadt Beckum zu erfragen.

2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Beckum sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge könnten nach dem KAG in Zukunft möglicherweise noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant und wären nach aktueller Rechtslage voraussichtlich auch nicht umlagefähig.

2.2.4.4 Altlastenkataster

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen diesem keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

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.

2.2.4.5 Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Beckum ist das Grundstück durch zwei Abstandsflächenbaulasten zugunsten der beiden seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke belastet (Baulastenblatt-Nr. 2254).

Zugunsten des Grundstücks Prozessionsweg 37, Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 557 besteht die Verpflichtung, eine Fläche von etwa 3,00 x 4,25 m entlang der östlichen Grenze hinter dem Stallanbau von jeglicher Bebauung freizuhalten und nicht auf die für dieses Grundstück erforderlichen Abstandsflächen anzurechnen.

Zugunsten des Grundstücks Prozessionsweg 33, Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 563 besteht die Verpflichtung, eine Fläche von etwa 0,30 x 6,00 m entlang der westlichen Grenze neben dem Stallanbau von jeglicher Bebauung freizuhalten und nicht auf die für dieses Grundstück erforderlichen Abstandsflächen anzurechnen.

2.2.4.6 Denkmaleigenschaft

Lt. Auskunft der Stadt Beckum ist das Wohnhaus nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

2.2.4.7 Überbauung

Etwaige Überbauungen ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

Bei dem rückseitigen Anbau des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Hausnr. 37) handelt es sich allerdings um eine Grenzbebauung (Baulast zugunsten dieser Maßnahme, siehe oben). Ferner wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass die heute erforderliche Abstandsfläche von mindestens 3,00 m nach Darstellung in der Flurkarte an der östlichen Grenzen geringfügig unterschritten wird.

2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur höchst eingeschränkt vorliegenden 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 von außen (nur vorderseitig) 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 vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

(Ergänzend wird verwiesen auf die Baubeschreibung zum Bauschein vom 16.04.1936, vgl. Anlage 5.7, Seite 33 f.).

Wohnhaus

Baujahr ca. 1936, Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, Außenwände Mauerwerk, Fassaden Rauputz mit Anstrich, Glattputz in Sockelbereichen, Satteldach mit Tonziegeldeckung, keine Dachüberstände, Dachrinnen und Regenfallrohre Zink, Kaminköpfe mit Kunstschiefer verkleidet

Eingangsbereich als überdachter Vorbau mit Betonstufen, vorderseitig offen, seitlich und rückseitig Kunststofffenster in Sprossenteilung, Haustür vermutlich aus Kunststoff mit Lichtausschnitten, kein Seitenteil, Kunststofffenster mit Rollläden, Dachflächenfenster

Gasheizung, Fabr. Hydrotherm, Bj. 1991, NT-Anlage

Ausstattung der Räumlichkeiten:
Nicht unbekannt.

Stallgebäude

Baujahr wie Wohnhaus, Bauart massiv, rückseitig an das Wohnhaus angebaut, eingeschossige Bauweise, Satteldach mit Tonziegeldeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre soweit ersichtlich Zink, Außenwände Mauerwerk, Fassaden Rauputz mit Anstrich, Dachflächenfenster; weitere Angaben zur Bebauung mangels Sichtbarkeit von der Straße nicht möglich

Ausstattung und Nutzung der Räumlichkeiten:
Nicht bekannt.

Außenanlagen

Pkw-Carport aus einer einfachen Holzkonstruktion, Hauszugang/Zufahrten Waschbetonplatten und Betonpflaster, Einfriedungen zum Garten Sichtschutzelemente aus Holz beidseitig des Wohnhauses, gärtnerische Anlagen vorderseitig vorwiegend Sträucher o.ä., rückseitig mangels Einsehbarkeit unbekannt

Zustand der Außenanlagen mäßig mit Wildwuchs und Durchwachsungen des Pflasters

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt konnte nur äußerst oberflächlich von der Straße in Augenschein genommen werden. Eine garten- bzw. rückseitige Besichtigung konnte mangels Zugangs und Einsehbarkeit nicht erfolgen.

Dem äußeren Eindruck nach ist der bauliche Zustand des Bewertungsobjekt als vernachlässigt zu bezeichnen. Das Objekt weist von außen erkennbare Schäden und umfangreichen Instandhaltungsbedarf auf.

Aufgrund des Gebäudealters von annähernd 90 Jahren wird davon ausgegangen, dass zumindest zwingend erforderliche Instandhaltungen im Laufe der Jahrzehnte durchgeführt worden sind. Wegen des von außen feststellbaren Instandhaltungszustaus muss allerdings davon ausgegangen werden, dass das Gesamtobjekt auch von innen einen durchgreifenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie Schäden aufweisen könnte.

Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden von außen (straßenseitig) insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- Dacheindeckung des Wohnhauses und des Stallanbaus erneuerungsbedürftig einschl. Dämmung; Schäden am Dachstuhl und/oder ein etwaiger Schädlingsbefall können aufgrund des Gebäudealters nicht ausgeschlossen werden
- Regenfallrohr fehlend
- Schäden an den Kaminköpfen
- Rissbildungen an Außenfassaden
- Hauseingangsstufen schadhaft
- Fenster augenscheinlich älteren Baujahrs, vermutlich auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen an der Gebäudehülle in anderen Bereichen
- Heizungsanlage baualtersbedingt auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig
- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, insbesondere Dämmung der Außenwände und vermutlich der Kellerdecke 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. 40.000 €** 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 oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung des Bewertungsobjekts aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären **wesentlich** höher zu veranschlagen.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung nach äußerem Eindruck, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die angenommene wirtschaftliche 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.

Aufgrund des Gebäudealters und des von außen festgestellten Zustands ist allerdings davon auszugehen, dass eine durchgreifende Kernsanierung des Gesamtobjekts erforderlich sein könnte. Für das mit dem unbekannten Zustand verbundene Objektrisiko, das in diesem Fall als hoch eingeschätzt wird, wird in der Verkehrswertermittlung ein Sicherheitsabschlag 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 gem. 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 (§§ 27 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, der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Objekten dieser Art 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 der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Da die wertrelevanten Eigenschaften der typischen Richtwertimmobilie mit denen des Bewertungsobjekts (Wohnhaus mit rückseitigem Stallanbau) nur eingeschränkt übereinstimmen, kommt eine Verkehrswertermittlung auf Basis des Immobilienrichtwerts nach Auffassung des Unterzeichners nicht in Betracht.

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilienhäusern 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 (§ 10 ImmoWertV) somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus nebst Anbau angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses nebst rückseitigem Anbau beträgt ausweislich der Bauunterlagen der Stadt Beckum etwa 1936 (Bauschein vom 25.04.1936), so dass das tatsächliche Alter des Gesamtgebäudes etwa 88 Jahre beträgt. Das Gebäude hat seine gewöhnliche Nutzungsdauer somit bereits erreicht bzw. überschritten.

Etwaige Modernisierungen, denen in Anlehnung an das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV) ein relevanter Einfluss auf die RND beizumessen wäre, waren im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich.

Wenngleich dem äußeren Eindruck nach ein erheblicher Instandhaltungsbedarf festgestellt wurde, sind im Laufe der Jahrzehnte zumindest einzelne Instandhaltungen und Modernisierungen etwa an den Fenstern und der Heizungsanlage offensichtlich erfolgt, so dass die wirtschaftliche RND nach sachverständigem Ermessen mit ca. 25 Jahren angenommen wird.

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

3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens

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

3.6.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte² des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2024:

175 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m²

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

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 560	Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 35, insgesamt	849,00		
	<u>davon</u>			
	Wohnbaufläche rd.	600,00	170,00 €	102.000 €
	Hinter-/Gartenland rd.	249,00	60,00 €	14.940 €

Bodenwert Gesamtgrundstück (ebfr.)

116.940 €

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Zur Berücksichtigung der nicht optimalen Ausrichtung des Grundstücks wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Abschlag von rd. 3 %, gleich rd. 5,00 €/m², vorgenommen, so dass als Ausgangswert ein angepasster Bodenrichtwert von 170 €/m² zugrunde gelegt wird.

Das Grundstück ist größer und mit über 60 m wesentlich tiefer als das typische Richtwertgrundstück (ca. 600 m², 35 m Tiefe). Um diesen Aspekt hinreichend zu berücksichtigen, wird der Bodenwert des als Wohnbaufläche bezeichneten straßenseitigen Grundstücksbereichs mit einer angenommenen Fläche von ca. 600 m² mit 170,00 €/m² ermittelt.

Der hintere Grundstücksbereich ist für die vorhandene Bebauung nicht erforderlich und könnte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung auf absehbare Zeit nicht zugeführt werden. Die tatsächliche Nutzung ist mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Entfernung zum Wohnhaus wird der als Hinter-/Gartenland bezeichnete hintere Grundstücksbereich in Anlehnung an übliche Werte derartiger Flächen im Kreis Warendorf mit rd. 35 % des Wertes der Wohnbaufläche, gleich rd. 60,00 €/m², bewertet.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass stets vom unbelasteten Bodenwert auszugehen ist. Ein etwaiger Werteinfluss der Baulasten ist zur Wahrung der Modellkonformität bei der Heranziehung wertrelevanter Daten wie Sachwertfaktoren u.a. daher nicht in der Bodenwertermittlung, sondern als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ableitung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

² Vgl. Anlage 5.3, Seite 21 ff.

3.6.2 Zeitwert der baulichen Anlagen

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

Wohnhaus mit Stallanbau

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter ca.	88 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	25 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ³	216,00 m ² (Wohnhaus) 64,00 m ² (Anbau)
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ⁴	1.430,00 €/m ² (Wohnhaus) 820,00 €/m ² (Anbau)
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus

BGF rd.	216,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.430,00 €		308.880 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	3.000 €

Stallanbau

BGF rd.	64,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	820,00 €		52.480 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---

gewöhnliche Herstellungskosten des Gesamtgebäudes	=	364.360 €
---	---	-----------

GND 80 Jahre

RND 25 Jahre

Wertminderung wegen Alters 69 %	-	251.408 €
---------------------------------	---	-----------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gesamtgebäudes	=	112.952 €
--	---	-----------

Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse

Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 4 % ⁵ des Gebäudezeitwerts	+	4.500 €
---	---	---------

Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.	+	6.000 €
---	---	---------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Anbau, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen	=	123.452 €	123.452 €
---	---	-----------	------------------

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 123.452 € berechnet.

³ Vgl. Abschnitt 5.5, Seite 31.

⁴ Vgl. Anlage 5.6, Seite 32.

⁵ Modellkonform nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts. Etwaige rückseitige Außenanlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Art und Zustand etwaiger Außenanlagen sind daher weitgehend unbekannt. Der mittlere Ansatz von rd. 4 % berücksichtigt einen geringfügigen Zuschlag für den Pkw-Carport, dem augenscheinlich allenfalls ein geringer Zeitwert beizumessen ist.

3.6.3 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		123.452 €
Bodenwert (nur Wert der Wohnbaufläche)	+	102.000 €
vorläufiger Sachwert	=	225.452 €

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

Der vorläufige Sachwert stellt einen in erster Linie kostenbasierten Wert dar. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Die örtlichen Gutachterausschüsse leiten die Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ab.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind nach Bodenwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenzierte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Hieraus ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor bei hohem Bodenwertniveau⁶ größer ist als bei geringerem Bodenwertniveau. Gleichzeitig ist der Sachwertfaktor umso geringer, je höher der betrachtete vorläufige Sachwert.

Auf Basis der den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Formel⁷ berechnet sich für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenwertniveau von 175 €/m² ein modellspezifischer Sachwertfaktor von ca. 1,17 (Standardabweichung rd. 0,10).

Der modellkonform ermittelte Wert ist jedoch stets sachverständig zu würdigen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser im Zeitraum zwischen der Ableitung der Sachwertfaktoren und dem Wertermittlungsstichtag tendenziell weiter nachgelassen haben und inzwischen ein allenfalls stagnierendes Niveau aufweisen.⁸ Gleichzeitig weisen die Baukosten und mithin die dem vorläufigen Sachwert zugrunde liegenden Normalherstellungskosten ein weiterhin deutlich steigendes Niveau auf, so dass sich die Herstellungskosten auf der einen Seite und die Kaufpreise für gebrauchte Wohnhäuser auf der anderen Seite entgegengesetzt entwickeln. Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist daher ein Abschlag vom Sachwertfaktor vorzunehmen.

Im Hinblick auf die als nur noch bedingt zeitgemäß zu bezeichnende Grundrissgestaltung insbesondere auch aufgrund des rückseitigen Stallanbaus und des damit einhergehenden eingeschränkten Zugangs zum Garten und der fehlenden gartenseitigen Ausrichtung der Wohnräume und die aufgrund des Baujahrs angenommenen energetischen Eigenschaften⁹ ist der Sachwertfaktor nach Auffassung des Unterzeichners tendenziell geringer anzunehmen, als vorstehend modellkonform ermittelt.

Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag und zur Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten wird ein Abschlag von 0,05 von dem modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor vorgenommen, so dass der Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen mit etwa 1,12 ermittelt wird.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu (225.452 € x 1,12) **252.506 €** ermittelt.

⁶ Das Bodenwertniveau repräsentiert insofern die Wohnlage.

⁷ Die Excel-Mappe des Gutachterausschusses zur Berechnung der Sachwertfaktoren steht dem Unterzeichner zur Verfügung.

⁸ Je nach Ort und Lage differenziert zu betrachten. Teilweise ist wieder von steigenden Kaufpreisen auszugehen.

⁹ Soweit nicht bereits in den Normalherstellungskosten, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal oder an anderer Stelle bereits berücksichtigt.

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

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

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf (siehe Abschnitt 2.3.2)

Zur Berücksichtigung des von außen erkennbaren Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen wird ein Abschlag von 40.000 € vorgenommen.

- Baulasten (siehe Abschnitt 2.2.4.5)

Die Abstandsflächenbaulasten, insbesondere die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, führen zu einer deutlichen Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine etwaige rückseitige Erweiterung der baulichen Anlagen¹⁰. Eine den Wohnwert deutlich erhöhende rückseitige Erweiterung dürfte aufgrund der Baulasten kaum möglich sein. Ohne die Baulasten wäre voraussichtlich eine Erweiterung um etwa 4,00 m rückseitig des Stallanbaus grds. genehmigungsfähig. Um diesen Aspekt hinreichend zu berücksichtigen, hält der Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen einen Abschlag von rd. 50 % des Bodenwertes der betroffenen Fläche von (ca. 14,00 x 4,00 m) rd. 56 m² für erforderlich und angemessen. Der Abschlag ermittelt sich nach sachverständigem Ermessen somit zu (170 € x 50 %) rd. 85 € x 56 m² = 4.760 €.

- Bodenwert der Restfläche (siehe Abschnitt 3.6.1)

Der Bodenwert des als Hinter-/Gartenland bezeichneten Grundstücksbereichs wurde mit 14.940 € ermittelt.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Abschlag von insgesamt (- 40.000 € - 4.760 € + 14.940 €) **29.820 €** vorgenommen.

3.6.6 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	252.506 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 29.820 €
	222.686 €
Sachwert (ohne Sicherheitsabschlag) rd.	<u>223.000 €</u>

¹⁰ Die Höhe des Werteeinflusses der Baulasten im Hinblick auf eine etwaige Neubebauung des Grundstücks kann seitens des Unterzeichners nicht ermittelt werden. Hierzu wäre aus Sicht eines Investors u.a. eine Gegenüberstellung der potenziell realisierbaren maximalen Wohnfläche ohne und mit Berücksichtigung der Baulasten erforderlich. Mangels entsprechender Planungen und weiterer erforderlicher Parameter kann seitens des Unterzeichners eine derartige Berechnung nicht erfolgen.

4 Verkehrswert

4.1 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

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.

Folgender Wert wurde ermittelt:

Sachwert (gerundet)	gem. Abschnitt 3.6.6	223.000 €
---------------------	----------------------	-----------

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Sachwerts per Wertermittlungstichtag 13.08.2024 ohne Sicherheitsabschlag festgestellt mit ca.

225.000 €

(i.W.: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Der tatsächliche Instandhaltungszustand des Wohnhauses nebst Anbaus ist nicht bekannt. Der vorstehende Wert setzt eine weitgehende Schadensfreiheit voraus und berücksichtigt nicht das spezifische Objektrisiko, das mit dem unbekannten Zustand verbunden ist.

4.2 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Trotz form- und fristgerecht anberaumten Ortstermins wurde dem Unterzeichner der Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht, so dass lediglich eine relativ oberflächliche straßenseitige Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen möglich war. Das Gutachten war daher auftragsgemäß nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck zu erstellen.

Das Gesamtobjekt weist von außen diversen Instandhaltungsbedarf und Schäden auf. Der Unterzeichner geht davon aus, dass das Wohnhaus insbesondere auch unter Berücksichtigung des Gebäudealters einen durchgreifenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, Mängel, Schäden und/oder sonstige erforderliche Maßnahmen aufweisen könnte.

Wegen des mit dem unbekannten Zustand verbundenen Risikos, das in diesem Fall als hoch eingeschätzt werden muss, wird nach sachverständigem Ermessen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 35.000 € vorgenommen. Der Abschlag entspricht etwa 30 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen.

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag ca.	225.000 €
./. Sicherheitsabschlag rd.	- 35.000 €
Verkehrswert <u>mit</u> Sicherheitsabschlag rd.	= 190.000 €

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags per Wertermittlungstichtag 13.08.2024 festgestellt wird mit ca.

190.000 €

(i.W.: einhundertneunzigtausend Euro)

Der Sicherheitsabschlag ist nicht identisch mit den geschätzten tatsächlichen Kosten für die Durchführung etwaiger erforderlicher Maßnahmen. Die tatsächlichen Kosten dürften voraussichtlich wesentlich höher zu bemessen sein. Es handelt sich lediglich um einen **reinen Schätzwert** nach sachverständigem Ermessen bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 18 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, 18.11.2024

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.