



**Internetversion
Text**

WERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:	Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus, Baujahr 1967, unterkellert, bestehend aus einer ca. 78 m² großen Erdgeschosswohnung mit Diele, Küche, WC, Wohn- und Essraum, Bad und Elternzimmer; einer ca. 76 m² großen Obergeschosswohnung mit vergleichbar genehmigtem Grundriss; sowie dem 1980 ausgebauten, ca. 28 m² großen Dachgeschoss bestehend aus zwei Zimmern und einem WC; mit Pkw-Garage auf dem überwiegend verwahrlosten Grundstück; Lindenauer Straße 16, 59269 Beckum.
Lage/Größe gemäß Bestandsverzeichnis:	Blatt 2154 Gemarkung Beckum, Flur 45, Lfd. Nr. 1: Flurstück 491, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lindenauer Straße 16, Größe: 625 m ² ,
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum AZ. 1 K 010/23
Wertermittlungszweck:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	18. April 2024
Qualitätsstichtag:	18. April 2024
Verkehrswert:	Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

218.000,- Euro

i. W.: zweihundertachtzehntausend Euro

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen, etc.). Diese Unterlagen finden Sie in der Internet-Foto-Version bzw. in der Originalversion des Gutachtens, das Sie nach telefonischer Rücksprache (**Tel. 0 2521/ 9351 140**) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Beckum einsehen können. Die Internetversion umfasst, inkl. Deckblatt 28 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
	1.1 <u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
	1.2 <u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
	1.3 <u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
	1.4 <u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
	3.1 <u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
	3.2 <u>Baulasten</u>	7
	3.3 <u>Altlasten</u>	7
	3.4 <u>Denkmalschutz</u>	7
	3.5 <u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	7
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	8
	4.1 <u>Ort (Makrolage)</u>	8
	4.2 <u>Grundstück (Mikrolage)</u>	9
5.	<u>Baubeschreibung</u>	10
	5.1 <u>Allgemein</u>	10
	5.2 <u>Konstruktionsmerkmale</u>	12
	5.3 <u>Ausstattungsstandard</u>	13
	5.4 <u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	14
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	14
7.	<u>Angenommene Werte</u>	15
8.	<u>Wertermittlung</u>	16
	8.1 <u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	16
	8.2 <u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	17
	8.2.1 <u>Auswahl des Verfahrenswerts</u>	17
	8.2.2 <u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	18
	8.2.3 <u>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts</u>	19
	8.2.4 <u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	24
	8.3 <u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	25
	8.4 <u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	26
9.	<u>Verkehrswert</u>	27
	9.1 <u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	27
	9.2 <u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	27
10.	<u>Erklärung</u>	28



1 Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert des Flurstücks Nr. 491 (lfd. Nr. 1)	94.000,00 €
• Ertragswert des Flurstücks Nr. 491	204.000,00 €
• Sachwert des Flurstücks Nr. 491	218.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	218.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- Das Grundstück, Lindenauer Straße 16 besteht aus einem Flurstück. Bei dem Flurstück handelt es sich um ein Eck-Grundstück, das unmittelbar östlich und nördlich an der Lindenauer Straße liegt.
- Das Flurstück liegt im westlichen Bereich von Beckum, in einem Wohngebiet mit 2 - 8-geschossiger Bebauung.
- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem älteren Wohngebiet. Bezogen auf den Ort, weist das Grundstück eine **mittlere Wohnlage** auf. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich am Bewertungsstichtag augenscheinlich im Keller-, Ober- und Dachgeschoss in einem **sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand**. **Das Erdgeschoss ist baualtersbedingt auch in großen Teilen sanierungsbedürftig. Die gartenseitigen Außenanlagen sind am Bewertungsstichtag verwahrlost. Die Funktionstüchtigkeit der Heizung konnte am Bewertungsstichtag nicht überprüft werden. In diesem Gutachten wird eine überwiegende Modernisierung mit einem mittleren Ausstattungsstandard zugrunde gelegt, die gemäß Anlage 2 ImmowertV bei 11 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren zur Folge hat. Die Sanierung/Modernisierung ist zwingend erforderlich, um die ordnungsgemäße Wohnbarkeit des Objektes wieder herzustellen. Eine überwiegende Modernisierung wird in diesem Gutachten überschlägig berücksichtigt (siehe hierzu Punkt 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).**
- **Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nur im Bereich der Erdgeschosswohnung bewohnt.**
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Beckum sind am Bewertungsstichtag keine Eintragungen verzeichnet.
- Erschließungsbeiträge sind nach Angaben der Stadt Beckum in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- **Außenaufnahmen** sind in der Anlage zu finden. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der bewohnten Erdgeschosswohnung wurde dem Unterzeichner nicht gestattet.

1.3 Auftrag und Katasterangabe

Mit dem Schreiben vom 15.03.2024 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Beckum beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung über das aus dem Grundbuch von Beckum, Blatt 2154 ersichtliche Eigentum:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Beckum, Flur 45,
Flurstück 491, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Lindenauer Straße 16, Größe: 625 m²,

zu erstellen.

Hinweis:

*Diese Verkehrswertermittlung ist ausschließlich für den angegebenen **Wertermittlungszweck** zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Unterzeichners.*

1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Donnerstag, den 18.04.2024 in der Zeit von 16:00 Uhr bis 16:30 Uhr.

Teilnehmer:

- 1.) Herr P. als Vertreter der Eigentümerin im Bereich des Kellergeschosses, Obergeschosses und Dachgeschosses,
- 2.) Frau K. als Bewohnerin der Erdgeschosswohnung, sowie
- 2.) der Unterzeichner als beauftragter Sachverständiger.

Teilbereiche des Gartens waren durch den verwahrlosten Zustand am Bewertungsstichtag nicht einsehbar. Eine Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung wurde dem Unterzeichner von der Bewohnerin nicht gestattet.

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Beckum:

- Angaben zu Eintragungen im Grundbuch

Stadt Beckum:

- Bauakten
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste
- Bauplanungsrechtliche Auskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Kreis Warendorf:

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im zugehörigen Landkreis, Allgemeine Auskünfte und Auskunft über Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen:

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2022
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2020
- **Grundstücksmarktbericht 2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.beckum.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-warendorf.de



3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen (Auszug)

Grundbuch von Beckum, Blatt 2154

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

lfd. Nr. 1	Gemarkung	Beckum
	Flur	45
	Flurstück	491
		Gebäude- und Freifläche, Wohnen
		Lindenaauer Straße 16, Größe 625 m ²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

lfd. Nr. 3 **„hier keine Angaben“**

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 2 (Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Herrn ..., geboren 23. März 1933 und Frau ..., geboren am 19. Dezember 1944 - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -. Vorrangsvorbehalt für Grundschulden bis 120.000,00 DM nebst 15 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung einmalig ausnutzbar. Gemäß Bewilligung vom 15. Januar 1998 (UR-Nr. 34 Notar ..., Beckum) eingetragen am 05. Mai 1998.

„Auftragsgemäß wird die Belastung in Abteilung II nicht vom Verkehrswert abgezogen, sondern nur informatorisch unter Punkt 8.6 mitgeteilt.“

lfd. Nr. 5 (Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 1 K 10/23). Ingetragen am 02.01.2024.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Hinweis:

Eine Grundbuchblattkopie vom 15.03.2024 hat dem Unterzeichner vorgelegen.

3.2 Baulasten

Im **Baulasten**verzeichnis der Stadt Beckum sind nach Angaben der Stadt Beckum keine Eintragungen verzeichnet.

3.3 Altlasten

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*
- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schmutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz

Gemäß den vorliegenden Akten sind für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste verzeichnet.

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.



4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage):

Lage:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Münsterland, im Landkreis Warendorf, in der Stadt Beckum.
Fläche:	Die Stadt Beckum hat eine Fläche von rund 111,39 km ² und
Einwohnerzahl:	rund 38.000 Einwohner verteilt auf die Stadtteile Beckum (66,1 %), Neubeckum (27,5 %), Roland (3,4 %), Vellern (3,0 %).
Struktur:	<p>Beckum ist eine vielseitig strukturierte Stadt mit allen wesentlichen Einrichtungen. Die Stadt besitzt kulturelle und kirchliche Einrichtungen, sowie Einkaufsmöglichkeiten in Geschäftshäusern und Einkaufszentren, Allgemein- und Fachärzte, Krankenhaus, alle gängigen Schultypen, Sport und Freizeitanlagen.</p> <p>Die wirtschaftliche Struktur wird seit dem 19. Jahrhundert von der Kalk- und Zementindustrie dominiert.</p>
öffentlicher Nahverkehr:	Der öffentliche Nah- und Fernverkehr wird durch Linienbusse in fast alle Richtungen und Bahnverbindungen über den Bahnhof Beckum/Neubeckum sichergestellt. Entferntere Ziele können über die ICE-Bahnhöfe in Hamm, Bielefeld und Münster und die Flughäfen Münster, Dortmund und Paderborn erreicht werden
überregionale Verkehrsanbindung:	In das Straßenverkehrsnetz ist Beckum über Land- und Kreisstraßen, sowie die Bundesstraße B 58, B61 und B 475 sowie die Bundesautobahn A2 eingebunden.
Nächstliegende, größere Städte:	Bielefeld, Hamm, Münster und Osnabrück liegen in ca. 20 bis 40 km Entfernung



4.2 Grundstück (Mikrolage)

- Lage:** Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich von Beckum, östlich und nördlich an der Wohnstraße, Lindenauer Straße. Es wird von Westen erschlossen und ist nach Osten ausgerichtet.
Die **Wohnlage** wird vom Unterzeichner als **mittlere Wohnlage** bewertet.
- unmittelbare Verkehrsumgebung:** Die öffentliche Verkehrsfläche grenzt unmittelbar an die westliche und südliche Grenze des zu bewertenden Flurstücks 491.
- Zuschnitt / Topografie:** Das zu bewertende Objekt besteht aus dem Flurstück Nr. 491. Das Flurstück ist augenscheinlich überwiegend eben.
- Nachbarschaft:** Die umliegende Bebauung ist im Norden und im Westen durch eine zweigeschossige Wohnbebauung, im Süden durch eine dreigeschossige Wohnbebauung und im Osten durch ein 8-geschossiges Mehrfamilienhaus geprägt.
- Ver- und Entsorgung:** öffentliches/privates Netz, Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser, Kabel und Sat-schüssel
- Abgabenrechtlicher Zustand:** Gemäß Vortrag der Stadtverwaltung Beckum sind zum Bewertungsstichtag sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG vollständig abgelöst. Maßnahmen, die zu einer Beitragserhebung führen könnten (Straßenerneuerung, Änderung der Hausanschlussleitungen etc.) sind am Bewertungsstichtag nicht bekannt. Das Grundstück gilt somit als **erschließungsbeitragsfrei** gemäß BauGB und KAG.
Der Unterzeichner weist darauf hin, dass ein Beitrag erhoben werden kann, wenn die Straße in Zukunft erneuert, verbessert, erweitert oder in anderer Weise hergestellt wird. Dies gilt in gleicher Weise für die Erneuerung oder Erweiterung der bestehenden Kanalanschlüsse
- Bauplanungsrechtliche Situation:** Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4.
-



5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z. B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben aus den Bauakten.

zum Objekt:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück Nr. 491 ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (bestehend aus dem Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) und mit einer Pkw-Garage bebaut.

Bauaktenlage:

- 10.04.1967, Nr. 563/66,
Bauschein zur Errichtung eines Zweifamilienhauses und einer Pkw-Garage
- 10.04.1967, Nr. 564/66,
Bauschein zur Grundstücksentwässerung
- 08.08.1967, Nr. 563/66,
Rohbauabnahmeschein
- 19.12.1968, Nr. 563/66,
Schlussabnahmeschein
- 19.12.1968, Nr. 564/66,
Schlussabnahmeschein
- 06.10.1980, Nr. 134/80,
Bauschein zum Ausbau des Dachgeschosses des Wohnhauses



- 06.10.1980, Nr. 134/80,
Befreiungsbeschluss § 62 Abs. 2 Ziff. 1 BauO NW
- 28.09.1981, Nr. 134/80,
Rohbauabnahmeschein
- 28.09.1981, Nr. 134/80,
Schlussabnahmeschein

Baujahr:

Wohnhaus gemäß Bauakten 1967

Aufgrund des bei der Objektbesichtigung festgestellten Allgemeinzustandes, wird am Bewertungsstichtag ein erforderlicher überwiegender Modernisierungsgrad unterstellt, der in Abhängigkeit der Standardstufe zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führt.

Bauweise/-art:

massive Bauweise, Außenwände mit Verblendmauerwerk, Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss. Satteldach aus Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung. Betontreppe vom Keller bis zum Dachgeschoss mit Terrazzobelag.

Funktion/Grundriss:

Bauzeittypischer Grundriss mit aus heutiger Sicht beengten Bädern.

Schall- und Wärmeschutz:

Der Unterzeichner unterstellt eine den Baujahren entsprechende, bauzeittypische Ausführung und somit einen den Baujahren entsprechenden Schall- und Wärmeschutz.

5.2 Konstruktionsmerkmale

Außenwände:	Keller: Mauerwerk verputzt Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Mauerwerk innen mit Putz, außen- seitig Verblendmauerwerk; nicht zeitgemäßer Wärmedämmschutz (vor ca. 1995); (2; 23%)
Dach:	Betondachsteine; Dämmung (vor ca. 1995); (2; 15%)
Fenster und Außentüren:	Kunststofffenster, Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Kunststoffroll- laden; (2; 11%)
Innenwände und -türen:	tragende und nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; Holzplattentüren in Umfassungszargen; (3; 11%)
Deckenkonstruktion und Treppen:	Stahlbetondecke über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss; Kehlbal- kenlage über dem Dachgeschoss; Stahlbetontreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss; (3; 11%)
Fußböden:	TRH: Terrazzo, Keller: Fliesen, Estrich beschichtet; Wohnungen: Fliesen, Laminat, Estrich (3; 5%)
Sanitäreinrichtungen:	Bäder (Wandfliesen ca. 1,6 bis 2,0 m) mit WC, Waschtisch, Dusche (und Wanne im EG); (3; 9%)
Heizung:	Gas-Zentralheizung, NT, indirekt beheizter Warmwasserspeicher, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; (3; 9%)
Sonstige technische Ausstattung:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Sicherungen ursprünglich, (3; 6%)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe,
Außenanlagen:	(gartenseitig verwehrlost) Betonsteinpflaster, Rasen, Sträucher, Teich, Gartenhütte, Pavillon,

Standardmerkmal/-stufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.11	655	725	835	1005	1260	
Außenwände	1	x	0,23	x	725	166,75
Dächer	1	x	0,15	x	725	108,75
Außentüren und Fenster	1	x	0,11	x	725	79,75
Innenwände und -türen	1	x	0,11	x	835	91,85
Deckenkonstruktion u. Treppen	1	x	0,11	x	835	91,85
Fußböden	1	x	0,05	x	835	41,75
Sanitäreinrichtungen	1	x	0,09	x	835	75,15
Heizung	1	x	0,09	x	835	75,15
sonstige technische Ausstattung	1	x	0,06	x	835	50,10
Ermittelter Kostenkennwert						781
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjektes						2,51

5.3 Ausstattungsstandard

Standardstufe (NHK 2010):

Ein- und Zweifamilienhäuser 2,51; Garage 4



6.2 Aufstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss

aus Bauakten überschlägig geprüft rund 78 m²

Obergeschoss

aus Bauakten überschlägig geprüft rund 76 m²

Dachgeschoss

aus Bauakten überschlägig geprüft rund 28 m²

Summe Wohnfläche gesamt: _____ **somit rd. 182 m²**

Hinweis:

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Maße wurden dabei stichprobenartig überprüft und gegebenenfalls angepasst. **Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.***

7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach der Art der baulichen Anlage bestimmt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser 80 Jahre

Bewertungsobjekt:

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist 1967. Unter Berücksichtigung der baulichen Anlage ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Gemäß dem bei der Besichtigung festgestellten Ausführungs- und Unterhaltungszustand sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich die zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen. Der Unterzeichner unterstellt insgesamt einen erforderlichen „überwiegenden Modernisierungsgrad“ am Bewertungsstichtag. Unter Berücksichtigung dessen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 44 Jahren ab dem Modernisierungsjahr (Bewertungsstichtag).

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:			80 Jahre
Gebäudealter:	real 57 Jahre	fiktiv	36 Jahre
Restnutzungsdauer:		modifiziert	44 Jahre
Baujahr:	real 1967	fiktiv	1988

8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV
Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.

- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.

- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Für individuell gestaltete und bebaute Grundstücke eignet sich als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Regel das Sachwertverfahren, weil bei diesen Gebäuden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Aus diesem Grund dient der Sachwert als Verfahrenswert, um zum Verkehrswert zu gelangen. Zur Information und Kontrolle wird daneben auch der Ertragswert ermittelt.

8.2.2 Bodenwertermittlung, gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die folgende Ermittlung werden Angaben aus dem Marktbericht, sowie Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf herangezogen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, sie gelten, in diesem Falle, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Werten:

Gemeinde / Stadt:	Beckum	Beitragszustand:	beitragsfrei
Ortsteil:	Beckum	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Beckum	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	150,00 €/m ²	Tiefe/Breite/Fläche:	35 m/17 m/600m ²
Stichtag:	01.01.2024	Lagebeurteilung:	2

Der Bodenwert für das zu bewertende Objekt beträgt gemäß der Richtwertkarte:

150,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgerechnet bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, der Zustand des Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag aktualisiert.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, der Zustand des Grundstücks ist erschließungsbeitragsfrei.

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da die Lage den Kennzahlen des Richtwertes entspricht.

- für Ausnutzung ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da das Grundstück eine der Richtwertzone entsprechende Ausnutzung aufweist

- für Größe ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da das Grundstück eine der Richtwertzone entsprechende Ausnutzung aufweist

- für Zuschnitt ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da das Grundstück einen rechteckigen und wirtschaftlichen Zuschnitt hat.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **150,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück:	491		
Gesamtfläche:	625 m ²		
Bodenwert:	150,00 €/m ²		
	⇒ 625 m ² * 150,00 € / m ²	=	93.750,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd. 94.000,00 €

8.2.3 Vorläufiger Ertragswert gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von marktüblich erzielbaren jährlichen Reinerträgen des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstückes keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei der Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die hiernach berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Vervielfältiger) berücksichtigt. Verwaltungskosten sind zum Einen Kosten für die mit der Verwaltung des Grundstückes beauftragten Arbeitskräfte und Einrichtungen, zum Zweiten die Kosten der Aufsicht, sowie zum Dritten die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum an Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur

Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Werte für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 der ImmoWertV "Modellansätze für Bewirtschaftungskosten".

Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§28 ImmoWertV) ist dabei der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig oder möglich, ist bei der Berechnung der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Verzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) im Sinne des §34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Gemäß Definition der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie etc.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart "festen" Liegenschaftszinssatz. Die einschlägige Literatur gibt Empfehlungen für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes. Vorrang haben hier allerdings grundsätzlich die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Diese sind dann im Einzelfall zu modifizieren.

Für den zu beurteilenden Fall hält der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage und Bebauung, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht des Gutachterausschusses, einen Liegenschaftszins von 1,22 % für angemessen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1988, beträgt die Restnutzungsdauer 44 Jahre und somit der Vervielfältiger 33,89 bei 1,22 % Verzinsung.

Unter Berücksichtigung des Ausstattungs- und Ausbauzustandes, der Größe und unter Beobachtung des Marktes, hält der Unterzeichner eine monatliche Mieteinnahme von rd. 591,00 € für die



Erdgeschosswohnung mit Garage, rd. 494,00 € für die Obergeschosswohnung, rd. 98,00 € für die Wohnräume im Dachgeschoss (gesamt 1.183,- €) nach der überwiegenden Sanierung für ein vergleichbares Objekt inkl. Garage, für marktüblich erzielbar (Dies entspricht einer Miete von rund 7,00 €/m² im EG, rund 6,00 €/m² im OG und 3,50 €/m² für zusätzliche Wohnräume außerhalb der Wohnung im DG).

Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	1183,00 € * 12 Monate	=	rd.	14.196,00 €
- Verwaltungskosten	351 € je EFH/ZFH	=	-	351,00 €
- Instandhaltungskosten	13,8,- €/m ² Wohnfläche + 104,- je GA	=	rd. -	2.616,00 €
- Mietausfallwagnis	(2% des Jahres-Rohertrages)	=	rd. -	284,00 €
Summe		=	rd.	10.945,00 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes				
- 1,12 % von 94.000,00 €		=	rd. -	1.053,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	rd.	9.892,00 €
9.892,00 € * 33,89		=		335.239,88 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=		<u>94.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert		=		429.239,88 €

Der vorläufige Ertragswert beträgt somit rd. 429.000,00 €

8.2.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als vorläufiger Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt (Bodenwert + Bauwert = vorläufiger Sachwert). Der Ersatzbeschaffungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bezogen auf eine geeignete Flächen- oder Raumeinheit bzw. nach Einzelgewerken ermittelt. Der auf der Grundlage von Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ermittelte vorläufige Sachwert bedarf einer Marktanpassung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird hier aus der Brutto-Grundfläche (BGF) oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) multipliziert mit den der Bauart und Bauweise durchschnittlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf 2010 = 100, ermittelt.

In Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der Ausführung, Ausstattung, Bebauung und sonstiger eingreifender Faktoren, sowie der Indizierung der Werte auf den Bewertungsstichtag wird wie folgt ermittelt:

Aufgrund seiner vorhandenen Bebauung ist das zu bewertende Objekt vergleichbar mit:

Wohnhaus

Typ 1.11 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut



Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Baujahr: 1988 (fiktiv)
- Gebäudealter: 36 Jahre (fiktiv)
- Restnutzungsdauer: 44 Jahre
- Standardstufe: 2,51
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) 781,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 457,00 m²

Anpassung des Kostenkennwertes:

Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (I/2024): 1,813

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. 1416,00 € / m²

Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag: rd. 1416,00 € / m²

Ermittlung des Bauwertes:

457,0 m² * 1416,00 € / m² = rd. 647.000,00 €

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer * 100

$$Y = (80 - 44) / 80 * 100$$

$$= 45,0\%$$

Die Wertminderung beträgt rd. 45 % = rd. - 291.000,00 €

Garage:

Garagen, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Typ 14.1

NHK 2010

Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Baujahr: 1988 (fiktiv)
- Gebäudealter: 36 Jahre (fiktiv)
- Restnutzungsdauer: **fiktiv nach Modernisierung** 44 Jahre
- Standardstufe: 4
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) 485,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 32,00 m²

Anpassung des Kostenkennwertes:

Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (I/2024): 1,813

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **879,00 € / m²**

Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag: rd. **879,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

32,0 m² * 879,00 € / m² = rd. 28.000,00 €

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer * 100

$$Y = (80 - 44) / 80 * 100$$

$$= 45,0\%$$

Die Wertminderung beträgt rd. 45 % = rd. - 12.500,00 €



Wert der sonstigen Anlagen:

Zeitwert sonstiger Anlagen (Außenanlagen, Besondere Bauteile, Hausanschlusskosten etc.):

• PAUSCHAL	=	rd.	<u>16.500,00 €</u>
Bauwert:	=	rd.	388.000,00 €

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	94.000,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>388.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	=	rd.	482.000,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 482.000,00 €

8.2.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Im Sachwertverfahren muss zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierzu ist der vorläufige Verfahrenswert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten ermittelt wird (§39 ImmoWertV).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 1,00 für angemessen.

Somit ergibt sich folgende weitere Berechnung (vorläufiger Sachwert * Sachwertfaktor)

482.000,00 € * 0,92	=	rd.	443.000,00 €
---------------------	---	-----	--------------

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 443.000,00 €



8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Der Abschlag für Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln / Bauschäden und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensbilder zeigen können. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierung entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt und er ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturstau etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht. Demnach ist der Abschlag nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen Investitionskosten, hierzu wären genauere Untersuchungen und Kostenermittlungen erforderlich. Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden geschätzt auf:

225.000,00 €

Dies im Einzelnen für:

- Ausräumen von Sperrmüll und Unrat
- Rückbau des OG in den genehmigten Zustand
- Erneuerung der veralteten Dacheindeckung mit Dachflächenfenstern
- Erneuerung der Haustür und Treppenhausfenster
- Abschlag für die mittelfristig erneuerungsbedürftige Heizungs-, Elektro-, und Sanitärinstallation
- Erneuerung der Bäder
- Modernisierung von Bodenbelägen und Malerarbeiten
- Sanierung/Instandsetzung der Innentüren
- Erneuerung von Garagentor und Garagentür
- Instandsetzung der Außenanlagen
- allgemeine Schönheitsreparaturen



Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

An dieser Stelle werden evtl. Rechte oder Lasten aus dem Grundbuch, dem Baulastenverzeichnis, oder Verpflichtung aus Eintragungen im Altlastenkataster, Denkmalschutzliste etc. in die Verfahrenswertermittlung eingeführt.

Beurteilung der Eintragung im Grundbuch:

Die eingetragene persönliche Dienstbarkeit des Wohnungsrechts wird auftragsgemäß außerhalb des Gutachtens ermittelt.. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Wert des "lastenfreien" Grundstücks ermittelt. Somit werden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches als solche in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Zur Festsetzung evtl. Zuzahlungsbeträge wird eine gutachterliche Bewertung außerhalb dieses Gutachtens durchgeführt und dem zuständigen Gericht übergeben.

Der Werteeinfluss der Summe der Baulasteintragungen wird in diesem Gutachten somit geschätzt auf: **± 0,00 €**

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale insgesamt beträgt somit rd. 0,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger Ertragswert	=	rd.	429.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 225.000,00 €
Ertragswert:	=	rd.	204.000,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	443.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 225.000,00 €
Sachwert:	=	rd.	218.000,00 €



9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für das Grundstück:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Beckum, Flur 45,
Lfd. Nr. 1: Flurstück 491, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Lindenauer Straße 16, Größe: 625 m²,
postalische Adresse: Lindenauer Straße 16, 59269 Beckum

wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Sachwertes am Bewertungsstichtag festgestellt mit:

218.000,- Euro

(in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro)

Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Sachwertes im Vergleich zum Ertragswert unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustandes, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen, wie der Marktanpassung gemäß Gutachterausschuss und der derzeitigen Nachfrage festgestellt und ist somit unmittelbar marktangepasst.



10. Erklärung

Der Unterzeichner:

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit, in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten selbständig und höchstpersönlich, nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, nach bestem Wissen und Gewissen, angefertigt habe.

Vervielfältigungen des Gutachtens, auch in Teilauszügen, oder eine weitere Verwertung durch Dritte, sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Unterzeichner zulässig.

Haftungsausschluss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Warendorf, den 10.05.2024

Harald Böckenhüser

- Sachverständiger -

Auf Grund 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.
