



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 1 im EG links
Lage:	Steinstraße 12a 59302 Oelde
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum AZ: 001 K 003/24
Wertermittlungsstichtag:	31. Mai 2024
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 115.000 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 Beckum eingesehen werden kann.

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	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	7
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	7
2.2.4.4	Altlastenkataster	7
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.2.4.6	Wohnungsbindung	7
2.2.4.7	Denkmaleigenschaft	7
2.2.4.8	Überbauung	7
2.3	Baubeschreibung	8
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und 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)	10
3.4	Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)	11
3.4.1	Bodenwert	11
3.4.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	12
3.4.2.1	Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag	12
3.4.2.2	Bewirtschaftungskosten	13
3.4.2.3	Restnutzungsdauer	13
3.4.2.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	14
3.4.2.5	Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	15
3.4.2.6	Berechnung des Gebäudeertragswerts	15
3.4.2.7	Vorläufiger Ertragswert	15
3.4.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	15
3.4.3	Ertragswert	15
3.5	Plausibilisierung - Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)	16
3.5.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts	16
3.5.2	Vergleichswert	16
4	Verkehrswert	17
5	Anlagen	18
5.1	Literaturverzeichnis	18
5.2	Stadtplanausschnitt von Oelde	19
5.3	Flurkarte	20
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	21
5.5	Immobilienpreis-Kalkulator	27
5.6	Bauzeichnungen und Lageplan	31
5.7	Wohnflächenberechnung	37
5.8	Fotos vom Bewertungsobjekt	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Beckum hat unter dem Aktenzeichen 001 K 003/24 mit Schreiben vom 21.03.2024 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des im Erdgeschoss gelegenen Wohnungseigentums Nr. 1. Die postalische Anschrift lautet:
Steinstraße 12 a, 59302 Oelde.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 31.05.2024. Anwesend waren die Eigentümerin sowie der Unterzeichner.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Tag der Ortsbesichtigung, also auf den 31.05.2024.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Auftragsschreiben der Amtsgerichts Beckum vom 21.03.2024 (Eingang am 06.04.2024)
- Grundbuchauszug vom 21.03.2024 (ohne Abt. III)
- vom Grundbuchamt erhaltener Teilungserklärung vom 24.10.1996 nebst Anlagen vom 11.11.1996, 27.11.1996 und 05.12.1996, jedoch ohne Aufteilungspläne
- vom Bauamt der Stadt Oelde zur Verfügung gestellten Bauaktenunterlagen
- Auskünften seitens der Stadt Oelde zur Erschließungsbeitragssituation, Baulasten, zum Baurecht, Wohnungsbindung u.a.
- von der Kreisverwaltung Warendorf erhaltenen Auskünften aus dem Altlastenkataster u.a.
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Mietspiegel 2019-2022 der Stadt Oelde und Auswertungen von Wohnungsmieten im Internet
- Bodenrichtwertkarte und Immobilienrichtwert nebst Immobilien-Preiskalkulator per 01.01.2024 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.

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Es wurden nur das zu bewertende Sondereigentum und die frei zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums besichtigt. Der Dachboden nebst Dachstuhl konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Etwaige 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. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt bei der Besichtigung vollständig möbliert und eingerichtet war. Verdeckt liegende Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Im Hinblick auf das Gebäudealter und die Bauweise wird von einem vergleichsweise hohen Energiebedarf ausgegangen.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Bau-recht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich um ein Sechsfamilien-Doppelhaus, das ca. 1950 für die Westfalia Separator AG errichtet wurde. Beide Haushälften verfügen über einen separaten Hauseingang und weisen jeweils eine Wohnung im Erd-, Ober- und im Dachgeschoss auf. Das Objekt wurde 1996 in sechs Wohnungseigentume aufgeteilt und veräußert.

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseigentums im Erdgeschoss links. Der Wohnung sind lt. Teilungserklärung zwei Kellerräume zugeordnet. Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin bewohnt.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Großräumige Lage

Die Stadt Oelde ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf im Münsterland mit etwa 30.000 Einwohnern. Oelde ist gegliedert in die Stadtteile Oelde, Stromberg, Lette und Sünninghausen.

Die wirtschaftliche Struktur besteht insbesondere aus Unternehmen der Möbel- und Holzindustrie sowie des Maschinenbaus. Wichtige Arbeitgeber sind u.a. die Potts Brauerei, Miele, WBV, Zurbrüggen, Westfalia Separator u.a.

Oelde verfügt über eine ausreichende Anzahl an Geschäften zur Deckung des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie diverse kirchliche und kulturelle Einrichtungen, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Infrastrukturell angebunden ist Oelde über Linienbusse und Bahn, Autobahn A 2, Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraßen B 475, B 64 und B 58.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Münster (ca. 45 km), Bielefeld (rd. 50 km) und Hamm (ca. 40 km), Kreisstadt Warendorf ca. 23 km.

2.2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in vergleichsweise zentraler Lage südlich der Bahnlinie an einer Stichstraße zur Ennigerloher Straße. Die umgebende Bebauung besteht vorwiegend aus älteren Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Ladenlokalen bzw. Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt einige 100 m.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße asphaltiert, Gehwege und Parkbuchten gepflastert. Der Zuschnitt des Grundstücks ist annähernd quadratisch, die Topographie nahezu eben. Die mittleren Abmessungen betragen ca. 24,00 x 25,00 m. Anschlüsse für Wasser und Abwasser, Strom, Gas und Telefon in der Straße vorhanden. Soweit nach Recherchen im Internet ersichtlich, ist ein Anschluss für Glasfaser derzeit nicht verfügbar.

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

2.2.4.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von Oelde Blatt 9624

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

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
1	189/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück:			
	Oelde	18	588	Gebäude- und Freifläche, Steinstr. 12, 12a	600,00

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 des Aufteilungsplans, nebst zwei Kellerräumen Nr. 3.

Ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht besteht an der Waschküche, dem Flur, dem Kellerausgang, dem Treppenhaus und dem Bodenraum jeweils mit A gekennzeichnet mit den Eigentümern der in Blatt 9626 und Blatt 9628 eingetragenen Wohnungseigentumsrechte.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 9624 bis Blatt 9629). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung des Verwalters erforderlich, ersatzweise 2/3 Mehrheit der Eigentümerversammlung.

Ausnahmen:

- Erstveräußerung – durch jetzigen Eigentümer,
- erneute Veräußerung nach Rückerwerb,
- Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie,
- Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,
- Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.

Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24. Oktober, 11. November und 27. November 1996 (UR.-Nr. 841, 1050 und 1122/1996, Notar ..., Oelde).
Eingetragen am 14. Januar 1997.

Grundbuch Abt. I, Eigentümer

lfd. Nr.

4 (...)

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr.

1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 1 K 3/24).
Eingetragen am 25.01.2024.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hat nicht vorgelegen. Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Internetauskunft des Bauamtes der Stadt Oelde ist das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen richten sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben im wesentlichen zulässig, wenn es sich in die umgebende Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die konkrete Beurteilung der Zulässigkeit einer geplanten Baumaßnahme erfordert die Durchführung einer schriftlichen Bauvoranfrage.

2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Oelde fallen für die vorhandene Erschließung der Grundstücke keine Beiträge mehr an, das Grundstück gilt nach dem BauGB daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). In Zukunft können möglicherweise noch Beiträge nach dem KAG anfallen, allerdings sind derzeit keine beitragspflichtigen Maßnahmen geplant.¹

2.2.4.4 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.

2.2.4.5 Baulastenverzeichnis

Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen lt. Auskunft der Stadt Oelde nicht. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die heute erforderliche Abstandsfläche an der südlichen Grenze nach Darstellung in der Flurkarte unterschritten wird.

2.2.4.6 Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung besteht lt. Auskunft der Stadt Oelde nicht.

2.2.4.7 Denkmaleigenschaft

Das Objekt ist lt. Auskunft der Stadt Oelde nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

2.2.4.8 Überbauung

Hinweise für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass der Landtag NRW ein Beitragserhebungsverbot für Straßenbaubeiträge beschlossen hat.

2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur eingeschränkt vorliegenden Bauaktenunterlagen, örtlichen Feststellungen und Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig 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.

Es wurden nur das zu bewertende Wohnungseigentum und die frei zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums besichtigt.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gesamtobjekt

Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich um ein Sechsfamilienhaus, bestehend aus zwei Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses wird auf Basis der Bauaktenunterlagen mit ca. 1950 angenommen. Das Gesamtobjekt wurde 1996 aufgeteilt in sechs Wohnungseigentume. Gegenstand dieses Gutachtens ist das mit Nr. 1 bezeichnete Wohnungseigentum im Erdgeschoss links.

Bauart massiv, 2-geschossige Bauweise, voll unterkellert, Mauerwerksbau mit Verblendsteinfassaden, Sockelbereiche Sandstein, Fensterlaibungen im EG vorderseitig und Umrahmungen der Hauseingangstüren Sandstein o.ä., Satteldach mit Dachziegeln, Kaminköpfe Eternitverkleidung, Dachgauben Schiefer, Dachrinnen und Fallrohre Zink; Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung älteren Baujahrs (Bewertungsobjekt; Alter und Zustand der Fenster der anderen Wohnungseigentume nicht bekannt), Rollläden, Kellerfenster aus Stahl mit Einfachglas, Hauseingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Geschosstreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Kunststein, Stahlgeländer mit Handlauf, je Haushälfte eine Kelleraußentreppe aus Betonstufen mit seitlicher Fahrradrampe, oberseitig Stahlgeländer; gemeinschaftlicher Waschkeller

Die Beheizung der Wohnungseigentume erfolgt ausweislich der Teilungserklärung jeweils über eigene Etagenheizungen.

WE Nr. 1 (Erdgeschoss links)

3-Zimmer-Wohnung mit etwa 69 m² Wfl. bestehend aus Flur, Küche, Abstellraum, 2 Schlafzimmern, Wohnzimmer und Bad. Aufteilung zweckmäßig, jedoch ohne Terrasse/Balkon; kein direkter Zugang von der Wohnung zum hinteren Grundstücks-/Gartenbereich. Der Wohnung sind zwei Kellerräume zugeordnet. Ein etwaiges Sondernutzungsrecht am Garten ergibt sich aus der Teilungserklärung nicht.

Bodenbeläge je nach Bereichen vorwiegend Fliesen und Laminat, Holzplattentüren in Futter und Bekleidungen, Innenwandflächen Putz mit Anstrich, teilweise Tapeten, Fliesen im Bad, Unterdecken Raufaser mit Anstrich, Vertäfelungen u.a., Beheizung der Räume über Flachheizkörper, überwiegend in Heizkörpernischen, Handtuchheizkörper im Bad;

sanitäre Ausstattung: Badezimmer mit wandhängendem WC am Saniblock, eingefliester Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken; Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard

eigene Gas-Kombitherme, Fabr. Viessmann, Alter lt. Angabe ca. 15 Jahre, Standort im Kellerraum; je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und ausreichend Steckdosen

Außenanlagen/Sonstiges

Hauszugänge plattiert, seitliche und rückseitige Wege gepflastert, Einfriedungen Laubhecken, Maschendrahtzaun u.a., gärtnerische Anlagen Sträucher, teilweise Stauden, sonst vorwiegend Rasenflächen

Ausgewiesene Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist augenscheinlich hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums insgesamt als gepflegt zu bezeichnen, in diversen Bereichen wurden jedoch Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie vereinzelte Schäden festgestellt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

Gemeinschaftseigentum

- teilweise deutliche Fugenauswaschungen am Verblendmauerwerk
- Fenster (soweit ersichtlich, vgl. Abschnitt 2.3.1) baualtersbedingt erneuerungsbedürftig
- haustechnische Installationen insbes. für Elektro augenscheinlich insgesamt überaltert
- weiterer Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum in anderen Bereichen

- zukunftsorientiert durchgreifende Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, insbesondere Dämmung der Kellerdecke und der Außenwände, Erneuerung der Dacheindeckung sowie Sonstiges

Sondereigentum (Wohnungseigentum Nr. 1)

Das hier zu bewertende Wohnungseigentum weist in verschiedenen Bereichen diversen Modernisierungsbedarf auf, befindet sich insgesamt augenscheinlich jedoch in einem gepflegten Zustand.

Instandhaltung- und Modernisierungsbedarf sowie sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- Dämmen und Schließen der Heizkörpernischen erforderlich (Alter der Heizkörper lt. Angabe etwa 15 Jahre)
- baualtersbedingt auf absehbare Zeit Erneuerung der haustechnischen Installationen erforderlich
- weiterer Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

Bei vorstehend bezeichnetem Instandhaltungsbedarf 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. 10.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkungen 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 der aufgeführten oder weiterer erforderlicher Maßnahmen aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären wesentlich höher anzunehmen. Ein Abschlag in Höhe der tatsächlichen Kosten widerspräche jedoch den der Bewertung zugrunde liegenden Modellparametern und mithin den Wertermittlungsgrundsätzen.

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. Erforderliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum finden nur anteilige Berücksichtigung

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.

Hinweise

Die Eigentümerin wies auf einen Wohnungsbrand vor etwa 12 - 13 Jahren in der Küche hin, der lt. Angabe aber keine Folgeschäden etwa an Leitungen o.ä. verursacht habe.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Investitionen geplant. Es besteht eine ordnungsgemäße Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt, jedoch ein nicht näher bezifferter Beitragsrückstand für das Bewertungsobjekt.

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 und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Wohnungseigentümern nach dem Vergleichswertverfahren und/oder dem Ertragswertverfahren beurteilt, da sich der Wert auf dem Immobilienmarkt an dem für vergleichbare Objekte erzielten m²-Preis und an den erzielbaren Erträgen und mithin nach wirtschaftlichen Aspekten bemisst.

Der Sachwert ist für den Verkehrswert (Marktwert) älterer Wohnungseigentume nicht relevant. Darüber hinaus wäre zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorwiegend kostenbasierten Sachwert die Heranziehung eines objektspezifischen Marktanpassungsfaktors erforderlich. Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ermittelt. Für Wohnungseigentume stehen Marktanpassungsfaktoren jedoch nicht zur Verfügung, so dass auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet wird.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 ff. ImmoWertV und des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 24 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 Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

3.4 Ertragswertverfahren (§§ 27 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/Pachten, 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 für zulässige Nutzungen (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie z.B. Grundstückslage sowie Baujahr, Ausstattung, Zuschnitt, Belichtung und Größe der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

Von dem so ermittelten Mietertrag (Rohertrag) ist der Anteil der nicht umlagefähigen 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, von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende Erträge o.ä., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

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

3.4.1 Bodenwert

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

230,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) für baureife (unbebaute) 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 Gesamtgrundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 588	Gebäude- und Freifläche, Steinstr. 12, 12 a insgesamt	600 m ²	230 €	138.000 €
Bodenwert Gesamtgrundstück ebfr.				138.000 €

² Vgl. Anlage 5.4, Seite 21 ff.

Bodenwert Gesamtgrundstück	138.000 €
davon 189/1.000 Miteigentumsanteil (138.000 € x 0,189)	26.082 €
Bodenwertanteil Wohnungseigentum Nr. 1 ebfr.	<u>26.082 €</u>

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

Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung von Immissionen aufgrund der nahegelegenen Bahnstrecke und des daran angrenzenden Gewerbegebiets wird in der Bodenwertermittlung bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung nach sachverständigem Ermessen verzichtet.³ Im übrigen stimmen die wertrelevanten Merkmale des Gesamtgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Bodenwert mit rd. 230,00 €/m² ermittelt wird.

3.4.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.4.2.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt, so dass keine Miete erzielt wird. Der Ertragswertberechnung ist somit die marktüblich erzielbare Miete 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 (Netto-Kaltmiete ohne Nebenkosten):

Mietsache / Lage	ca.-m ² /Einheit	marktübliche Miete		
		€/m ² /Einheit	€/Monat	€/Jahr
Wohnung Nr. 1 im EG	69,00	7,61	525	6300

Ausweislich des Mietspiegels 2019-2022 der Stadt Oelde (Stand: 01.09.2019, gültig bis 31.12.2022) bewegt sich die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der Baujahre 1971-1980⁴ innerhalb einer Spanne von etwa 4,15 - 5,40 €/m². Unter Berücksichtigung der Preissteigerung⁵ von rd. 19 % zwischen dem Stichtag des Mietspiegels und dem Wertermittlungsstichtag ergibt sich eine (fiktive) Spanne zwischen ca. 4,95 - 6,45 €/m². Einen aktuellen Mietspiegel stellt die Stadt Oelde jedoch nicht zur Verfügung, so dass die marktüblich erzielbare Miete auf Basis weiterer Auswertungen zu ermitteln ist.

Auf Basis von im Internet auf kleinanzeigen.de zur Miete angebotenen Wohnungen in Oelde ermittelt sich eine durchschnittliche Angebotsmiete von 9,13 €/m² (10 Angebote, Ø 67 m²; Stand: 24.06.2024).

Die im Internet von einschlägigen Seiten aufgeführten Durchschnittsmieten für Wohnungen in Oelde bewegen sich in einer Spanne zwischen 6,90 € bzw. 7,58 € (immoportal.de, differenziert nach einfachen bzw. mittleren Lagen) und 8,50 €/m² (meinestadt.de). Immobilienscout.de führt einen Wert von 7,63 €/m², ohne-makler.net von 7,98 € und wohnungsboerse.net von 8,42 € auf. Nähere Angaben zu den Werten (Anzahl der ausgewerteten Anzeigen, Lage, Alter oder Größe der Wohnungen) erfolgen nur höchst eingeschränkt. Immowelt.de führt aus, dass die Datenlage zur Ausweisung eines Durchschnittspreises zu gering sei.

Unter Berücksichtigung des insgesamt tendenziell steigenden Mietniveaus wird die ortsüblich erzielbare Miete nach sachverständigem Ermessen auf ca. **7,61 €/m²** geschätzt. Dieser Wert entspricht in etwa dem Mittel aus dem Durchschnitt der im Internet aufgeführten Durchschnittsmieten für Wohnungen in Oelde (8,02 €), dem berechneten Mittelwert der aktuellen Mietangebote (9,13 €) und dem auf Basis des VPI angepassten Mittelwert des Mietspiegels 2019 (ca. 5,70 €).

³ Aufgrund des wegen der Immissionen zu erwartenden eingeschränkten Käuferkreises wird stattdessen ein Zuschlag auf den LSZ vorgenommen.

⁴ Siehe Abschnitt 3.4.2.3.

⁵ Mietspiegel werden in wechselndem Turnus mit Mieterhebungen auf Basis der statistischen Änderungen des Verbraucherpreisindex (VPI) fortgeschrieben.

Wenngleich aktuelle Angebotsmieten teilweise erheblich höher sind als die zugrunde gelegte Miete wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte LSZ in erster Linie auf nach örtlichen Mietspiegeln⁶ berechneten Erträgen basiert. Insofern würde die Berechnung des Ertragswerts auf Basis der am Markt erzielbaren Maximalmiete einen Verstoß gegen den Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) darstellen.

Der Ertragswertberechnung wird ein Rohertrag von **6.300 €/Jahr** zugrunde gelegt.

3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

In der als marktüblich erzielbar geschätzten Miete sind die nicht auf einen Mieter umlagefähigen 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 örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wie folgt ermittelt:

Ermittlung der BWK:

	Ansatz	Berechnung	€
Verwaltung			
Wohnungseigentum	420,00 € je Einheit	420,00 € x 1 Einheit	420,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnnutzung	2 % des Jahresrohertrags	2 % von 6.300 €	126,00 €
Instandhaltung			
Wohnung	13,75 €/m ²	13,75 € x 69,00 m ²	949,00 €
BWK insgesamt			1.495,00 € Ø 24 %

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **1.495 €/Jahr** ermittelt.

3.4.2.3 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV der Zeitraum bezeichnet, in der Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Entscheidend ist somit nicht die technisch mögliche Standzeit, sondern die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Üblicherweise errechnet sich die RND aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und Gebäudealter. Die RND kann sich jedoch verlängern durch Instandsetzungen oder Modernisierungen und verkürzen durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten.

Für die Berechnung des Ertragswerts ist zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) die wirtschaftliche RND nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird eine GND von 80 Jahren für das Wohnungseigentum zugrunde gelegt.

Das Gebäude wurde nach Bauaktenlage etwa 1949/1950 erstellt, so dass das tatsächliche Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag etwa 74-75 Jahre beträgt.

Unter Berücksichtigung im Laufe der Jahre durchgeführter Instandhaltungen am Gemeinschafts- sowie am Sondereigentum und auf Basis des festgestellten Zustands wird die wirtschaftliche RND sachverständigem Ermessen mit rd. 30 Jahren angenommen. Dies entspricht nachrichtlich einem fiktiven Gebäudealter von 50 Jahren bzw. dem fiktiven Baujahr 1974.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschafts- und am Sondereigentum voraus.

⁶ Es ist beabsichtigt, die LSZe in Zukunft auf Modellmieten abzuleiten, die auf örtlichen Angebotsmieten basieren, wobei analog zu Mietspiegeln ein Betrachtungszeitraum von 6 Jahren zugrunde gelegt werden soll.

3.4.2.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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), 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf hat nach Restnutzungsdauern (RND) differenzierte LSZe als Basiswerte aus den tatsächlich erzielten Kaufpreisen für gebrauchte Wohnungseigentume (ohne Neubauten) abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Hierbei handelt es sich lediglich um Ausgangswerte, die den LSZ für ein definiertes Normobjekt bei einer bestimmten RND darstellen.

Zur Ermittlung des objektspezifischen (d.h. konkreten) LSZ sind die wertrelevanten Abweichungen zwischen dem definierten Normobjekt und dem Bewertungsobjekt durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. **Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist unter Berücksichtigung der Standardabweichung⁷ stets sachverständig zu würdigen** (vgl. Seite 118 des Grundstücksmarktberichts 2024).

Der modellspezifische mittlere LSZ für gebrauchte Wohnungseigentume mit einer RND von 30 Jahren ist mit 1,58 als Basiswert (Ausgangswert) aufgeführt. Zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Merkmale des Bewertungsobjekts wird für die Nutzungssituation nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 0,10⁸ auf den Ausgangswert vorgenommen. Weitere modellspezifische Zu- oder Abschläge für das Vertragsjahr, die Wohnfläche, die Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage und für den Modernisierungstyp sind nicht erforderlich, so dass sich ein modellspezifisch angepasster Ausgangswert von $(1,58 + 0,10)$ **1,68** berechnet.

Sachverständige Würdigung

Bei dem vorstehend ermittelten LSZ handelt es sich um einen auf bestimmten Vorgaben basierenden kreisweiten Durchschnittswert, der die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts nur unzureichend berücksichtigt. Insbesondere dürfte aufgrund der Lage mit Immissionen von der nahe gelegenen Bahnstrecke und dem daran angrenzenden Gewerbegebiet, des fehlenden Balkons/Terrasse und des energetischen Zustands⁹ mit einer eingeschränkten Marktgängigkeit zu rechnen sein.

Zur Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte und der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auffassung des Unterzeichners ein geringfügiger Zuschlag auf den vorstehend ermittelten modellspezifischen LSZ erforderlich.

Der objektspezifische LSZ für das zu bewertende Wohnungseigentum wird bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung nach sachverständigem Ermessen mit rd. **1,75 %** ermittelt. Der so ermittelte LSZ bewegt sich innerhalb der vom Gutachterausschuss angegebenen Standardabweichung.

⁷ Die Standardabweichung ist mit 0,51 angegeben.

⁸ Der Ausgangswert bezieht sich auf unvermietete Wohnungseigentume (+/- 0,00), während für vermietete Wohnungen ein modellkonformer Zuschlag von + 0,27 vorzunehmen ist. Das Bewertungsobjekt ist zwar nicht vermietet, wird aber eigengenutzt und ist somit nicht leerstehend. Um diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen, ist nach Einschätzung des Unterzeichners ein Zuschlag auf den Ausgangswert erforderlich.

⁹ Soweit nicht bereits als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.4.2.5 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Bei einem LSZ von 1,75 % und einer RND von 30 Jahren beträgt der Vervielfältiger (V, zugleich Rentenbarwertfaktor) 23,19.

3.4.2.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts

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

Jahresrohertrag		6.300 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.495 €
Jahresreinertrag	=	4.805 €
Liegenschaftszins 1,75 %		
Bodenverzinsung 1,75 % von 26.082 €	-	456 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	4.349 €
Kapitalisierung	x	23,19
Gebäudeertragswert	=	100.853 €

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit **100.853 €** ermittelt.

3.4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert beträgt somit:

Bodenwertanteil		26.082 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+	<u>100.853 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		126.935 €

3.4.2.8 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 vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von - **10.000 €** vorgenommen.

3.4.3 Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums wird wie folgt ermittelt:

vorläufiger Ertragswert		126.935 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000 €
		<u>116.935 €</u>
Ertragswert (gerundet)		117.000 €

3.5 Plausibilisierung - Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

3.5.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Preis für sie erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts (vgl. Kleiber, Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 19).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen für solche Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (direkter Preisvergleich, § 24 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 ImmoWertV).

Gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 kann insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts (§ 24 Abs. 2 Nr. 2).

Da Vergleichspreise nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, erfolgt die Vergleichswertermittlung gem. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auf Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerts.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom Normobjekt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je m² Wohnfläche und schließt den Bodenwert ein. Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts, § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

3.5.2 Vergleichswert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt im Internet unter www.boris.nrw.de einen auf dem Immobilienrichtwert basierenden Immobilienpreis-Kalkulator zur Verfügung, auf dessen Basis ein vorläufiger „Immobilienpreis“ für das Bewertungsobjekt in Höhe von 1.710 €/m² bzw. etwa 120.000 € per Stichtag 01.01.2024 ermittelt wurde (vgl. Anlage 5.5, Seite 27 ff.).

Hierbei handelt es sich jedoch nicht um den Verkehrswert, da der Wert die objektspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjekts nicht hinreichend berücksichtigt. Auf eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag wird unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage nach sachverständigem Ermessen verzichtet.

Der Vergleichswert wird auf Basis des vorläufigen Immobilienpreises wie folgt abgeleitet:

vorläufiger Immobilienpreis / Ausgangswert	120.000 €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁰	10.000 €
	<u>110.000 €</u>
Vergleichswert rund	110.000 €

¹⁰ Wie beim Ertragswert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV).

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.

Vorstehend wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da es sich um die vorrangigen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Wohnungseigentumen handelt.

Folgende Werte wurde ermittelt:

Ertragswert	gem. Abschnitt 3.4.3	rd. 117.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.5.2	rd. 110.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungseigentums wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Ertragswerts per Bew.-Stichtag 31.05.2024 festgestellt mit ca.

115.000 €

(i.W.: einhundertfünfzehntausend Euro)

Eine Ableitung des Verkehrswertes von dem auf Basis des Immobilienpreis-Kalkulators berechneten Vergleichswert kann nicht erfolgen, da die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts nur unzureichend Berücksichtigung finden. Der ermittelte Wert weicht vom Ertragswert jedoch nur relativ geringfügig ab und stützt insofern dessen Größenordnung.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 17 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, 28.06.2024

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.