

Münster, 19.01.2024

KATJA KAUCHE
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN

**An das
Amtsgericht Tecklenburg**

**Gerichtsweg 1
49545 Tecklenburg**

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

DIPL. - SACHVERSTÄNDIGE
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten (DIA)

Salzstraße 61
ggü Lambertibrunnen

48143 Münster

Telefon: +49 (0)251 46 7 47
Telefax: +49 (0)251 43 0 24

E-Mail: info@kauke-muenster.de

Betrifft: **Zwangsversteigerungsverfahren**
Aktenzeichen: **006 K 012 / 21 Amtsgericht Tecklenburg**

In den o.g. Verfahren hat mich das **Amtsgericht Tecklenburg** mit Beschluss und Schreiben vom **10.01.2022** bzw. **11.01.2022** beauftragt, ein schriftliches

G U T A C H T E N

in **sechsfacher Ausfertigung** darüber zu erstatten, welchen

V E R K E H R S W E R T

das nachstehend beschriebene

Wohnungseigentum Nr. 25 (Eigentumswohnung im 3. OG rechts)
Am Bahnhof 4 in 49504 Lotte-Wersen

zum heutigen Zeitpunkt (19.01.2024) hat:



(Aufnahmedatum: 06.09.2023)

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Gemarkung Wersen**Flur 10 – Flurstück Nr. 227**
groß 6.361 qm**Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Erholungsfläche****Am Bahnhof 1, 2, 3, 4, 7, 8****(mit insgesamt 44 Wohnungen im WE und 13 Garagen im TE)**

verbunden mit dem	Sondereigentum
an der im	Aufteilungsplan
mit der	Nr. 25
bezeichneten	Wohnung
im	Haus B (Am Bahnhof Nr. 3 und 4), (hier: Am Bahnhof 4, 3 OG rechts)
Miteigentumsanteil:	246,5 / 10.000

bestehend aus	vier Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Diele, Balkon und Abstellraum
Wohnfläche:	87,13 qm
sowie einem	Kellerraum (10,70 qm)

eingetragen im	
Grundbuch von	Wersen (Amtsgericht Tecklenburg) Blatt 1125A

Im **Bestandsverzeichnis** des angezogenen **Wohnungsgrundbuchs** ist darüber hinaus Folgendes eingetragen:

Das **Miteigentum** ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den GB-Blättern 1101 – 1157) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die **Weiterveräußerung** bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, verwandte in gerader Linie, Verwandte in der Seitenlinie oder bei Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

(Fortsetzung S. 3)

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Der Eigentümer, der gleichzeitig Teil- und Wohnungseigentümer ist, darf sein Wohnungs- und Teileigentum nur zusammen veräußern.

Bei einer Veräußerung gem. § 18 WEG ist die Zustimmung des Verwalters ebenfalls nicht erforderlich. Jede Veräußerung durch den Wohnungsunternehmer bedarf keiner Genehmigung. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit Dreiviertelmehrheit ersetzt werden.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes des Inhaltes des Sondereigentums auf die **Eintragungsbewilligung** vom **25.05.1972** Bezug genommen. (Siehe Kopie der **Teilungserklärung** in der Anlage zu ds. GA.)

SV-Hinweis:

Gem. vorliegender Teilungserklärung sind die vorhandenen **13 Garagen** nicht Bestandteil des Gemeinschaftseigentums, sondern im Teileigentum (mit eigenen Miteigentumsanteilen) separat vergeben.

Bezüglich der vorhandenen offenen **19 PKW-Stellplätze** teilt die zuständige Hausverwaltung mit, dass zwar von einigen Wohnungseigentümern auf der Basis alter Kaufverträge ein Anspruch auf einen wohnungszugehörigen offenen PKW-Stellplätze begründet wird; letztendlich jedoch entsprechende Nummerierungen und Nachweise (z. B. in den Aufteilungsplänen) fehlen und die PKW-Stellplätze von sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

INHALTSVERZEICHNIS

1	Unterlagen zum Gutachten / Anlagen	5
2	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen.....	7
3	Lage und Grundstücksbeschreibung.....	9
4	Baubeschreibung.....	12
5	Sonstige Merkmale Wohnungseigentum.....	17
6	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	18
7	SV-Beurteilung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale	25
8	Modellkonform abgeleitete Anknüpfungstatbestände.....	28
9	Bodenwertermittlung.....	30
10	Vergleichswertverfahren	32
11	Ertragswertermittlung.....	34
12	Zusammenfassung – Vergleichs- / Ertragswert - Vergleichsfaktoren	37
13	Verkehrswert - Fazit.....	39

1 Unterlagen zum Gutachten / Anlagen

1.1 Auf **Anforderung** sind der SV (tlw. gegen Gebühr) von der zuständigen Behörde und sonstigen kommunalen Einrichtungen u. a. folgende Nachweise zugegangen bzw. konnten folgende Unterlagen eingesehen werden:

- a) Stadtplanauszug, Kataster- u. Luftbildkarte (Quelle: <https://www.tim-online.nrw>)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Steinfurt vom 28.06.2023
- c) Erschließungs- und planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Lotte vom 26.06.2023 mit Hinweis auf den Bestand einer öffentlichen Erschließung des Schätzgrundstückes und der Lage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5, abzufragen unter <https://www.o-sp.de/lotte/plan?pid=46592>.
- d) Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Lotte vom 26.04.2016 inkl. telefonische Auskunft der Gemeinde Lotte, dass zwischen 2016 und heute keine erschließungsbetragsrechtliche Veränderungen stattgefunden haben.
- e) Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses im Kreis Steinfurt (GAA Kreis Steinfurt) 2023, Stand 01.01.2023¹ (Quelle: BORISplus.NRW)
- f) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des GAA Kreis Steinfurt, Stand 01.01.2023¹ (Quelle: BORISplus.NRW)
- g) Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt vom 28.06.2023 und 19.01.2024
- h) Auszüge aus der amtlichen Bauakte der Gemeinde Lotte, zugestellt im PDF-Format per Mail bzw. bereits anlässlich der Vor-GA-Erstattung im Büro vorliegend

1.2 Unterlagen Auftraggeberseite / Beteiligte:

- a) Mit dem Auftragsschreiben und Schreiben des Amtsgerichtes vom 15.07.2022 wurden der SV ein amtlicher Ausdruck des Grundbuch- Blattes 1125A vom 09.12.2021 sowie die Teilungserklärung inkl. Aufteilungspläne aus der Grundbuchakte übersandt.
- b) Von Seiten der zuständigen Hausverwaltung sind der SV auf Anforderung in digitaler Form (u. a.) folgende Objekt-Unterlagen zugestellt worden:
letzte Hausgeldabrechnungen 2021, 2022 (inkl. Angaben zum Stand des WEG-Rücklagenkontos), Wirtschaftsplan 2023 (inkl. ergänzender Angaben zum WP 2024 per Mail), Beschlussammlung, Energieausweis vom 02.03.2018

¹ Die Beschlussfassung des GAA Kreis Steinfurt zur Ausweisung der BoRW per Stand 01.01.2024 sowie ebenfalls des GMB 2024 erfolgt erst ca. im März 2024, sodass hier zunächst die Auswertungen für den Untersuchungszeitraum 01.01. – 31.12.2023 herangezogen werden und diese Veröffentlichungen mit den Marktbeobachtungen und Erkenntnissen der SV sowie auf Rückfrage beim zuständigen GAA / der Geschäftsstelle des GAA verglichen und ggf. nach SV-Ermessen angepasst werden.

Von der IHK Nord Westfalen
 ÖFFENTLICH BESTELLTE
 UND VEREIDIGTE
 SACHVERSTÄNDIGE für
 die Bewertung von bebauten
 und unbebauten Grundstücken

1.3 Anlagen je Gutachtenausfertigung:

Blatt (DIN A 4)

a)	Regionalkartenhinweis	(farbig)	1 Blatt
b)	Stadtplanauszug	(farbig)	1 Blatt
c)	Luftbildkarte	(farbig)	1 Blatt
d)	Katasterplanauszug	(farbig)	1 Blatt
e)	Planungsrechtl. Auskunft inkl. Bebauungsplanauszug und textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 5 „Mühlenbreite“		4 Blatt
f)	Negativ-Auskunft Altlastenkataster		1 Blatt
g)	Negativ-Baulastenauskunft		1 Blatt
h)	Auskunft zum Erschließungszustand		1 Blatt
i)	Auszüge Boden-Richtwertkarte inkl. Legende und Erläuterungen, Stand 01.01.2023	(farbig)	4 Blatt
j)	Kopie der Teilungserklärung v. 25.05.1972		13 Blatt
k)	Beschlusssammlung der WEG Am Bahnhof 1, 2, 3, 4, 7 u. 8 (ab 2019) u. a. inkl. Angaben zu durchgeführten Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen		4 Blatt
l)	Kopie der letzten Hausgeldabrechnung 2022 inkl. Stand und Entwicklung Instandhaltungsrücklage und (Haus-)Wirtschaftsplan 2023		5 Blatt
m)	Auszugsweise Kopie des Energieausweises Haus B	(farbig)	3 Blatt
n)	Auszugsweise Kopie der vorliegenden Aufteilungspläne mit Lageplan, Schnitt- und Grundrisszeichnungen (Haus B) mit Roteintragungen der SV		4 Blatt
	- ohne Gewähr für Übereinstimmung / Vollständigkeit im Detail mit den tatsächlichen Verhältnissen -		
o)	Fotodokumentation – 44 Lichtbildabzüge (außen)	(farbig)	7 Blatt
	- ohne Anspruch auf Vollständigkeit -		

Anlagen insgesamt
51 Blatt

Das Gutachten wird auftragsgemäß – zusätzlich zu den angeforderten Original-Ausfertigungen – **einfach im PDF-Format** per Mail an das Amtsgericht Tecklenburg **ohne Anlagen** übersandt.

2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

- 2.1** Eine **erste Objektbesichtigung** der Immobilie fand am **06.07.2022** statt. Hier konnte die WE-Anlage lediglich von außen in Augenschein genommen werden, da der vor Ort anwesende Schuldner einen Zutritt zum Haus Nr. 4 und seiner Wohnung verweigerte. Die **allgemein zugänglichen Hausteile** im **Treppenhaus** und **Kellergeschoss** des Gebäudes Am Bahnhof 4 inkl. des **wohnungszugehörigen Kellerraumes** (tlw.) fand dann aber am **06.09.2023** (nach dem Ableben des Schuldners) in Abstimmung mit der zuständigen **WEG-Hausverwaltung** und mit entsprechender Zugangsberechtigung sowie in Begleitung der gerichtlich bestellten **Nachlasspflegerin** statt.

Der Schuldner verstarb gem. Mitteilung der Nachlasspflegerin ca. Mitte/Ende Februar 2023 in seiner Eigentumswohnung, der hier in Frage stehenden Wohnung zum WE Nr. 25. Der Leichnam des Schuldners wurde erst einige Tage oder Wochen nach dem Ableben entdeckt.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 06.09.2023 konnten die **Innenräume** der Wohnung **lediglich „flüchtig“** zur Fertigung der in diesem GA abgebildeten Fotos und **nur teilweise besichtigt** werden, da sich die **Wohnung** in einem **unhygienisch verdreckten** und **verwahrlosten Zustand** befand, der sv-seits als **gesundheitsgefährdend** beurteilt wird.

- 2.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.01.2024** (zum heutigen Zeitpunkt) ¹

- 2.3** Tlw. ist mir die WEG-Anlage bereits aus Anlass **vorhergehender Besichtigungen** im Hause bekannt; **zuletzt im Jahr 2015/2016** (als gerichtlich beauftragte Sachverständige zur GA-Erstattung in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 25/15).

Die vorhandenen **Objektkenntnisse** habe ich durch erneute Rücksprachen bei Ämtern der Gemeindeverwaltung Lotte-Wersen bzw. beim Kreis Steinfurt anlässlich dieser GA-Erstattung – soweit erforderlich – aktualisiert und damit auf den neuesten Stand gebracht.

Insbesondere katastermäßig, erschließungs-, planungs- und bauordnungsrechtlich ergaben sich, so meine Recherche, keine signifikanten Veränderungserkenntnisse. Unabhängig davon wurden gleichwohl, soweit notwendig, Unterlagen aktualisiert und sind diesem GA als Anlage beigelegt.

- 2.4** Die Verkehrswertermittlung entspricht den Vorschriften der **ImmoWertV** und des **§ 194 BauGB**. – s. hierzu auch Pkt. 3 ds. GA: Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.

¹ Der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass das Schätzobjekt - abgesehen von der normal üblichen Alterung - **zwischen dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und dem Stichtag keine wertrelevanten Veränderungen** erfahren hat.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

- 2.5** Das Schätzobjekt wird als **freifinanzierter Wohnungsbau** behandelt.
- 2.6** Eine **normale Bodenbeschaffenheit** (Baugrund), **keine Altlasten** (z. B. Bodenkontamination, Verwendung von Formaldehyd-, Asbest-Werkstoffen o.ä.), die **ordnungsgemäße Bauausführung, Mängelfreiheit** in Bezug auf **Schädlingsbefall, Korrosion** in Rohrleitungen, **Konstruktion, Statik u. Planung** werden **ungeprüft angenommen**, es sei denn, dass im GA ausdrücklich anders lautende Anmerkungen Platz greifen.
- 2.7** Gebäudesubstanz-Untersuchungen haben nicht stattgefunden; dito keine Funktionsüberprüfung haustechnischer Einrichtungen.
Es handelt sich um ein **reines Wertermittlungs- und kein bautechnisches Gutachten**.
- 2.8** Mögliche **Dämm-Defizite** u. a. **Gebäudestandardmerkmale** werden im Folgenden nur dann berücksichtigt, wenn z. B. **energetische Ertüchtigungsmaßnahmen** per StTg. gem. entsprechender Verordnungen oder Gesetze gefordert werden; Sonstige Defizite, die einen Handlungsbedarf nicht zwingend begründen, bleiben außen vor; sie werden unter **Kosten-/ Nutzen-Aspekten** als wertneutral eingeordnet. Ein **Energieausweis** hat hier nicht vorgelegen.
- 2.9** **Angaben** beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.
- 2.10** Abschließend versichert die SV, dass das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen sowie **unparteiisch** erstattet wird.

3 Lage und Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben

Die **selbstständige Gemeinde Lotte** umfasst die **Ortsteile Halen** (ca. 1.400 Einwohner), **Wersen** (ca. 3.300 Einwohner), **Büren** (ca. 4.600 Einwohner) und **Altlotte** (ca. 5.000 Einwohner), insgesamt **zus. ca. 14.000 Einwohner** (ohne Zweitwohnsitze).

Es sind kleine bis mittelständische **Gewerbebetriebe**, vorwiegend in metall- und kunststoffverarbeitenden Branchen, sowie **Großhandelsunternehmen** ansässig. Dabei herrscht **ländlicher Charakter** vor.

Geschäfte für den engeren täglichen Bedarf befinden sich in den jeweiligen Ortsteilen; dito in der Gesamtgemeinde – ein Großteil üblicher anderer **Infrastruktureinrichtungen**, wie z. B. **Grund-, Haupt- und Sonderschulen**, **Sportanlagen** einschließlich **Sporthalle**, **Kindergärten** und **Kirchen**.

Lotte gehört vornehmlich zum **Einzugsbereich** der **Stadt Osnabrück**, nachrangig sind die Städte **Tecklenburg** bzw. **Lengerich** einzuordnen.

Eine **Bahnstation** (im OT Halen) ist vorhanden; im Übrigen bestehen **Busverbindungen**. Das **Autobahnkreuz Lotte-Osnabrück** – A1 (Münster-Bremen) und A 3 (Osnabrück – Ibbenbüren/Rheine) – ist **benachbart**.

Entfernungen

Hauptort Gemeinde Lotte	Westerkappeln	ca.	8 km
	Tecklenburg	ca.	11 km
	Lengerich	ca.	13 km
	Osnabrück	ca.	11 km
	Rheine	ca.	36 km
	Münster	ca.	53 km
	Steinfurt	ca.	56 km

3.2 Grundstücksbeschreibung

Bei der im **öffentlichen Eigentum** stehenden Straße „**Am Bahnhof**“ in **Lotte-Wersen** handelt es sich um eine kleine **Wohn-Anlieger-Straße**, die zum Schätzgrundstück führt und ansonsten nur noch die südlich benachbarten Häuser Nr. 9, 10, 11, 12 u. 13 erschließt; sie endet als Sackgasse. Die vollständig ausgebaute **Verkehrsfläche „Am Bahnhof“** verfügt über eine Fahrbahn mit Schwarzdeckenbefestigung, plattierte Bürgersteige, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung.

Das **Schätzareal** (6.361 qm groß) ist **unregelmäßig** zugeschnitten. Das **Haus A** (Hs. Nr. 7 u. 8) verfügt über Wohngrundrisse mit einer **Süd-Nord-Ausrichtung**; die **Häuser B** (Hs. Nr. 3 u. 4) und **C** (Hs. Nr. 1 u. 2) über eine **West-Ost-Ausrichtung**. Die

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Wohnung Nr. 25 befindet sich im **Haus B**, welches über **zwei Hauseingänge** und **Treppenhäuser** mit **Fußweg** ausgehend von der mittig platzierten **offenen PKW-Stellplatzanlage** erschlossen wird.

Die **Balkonloggia** mit anschließendem **Wohnraum** und das **Elternschlafzimmer** der angezogenen Wohnung sind nach **Nordwesten** zum **Grünzug** rechts und links des Baches **Düte**, die **Kinderzimmer** und die **Küche** sind nach **Südosten** zur **Grünfläche** und **Spielplatzfläche** der WE-Anlage ausgerichtet.

Ergänzende Details der **Lage**, des **Zuschnitts** des **Areals** und der **Anordnung** der aufstehenden **Gebäude** sind den beigelegten Unterlagen zu entnehmen.

3.3 Planungsrecht / wirtschaftliche Nutzbarkeit

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des **rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 „Mühlenbreite“** mit Änderungen (einschl. Fortführung früherer Vorschriften), der ds. GA auszugsweise beigelegt ist.

Danach ist für das Schätzgrundstück von **reinem Wohngebiet** ¹ auszugehen, das hier mit bis zu **vier Vollgeschossen**, offen und in **Flachdachausführung (0 – 5°)** in Nutzung genommen werden kann.

Die **zulässige GRZ** ² wird mit **0,4** ausgewiesen; die **zulässige GFZ** ³ beträgt **1,1**.

Das angezogene Areal wurde **ca. 1972/73** nach damals gültigen Vorschriften, die mit den heutigen Ausweisungen (soweit erkennbar) kongruent sind, bebaut und danach als **Wohnungseigentumsanlage** bewirtschaftet.

- Endgültige Feststellungen zum effektiv möglichen Gebäudeumfang und zur Art der baulichen Nutzung bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der vorherigen positiven Bescheidung durch eine planungsrechtliche Auskunft und Bauvoranfrage / Baugenehmigung. –

3.4 Baulasten

Gem. vorliegender **Baulasten-Auskunft** des **Kreises Steinfurt** sind für das Schätzgrundstück **keine Eintragungen** im **Baulastenverzeichnis** vermerkt.

3.5 Altlasten

Lt. Auskunft des **Umweltamtes** des **Kreises Steinfurt** vom 26.04.2016 (im Zuge vorangegangener GA-Erstattungen für das Amtsgericht Tecklenburg in Zwangsversteigerungsangelegenheiten von Wohnungseigentum innerhalb der angezogenen WE-Anlage) liegen für das Schätzgrundstück **keine Erkenntnisse** über mögliche **Bodenbelastungen** vor. Abweichende Erkenntnisse per StTg. sind nicht bekannt.

¹ Gem. § 3 BauNVO dienen **reine Wohngebiete** ausschließlich dem Wohnen.

² Gem. § 19 BauNVO gibt die **Grundflächenzahl (GRZ)** das Verhältnis der Grundfläche (überbauten Fläche) zur Grundstücksfläche an.

³ Gem. § 20 BauNVO gibt die **Geschossflächenzahl (GFZ)** das Verhältnis der Geschossfläche (aller Vollgeschosse) zur Grundstücksfläche an.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Das Schätzgrundstück ist dito **nicht** im Verzeichnis über **schädliche Bodenveränderungen** und **Verdachtsflächen** oder dem Kataster über **Altlasten** und **altlastenverdächtige Flächen** des Kreises erfasst.

3.6 Lasten und Beschränkungen (Grundbuch, Abt. II und III)

Ein **Amtlicher Ausdruck** des **Grundbuchblattes Nr. 1125A** vom **09.12.2021** ist der SV in Kopie zusammen mit dem gerichtlichen Auftragsschreiben übersandt worden.

Demnach bestehen in Abt. II und III folgende Eintragungen:

Abteilung II: Zwangsversteigerungsanordnung

Abteilung III: Grundschulden zzgl. Zinsen.

Die SV geht davon aus, dass die in **Abt. II** und **III** z. Zt. **eingetragenen Belastungen** im Zuge einer Zwangsversteigerung in diesem Verfahren vor Eigentumsübertragung auf einen Erwerber **zur Löschung kommen**.

3.7 Erschließungszustand / Ver- und Entsorgung

Gem. Auskunft der Gemeinde Lotte vom 26.04.2016 (dito im Zuge vorangegangener GA-Erstattungen für das Amtsgericht Tecklenburg in Zwangsversteigerungsangelegenheiten von Wohnungseigentum innerhalb der angezogenen WE-Anlage abgefragt und telefonisch von Seiten der Gemeinde Lotte als unverändert gültig bestätigt) gelten die **Erschließungs-** und **Kanalanschlusskostenbeiträge** insgesamt als **erledigt**.

Geplante Erneuerungsmaßnahmen, die Erschließungskostenbeiträge für die Anlieger nach KAG mit sich bringen könnten, sind nicht bekannt geworden.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für **Strom/Telefon, Trinkwasser** und **Entwässerung** sowie **Erdgas** sind über kommunale Leitungssysteme bzw. regionale Energieunternehmen gesichert.

Fortsetzung: Baubeschreibung

4 Baubeschreibung

4.1 Vorbemerkung

Der Baubeschreibung liegen **Objektbesichtigungen** am **06.07.2022** und **06.09.2023** zu Grunde. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern beschränkt sich auf optisch erkennbare, wesentliche und wertbestimmende Gebäudemerkmale.

Substanzzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgen daher nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen).

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. begründeten Vermutungen.

Weitergehende Untersuchungen zur Standsicherheit, Korrosion in Rohrleitungen, zum Schall- und Wärmeschutz sowie zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Detailabweichungen und Sonderheiten bleiben möglich; sie bedingen im Einzelfall und / oder bei Geringfügigkeit keine messbaren Veränderungen in der wertmäßigen Beurteilung.

Ergänzend zur Baubeschreibung sind diesem Gutachten Farbfotos, die anlässlich der Ortsbesichtigung am 06.09.2023 erstellt wurden, beigelegt.

Weitere **Ausführungs-/Ausstattungsdetails** (neben der Baubeschreibung) sind den beigelegten **Plan- und Bildanlagen** zu entnehmen.

In die Bewertung **nicht eingeschlossen** sind jegliches **bewegliches Mobiliar** und evtl. eigentümer-/bau-/mieterseitig vorhandene **Kücheneinbauteile** und **–geräte o.ä. Einbauten**, wenn es nicht zu abweichenden Anmerkungen in diesem GA-Verlauf kommt.

Fortsetzung: Ausführungsmerkmale / Gebäudekenndaten

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

4.2 Ausführungsmerkmale / Gebäudekenndaten

Die WE-Anlage besteht aus **drei Häusern** (Haus A, B und C) mit insgesamt **44 WE**. Darüber hinaus gehören **13 Garagen** und **ca. 19 offene PKW-Stellplätze** zur **WE-Anlage**.

Die hier in Frage stehende **Eigentumswohnung Nr. 25** befindet sich im **3. OG rechts des Hauses B, Am Bahnhof Nr. 4** und verfügt über **ca. 87 qm Wohnfläche**.

urspr. Baujahr:	ca. 1972 / 1973
Bauweise / Nutzungsart:	Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus drei (Doppel-) Häusern ; Haus A: Hs. Nr. 1 u. 2, Haus B: Hs. Nr. 3 u. 4, Haus C: Hs. Nr. 7 u. 8 mit zus. 44 Wohneinheiten, 13 PKW-Garagen u. zusätzlich ca. 19 offenen PKW-Stellplätze , letzte meines Wissens ohne besondere Zuordnung / zur gemeinschaftlichen Nutzung
Nutzung WE Nr. 25:	zuletzt selbstgenutzt; nicht vermietet

Wohnfläche:	Miteigentumsanteile		
Haus A:	837,09 qm	=	2.370,0 / 10.000,0
Haus B:	1.386,04 qm	=	3.920,0 / 10.000,0
Haus C:	1.119,40 qm	=	3.164,0 / 10.000,0
Wohnfläche – insgesamt:	3.342,53 qm	=	9.454,0 / 10.000,0

WE Nr. 25 -

Haus B, Am Bahnhof 4, 3. OG rechts
(inkl. Balkon-Loggia zu ¼): **87,13 qm** gem. Teilungserklärung

Garagen:	insges. 13 Stück	=	546,0 / 10.000,0
		=	10.000,0 / 10.000,0

Geschossigkeit: vier Vollgeschosse zzgl. Kellergeschoss

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Konstruktion:	massiv, konventionell errichtet
Fundamente:	Stampf-/Stahlbeton
Mauerwerk:	Kalksandstein- bzw. Leichtsteine, sichtbare Außenflächen zweischalig, Luftschicht, verblendet
Dach:	Flachdach als Warmdach, Bitumenabdichtung mit Kiesschüttung o. ä. (letzte Erneuerung in den Häusern A, B u. C ca. 2006/2007)
Decken:	Stahlbeton
Hauseingänge:	kunststoffbeschichtete Türrahmen mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil, dito mit Glaseinsatz und integrierten Briefkästen (zuletzt ca. 2009/2010 erneuert) ; Klingelanlage mit Gegensprechfunktion
Treppenhäuser:	Stahlbeton-Treppenhäuser und –Podeste mit Terrazzobelag
Fenster:	Kunststofffensterrahmen mit Isolierverglasung - Funktionstauglichkeit ungeklärt
besondere Bauteile:	Balkon-Loggien mit Beton-Seitenteilen; Kellerhalstreppen mit Betonstufen und Mauerwerkumwehungen, Beton-Vordachkonstruktionen

4.3 Ausstattung WE Nr. 25

Oberböden:	Fliesen / Teppich / Kunststoffbelag o. ä. – insgesamt abgängig
Sanitär-einrichtungen:	Küche mit übl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Fliesen-spiegel im Bereich der Arbeitsfläche (baujahresursprünglich); Badezimmer/WC mit Waschtisch, Stand-WC; Wände ca. sockel-hoch plattiert (baujahresursprünglich); Die Raumaufteilung und Objektausführung mit Dusche/Wanne etc. konnte wegen des verdreckten unzumutbaren Zustandes sv-seits im Detail nicht aufgenommen werden. – insgesamt er-neuerungsbedürftig
sonst. Ausstattung:	Balkon-Loggia (Nordwest-Ausrichtung) Der Balkon war wegen des verdreckten unzumutbaren Zustandes des Wohnraumes nicht zugänglich; es wird ein ebenfalls ver-dreckter und sanierungsbedürftiger Zustand unterstellt .
Zubehör:	ein Kellerraum – ebenfalls vermüllt (gem. Teilungserklärung 10,70 qm groß); Wäschetrockenraum/Fahrradkeller zur Mitbenutzung

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

4.4 Haustechnik

Heizung: Warmwasser-Zentralheizung mit Tankanlage, erdölbefeuert (Anlagentechnik **Bj. 2001**)

Die Erneuerung der Heizungstechnik durch den Einbau von **Erdgas-Zentralheizungen** in den drei Häusern ist von der WEG in der letzten Eigentümerversammlung 2023 mehrheitlich beschlossen worden. Der **Kostenaufwand** wird gem. Wirtschaftsplan 2023 auf **ca. 100.000 €** für die drei Häuser geschätzt.

Der **Einbau** der Heizungen ist für den **Sommer 2024** geplant. Ob es in diesem Zuge zu einer **Sonderumlage** kommt, soll in der **ETV 2024** beschlossen werden. – s. auch Pkt. 2.6 ds. GA); Radiatoren mit Thermostatventilen in den Wohnungen

Warmwasser: dito zentrale Versorgung über Heizung (s. o.)

Ver- und Entsorgungsleitungen: In Ansehung des Wohnungszustandes wird ein **erhöhter Wartungs-/Reparaturaufwand** zur Herstellung zufriedenstellender Zapf- und Anschlussstellen und –werte unterstellt;
(Sofern Badezimmersanierungen der WE-Anlage in der jüngeren Vergangenheit anstanden, wurden Steig- und Fallleitung im Bereich der entsprechenden Wandabschnitte erneuert)

4.5 Hausanschlüsse / Außenanlagen / Nebengebäude /-anlagen

Hausanschlüsse: Strom/Telefon, Trinkwasser, Entwässerung

Die kommunal geforderte Installation eines getrennten Regen- und Schmutzwassersystems erfolgte auf dem Grundstück im Jahr 2016.

Für die neuen **Gasheizungen** wird ein entsprechender **Hausanschluss** zur **Heizungsversorgung** in allen drei Häusern installiert.

Garagen: (Die Garagen sind in separat gebildeten Teileigentümern vergeben und bleiben daher im Rahmen dieser Wertermittlung außen vor.)

Außen-/sonst. Nebenanlagen: Freiflächen einfach gärtnerisch gestaltet in gepflegtem Zustand, Befestigungen mit Beton-/Verbundsteinpflaster, eingerichteter Spielplatz, Einfriedigungsteile

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

4.6 Baumängel / Bauschäden / sonstige besondere Umstände

Im Rahmen der Tatsachenfeststellungen zu diesem GA inkl. Rückfrage/Auskunft der zuständigen Hausverwaltung und vorliegenden ETV-Protokollen inkl. Beschlussammlung sind folgende Baumängel / Bauschäden / sonstige besondere Umstände festzustellen (s. auch Anmerkungen in den vorangestellten bauteilbezogenen Baubeschreibungen):

a) **Gemeinschaftseigentum:**

- **Erneuerungsbedarf der Heizungen** (geschätzter Kostenaufwand inkl. Gasanschlüsse etc. ca. 100.000 €) – **Ausführung 2024** gem. Beschluss der WEG
- **zu erwartender Reparatur- und Sanierungsaufwand als übliche Maßnahmen** im Gemeinschaftseigentum (geschätzter Kosten-/Investitionsaufwand ca. 50.000 €)

b) **Sondereigentum WE Nr. 25:**

- insgesamt **verdreckter**, aus **hygienischen Gründen unzumutbarer Gesamtzustand** (s. Bildanlagen S. 5 rechts unten, S. 6 und 7 zu ds. GA)
- **tiefgehende Verunreinigungen** - auch im Bereich der Ein-/Ausbauten inkl. Oberboden, Estrich, Tapeten, Innenputz, Innentüren, Zargen, Elektro-Feininstallationen, des Balkonbelages sowie ggf. der Fenster-Dichtungsbänder etc. sowie **erhebliche Defekte** und/oder **Funktionsmängel** an den v. g. Bauteilen sind **in Teilen sichtbar** und darüber hinaus zusätzlich **zu vermuten**

Weitere Mängel / Schäden oder sonst. wertbeeinflussende Umstände, die gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung Berücksichtigung finden müssen, sind nicht bekannt geworden.

5 Sonstige Merkmale Wohnungseigentum

5.1 Hausgeld

Das zu zahlende monatlich an die WEG-HV zu entrichtende **Hausgeld** wird gem. vorliegenden Haus-Unterlagen mit **366 € (gültig ab 01.01.2024)** für das **WE Nr. 25** beziffert. Meines Wissens bestehen zum heutigen Zeitpunkt **Nachzahlungspflichten** des Schuldners, deren Höhe hier nicht in Erfahrung gebracht wurde.

5.2 Instandhaltungsrücklage

Das gemeinschaftliche **Rücklagenkonto** (sog. „Erhaltungsrücklage“) der WEG verfügt per **31.12.2023** über **169.189,51 €**. (Für das **WE Nr. 25** ergibt sich somit ein **Miteigentumsanteil** an der **Instandhaltungsrücklage** i. H. von $(169.189,51 \text{ €} \times 246,5/10.000) =)$ **4.763,86 €**, ohne dass daraus eine Einzel-Berechtigung des WE abgeleitet werden kann, sondern ausschließlich eine Verwendung im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung steht.)

5.3 Beschlüsse / Wirtschaftsplan 2024

Gem. Auskunft der HV ist für das **Wirtschaftsjahr 2024** eine **Rücklagen-Zuführung** i. H. von **45.000 €** vorgesehen.

Gem. Beschlussammlung wurde die **Erneuerung der Heizungsanlagen** (Umstellung von Öl auf Erdgas) in allen drei Häusern A, B und C (geschätzter Kostenaufwand zus. **ca. 100.000 €**) mehrheitlich beschlossen. Die dafür notwendigen Erdgas-Hausanschlüsse wurden gem. Angabe der HV bereits vor ca. 2 Jahren installiert. Die Ausführung der Erneuerung ist für den Sommer 2024 geplant. Gem. Angabe der Hausverwaltung ist anzunehmen, dass die Kosten insgesamt – wenn nicht unvorhergesehene Reparaturen erforderlich sind – aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden können. Ein Beschluss, ob ggf. entgegen dieser Erwartung eine Sonderumlage erfolgen soll, wird in der nächsten Eigentümerversammlung getroffen.

Der Bedarf sonstiger zu erwartender **Reparatur-/Sanierungsaufgaben** wird auf ein Kostenvolumen i. H. von **ca. 50.000 €** geschätzt.

Unter Berücksichtigung der Rücklagenzuführung, der Heizungserneuerung und Durchführung anstehender Reparaturen/Sanierungen wird die **Instandhaltungsrücklage** per Stand **31.12.2024** voraussichtlich auf **ca. 60.000 €** schrumpfen.

6 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

6.1 Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Diesem Gutachten liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom . Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) zu Grunde. Mit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.01.2022 tritt die vormals gültige ImmoWertV 2010 außer Kraft.¹

Zu ermitteln ist **gem. § 194 BauGB** der **Verkehrswert**, der durch den Preis bestimmt wird, 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die **ImmoWertV** enthält Ausführungsvorschriften zur **Ermittlung von Verkehrswerten**. Hierbei muss beachtet werden, dass die Wertermittlung - wie wiederholt in der Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht - kein ausschließlich mathematisches Verfahren ist, und dass es zu den wesentlichen Aufgaben des Sachverständigen gehört, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilungen auszugleichen und so zu einem plausiblen Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.

Grundsätzlich stehen nach ImmoWertV folgende Verfahren zur Verfügung:

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27- 34) und das Sachwertverfahren (§§ 35 -39).

Die Wahl des Verfahrens ist von der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten abhängig. Zur Wertermittlung können auch mehrere Verfahren herangezogen werden.

¹ Die ImmoWertV 2021 sieht **keine** besonderen **Überleitungsvorschriften** vor: **Die ImmoWertV ist ab 01.01.2022 anzuwenden**. Dabei ist nicht der Wertermittlungsstichtag, sondern der Zeitpunkt der Gutachten-erstattung maßgeblich, so dass auch die Wertermittlung für zurückliegende Wertermittlungsstichtage auf die Bestimmungen der ImmoWertV abzustellen ist.

Die Wahl und die Berechnungsmethodik der jeweiligen Verfahren richten sich nach folgenden Grundsätzen:

Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren ist primär anzuwenden, **wenn eine ausreichende Anzahl** von **Kaufpreisen** solcher Grundstücke herangezogen werden kann, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend **übereinstimmen**.

Alternativ zu Vergleichspreisen kann der Vergleichswert auch durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten **Vergleichsfaktors** oder eines objektspezifisch angepassten **Bodenrichtwerts** mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

Im Vergleichswertverfahren wird zunächst der sog. „**vorläufige Vergleichswert**“ unter wertmäßiger Berücksichtigung der **allgemeinen Wertverhältnisse und objektspezifischen Grundstücksmerkmale** ermittelt.

Im Vergleichswertverfahren entspricht der **vorläufige Vergleichswert** durch den Ansatz von **Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren** und **Indexreihen** sowie einer ggf. zusätzlich notwendigen Marktanpassung durch marktübliche Zu-/ Abschlüsse dem **marktangepassten vorläufigen Vergleichswert**.

Nachdem, ausgehend vom marktüblichen vorläufigen Vergleichswert, die besonderen **objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** des Wertermittlungsobjekts (insbesondere) durch den Ansatz von marktüblichen Zu-/ Abschlüssen oder in anderer geeigneter Weise Berücksichtigung gefunden haben, wird erst **nach wertmäßiger Berücksichtigung der boG** im Ergebnis des Vergleichswertverfahrens der **Vergleichswert** ermittelt.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn **Renditeüberlegungen** üblicherweise die Gedanken der Käufer prägen.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird die **Bodenwertverzinsung** vom **Reinertrag (= Rohertrag¹ minus Bewirtschaftungskosten)** abgezogen.

Der so ermittelte **Gebäudereinertrag** wird unter Berücksichtigung der **Restnutzungsdauer** des Gebäudes und eines zum Wertermittlungsstichtag örtlich abgeleiteten und objektspezifisch angepassten **Liegenschaftszinssatzes** kapitalisiert.

¹ Der **Rohertrag** ergibt sich aus den **marktüblich erzielbaren Erträgen** bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung. Bei sich absehbar wesentlich verändernden oder abweichenden Ertragsverhältnissen kann der Rohertrag auch auf der Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge**, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben, abgeleitet werden. Hierbei kommt das sog. „Periodische Ertragswertverfahren“ nach § 30 ImmoWertV zur Anwendung.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dafür kommt der Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV zur Anwendung.

Der sog. **Ertragswertanteil** des Gebäudes **plus Bodenwert** ergeben den sog. „**vorläufigen Ertragswert**“ des bebauten Grundstücks.

Dabei ist der Bodenwert auf der Basis der §§ 40 – 43 ImmoWert V zu ermitteln. Der Roh- und Reinertrag inkl. der Bewirtschaftungskosten werden i. S. der §§ 31 und 32, die Restnutzungsdauer i. S. des § 4 (3) und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i. S. des § 33 ImmoWertV ermittelt.

Durch den Ansatz **marktüblich erzielbarer Erträge** und die Anwendung **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssätze** sowie einer ggf. zusätzlich notwendigen Marktanpassung durch marktübliche Zu-/ Abschläge entspricht der vorläufige Ertragswert dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert**, der die **allgemeinen Wertverhältnisse** und die **allgemeinen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** berücksichtigt.

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert sind die **boG** - analog zu den anderen Verfahren – am Verfahrensende durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen, um abschließend den **Ertragswert** zu ermitteln.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren kommt in Betracht, wenn üblicherweise die **Eigennutzung** des Objektes und damit verbunden der **Sachwert der baulichen Anlagen und / oder sonstiger Anlagen im Vordergrund** stehen.

Im Sachwertverfahren wird auf der Grundlage **regionaltypischer** und **alterswertgeminderter Herstellungskosten** der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen und sonstige Anlagen wie z. B. Hausanschlüsse) zunächst der **vorläufige Sachwert** der baulichen Anlagen ermittelt.

Dabei werden gem. § 36 ImmoWertV **modellhafte Kostenkennwerte** mit den entsprechenden Bezugseinheiten des Wertermittlungsobjektes multipliziert. **Nicht erfasste**, werthaltige **Bauteile** sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende **Preisindex** für die **Bauwirtschaft** des **Statistischen Bundesamtes** (Baupreisindex) zu verwenden. Die **durchschnittlichen Herstellungskosten** sind durch einen vom örtlichen Gutachterausschuss festzulegenden **Regionalfaktor** an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Alterswertminderung erfolgt durch die Anwendung eines **Alterswertminderungsfaktor** gem. § 38 ImmoWertV, der dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Die **baulichen Außenanlagen** und **sonstigen Anlagen** können gem. § 37 ImmoWertV entsprechend der baulichen (Haupt-)Anlage nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, jedoch auch alternativ nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise nach sachverständiger Schätzung ermittelt werden. Sonderheiten der Außen-/ sonstiger Anlagen sind als boG zu berücksichtigen. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die RND i. d. R. nach der RND der baulichen (Haupt-)Anlage.

Der **vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen** inkl. Außenanlagen u. sonst. Anlagen **plus Bodenwert** bilden den sog. „**vorläufigen Sachwert**“ des bebauten Grundstücks.

Zur Ermittlung des **marktangepassten vorläufigen Sachwertes** ist eine Immobilienmarktanpassung erforderlich, die durch den Ansatz eines **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF)** gem. § 39 ImmoWertV erfolgt.

Ausgangsbasis des **objektspezifisch angepassten SWF** ist regelmäßig ein vom zuständigen Gutachterausschuss für bestimmte Immobiliensegmente abgeleiteter (durchschnittlich üblicher) SWF. Im Sachwertverfahren ist der vom GAA ausgewiesene SWF auf seine Eignung bezogen auf die konkreten Wertermittlungsaufgabe zu prüfen und bei etwaige Abweichungen an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Dabei unberücksichtigt bleiben – ebenfalls analog zu den anderen Verfahren – die boG.

Auch im Sachwertverfahren werden die **boG** erst am Verfahrensende durch **marktübliche Zu-/Abschläge** oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, um im Ergebnis den **Sachwert** zu ermitteln.

SV-Hinweis:

Ein wesentlicher Aspekt der ImmoWertV 2021 ist der mit dem § 10 ImmoWertV beschriebene „**Grundsatz der Modellkonformität**“.

Auf der Basis dieses Grundsatzes ist gem. § 10 (2) ImmoWertV von den hier beschriebenen Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuweichen, wenn „für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung“ erforderlichen Daten vor(liegen), die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind“. Dieser Umstand ist insbesondere dann regelmäßig gegeben, wenn der Wertermittlungsstichtag vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV, d. h. vor dem 01.01.2022 liegt oder der Stichtag zwar nach dem 01.01.2022 liegt, aber in so großer zeitlicher Nähe, dass für diesen noch keine nach dem neuen Recht der ImmoWertV 2021 ermittelten Daten vorliegen.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

6.2 Verkehrswertermittlung / Wertermittlungsverfahren im konkreten Fall

Im Grundsatz ist zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren vorzuziehen, wenn geeignete Kauffälle in ausreichender Anzahl vorliegen. Sollten nicht ausreichende bzw. geeignete Vergleichspreise vorliegen und/oder Unsicherheiten verbleiben, ist im konkreten Fall das Ertragswertverfahren anzuwenden, da Eigentumswohnungen regelmäßig unter Renditeaspekten gehandelt werden.

Für eine Ertragswertermittlung ist die Ermittlung des Bodenwertes erforderlich.

Bodenwertermittlung:

Eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke im angezogenen Bereich, liegen dem zuständigen Gutachterausschuss für den maßgeblichen Stichtag gem. SV-Anfrage bei der Geschäftsstelle des GAA nicht vor. Hilfsweise werden daher die vom GAA veröffentlichten Bodenrichtwerte als Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung herangezogen. Diese Vorgehensweise entspricht dem EW-Modell des zuständigen GAA zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, die im Rahmen der Ertragswertermittlung Anwendung finden.

Vergleichswertermittlung:

Von Seiten der SV wurden zwei Anträge auf Kaufpreisauskunft gestellt. Zunächst wurden Kauffälle aus der angezogenen WE-Anlage aus den letzten Jahren seit 2010 abgefragt. Da der zuständige GAA keine Auswertungen zur Ableitung eines Kaufpreisindex zur Verfügung stellt und die meisten Kauffälle in der WE-Anlage für die Jahre 2010 – 2017 und nur jeweils ein Kauffall aus den Jahren 2019 und 2021 festzustellen sind, wurde ergänzend eine Kaufpreisauskunft für die Jahre 2022 bis heute für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in benachbarten WE-Anlagen mit vergleichbarem Baujahr, ähnlicher Gebäudestruktur und Lagemerkmale abgefragt. Im Rahmen dieser Kaufpreisauskunft konnten vom GAA 6 Kauffälle zum Weiterverkauf von Wohnungseigentum, bestehend aus einer Eigentumswohnung mit Balkon innerhalb einer benachbarten WE-Anlage mit vergleichbaren Merkmalen mitgeteilt werden.

Zu den Vergleichsfällen sind hier u. a. das Vertragsdatum, die Lage, die Geschosslage, das Baujahr, die WF-Größe, (mit einer Ausnahme) der Vermietungszustand, ggf. zusätzlich mitgekaufte Stellplatz-/ Garagenanteile (inkl. Angabe des zusätzlichen KP-Anteils), der absolute Kaufpreis und der Kaufpreis pro Qm-WF bekannt geworden. Die Kaufpreisangaben beziehen sich jeweils auf den Wert der Eigentumswohnung ohne PKW-Stellplatz und/oder Garage o. ä..

Anpassungsfaktoren/ Umrechnungskoeffizienten für bestimmte Objektmerkmale, wie sie im Kreis Steinfurt z. B. für das Immobiliensegment der Einfamilienhäuser vorliegen, werden vom GAA für das Immobiliensegment der Eigentumswohnungen nicht abgeleitet, sodass hier hilfsweise Anpassungen nach SV-Ermessen und allgemein gültigen Erfahrungswerten erfolgen, sofern die Anwendung aus SV-Sicht für notwendig erachtet wird.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Da Angaben zum Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad der Vergleichsobjekte zum Zeitpunkt des Kauffalls im Detail nicht bekannt sind, verbleiben Unsicherheiten, sodass neben der Vergleichswertermittlung das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertableitung herangezogen wird.

Ertragswertermittlung:

Vorteil der Ertragswertermittlung gegenüber der Vergleichswertermittlung ist, dass die wertrelevanten Merkmale des Ausstattungsstandards und der Modernisierungsgrad im Ertragswertverfahren durch den Ansatz der dementsprechend abgeleiteten nachhaltig erzielbaren Erträge sowie der modifizierten Restnutzungsdauer Berücksichtigung finden.

Die Marktkonformität des zu ermittelnden Ertragswertes (EW) wird durch die Anwendung der vom zuständigen GAA abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten¹ etc. hergestellt.

Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes im stichtagsbezogen gültigen EW-Modell des GAA im Sinne der erforderlichen „Modellkonformität“ gem. ImmoWertV erfolgt.

Demnach wird vom GAA für die Anwendung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze im Rahmen der EW-Ermittlung von Eigentumswohnungen auf die Inhalte des EW-Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA – NRW), Stand 06/2016, verwiesen (s. auch Standardmodelle der AGVGA.NRW - Quelle: https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf).

6.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Wertermittlungsverfahren werden im jeweiligen Modell nach ImmoWertV jeweils zunächst vorläufige Werte für eine schadens-/ mangelfreie Immobilie ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale - wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie (bei vermieteten Objekten) von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge - ermittelt.

Erst am Ende einer jeden Berechnung sind die vom Üblichen abweichenden Merkmale, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

¹ Gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB obliegt den Gutachterausschüssen die Pflicht, eine Kaufpreissammlung zu führen und daraus für die Wertermittlung relevante Daten abzuleiten. Diese sind beispielsweise Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze), Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten oder Vergleichsfaktoren. Neben den anzuwendenden Faktoren oder Zinssätzen sind auch die zugrunde gelegten Ableitungsmodelle zu veröffentlichen. Im Sinne der geforderten Modellkonformität sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung die stichtagsbezogen gültigen Modellparameter abzufragen und anzuwenden.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Zur Vermeidung der Doppelberücksichtigung ist im Detail zu überprüfen, ob wertbeeinflussende Umstände bereits innerhalb der Verfahren Berücksichtigung gefunden haben. Hierzu wird festgehalten, dass insbesondere die normal-übliche Alterung und entsprechende "Gebrauchsspuren" keinen "Mangel" im Sinne von "Bauschäden" darstellen und innerhalb der Wertermittlungsverfahren zur Feststellung der vorläufigen Vergleichs-/Sach-/Ertragswerte berücksichtigt werden.

Sofern über die übliche Abnutzung hinaus Baumängel / Bauschäden und/oder ein Modernisierungsstau o. ä. mit dringendem Handlungsbedarf festzustellen ist, gilt, dass der daraus abgeleitete marktangepasste Minderungsbetrag nicht zwingend gleichzusetzen ist mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Modernisierung anfallenden Kosten. Die Aufwendungen für eine umfassende Instandsetzung sind möglicherweise höher zu veranschlagen. Ggf. fallen aber auch - je nach Immobilienmarktlage - geringere Kosten für eine Instandsetzung / Sanierung an.

Im Rahmen der Wertermittlung gem. ImmoWertV werden die Kosten z. B. regelmäßig nur insoweit eingesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die angenommene Restnutzungsdauer erforderlich sind und / oder den marktüblichen Gepflogenheiten entsprechen.

7 SV-Beurteilung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale

7.1 GB-Eintragungen / Teilungserklärung

Die Inhalte der Teilungserklärung inkl. Grundlagen der Bewirtschaftung der WE-Anlage sowie die im Bestandsverzeichnis eingetragenen Veräußerungseinschränkungen (s. Pkt. 4.1 und 4.2 ds. GA) werden sv-seits im Wesentlichen als normal-üblich beurteilt.

7.2 Lagequalität / Wohnlage

Die örtlichen und sonstigen Gegebenheiten erlauben eine Qualifizierung als **mittlere Wohnlage**. Die relativ gering frequentierte und am nordöstlichen Grundstücksrand verlaufende Trasse der Tecklenburger Nordbahn stellt aus SV-Sicht keine nennenswerten Beeinträchtigungen dar.

7.3 Planungsrecht / bauliche Ausnutzung etc.

Sonderheiten, die sich aus dem Planungsrecht ergeben, sind nicht festzustellen. Die bauliche Ausnutzung des Schätzgrundstücks wird sv-seits im Vergleich der Grundstücksausnutzung benachbarter WE-Anlagen als **üblich** beurteilt.

7.4 Grundriss, Belichtung, Ausrichtung

Der Wohnungsgrundriss ist funktional und mit großem Wohnraum, anschließendem Balkon und gegenüberliegender Küche einerseits sowie „privatem“ Flur mit angrenzendem Kinder- und Elternzimmer sowie Bad/WC andererseits, ansprechend. Die Belichtungsverhältnisse sind insgesamt gut. Die Ausrichtung des Balkons nach Nordwesten ist nicht optimal.

7.5 Ausstattung, Zustand

Die Bauausführung der **WE-Anlage** ist – bezogen auf das Gemeinschaftseigentum baujahresüblich und der Allgemeinzustand gibt ein **gepflegtes Gesamtbild** wieder.

Die **Eigentumswohnung** des **WE Nr. 25** zeigt sich in einem insgesamt **verwahrlosten, heruntergekommenen, verdreckten**, unter **hygienischen** Aspekten **unzumutbaren Zustand**. Hinter dem Unrat und Müll ist ein **einfacher Ausstattungsstandard** mit **diversen Mängeln** und **Schäden** zu erahnen.

Vor Begehung / Besichtigung und insbesondere Nutzung der Innenräume ist aus SV-Sicht eine **professionelle Entrümpelung** mit **erhöhtem Hygieneschutz** und **Entsorgung** von Möbeln, Ein- und Ausbauten als **Sondermüll** sowie eine nachfolgende entsprechend durchzuführende **Grundreinigung** der gesamten **Wohnung** sowie des **Mieterkellers** gem. SV-Beurteilung erforderlich.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Die **notwendige Instandsetzung** der **Wohnungen** umfasst aus SV-Sicht zusätzlich diverse **Rückbaumaßnahmen in der Wohnung**, u. a. inkl. Ausbau und Entsorgung sämtlicher verkleidender Bauteile, wie z. B. der Oberböden inkl. Fußleisten, ggf. des Estrichs, der Tapeten und ggf. des Innenputzes, der Einbaumöbel, der Innentüren, ggf. der Zargen, der Elektro-Feininstallationen, des Balkonbelages sowie ggf. der Fenster-Dichtungsbänder o. ä..

Der **Kostenaufwand** für einen entsprechenden Rückbau inkl. Entrümpelung, Entsorgung und Reinigung wird auf **rd. 10.000 €** geschätzt.

Je nach Umfang des notwendigen Rückbaus sind Maßnahmen zur **Wiederherstellung** eines **baualtersgemäßen „nutzbaren/vermietbaren“ Wohnungszustandes** (mindestens im Bereich der Oberböden und Innentürblätter sowie Tapeten und Malerarbeiten) erforderlich, die sv-seits auf **ca. 15.000 €** geschätzt werden.

7.6 Baumängel / Bauschäden / sonstige besondere Umstände

a) Gemeinschaftseigentum:

Im Gemeinschaftseigentum ist der Kostenaufwand für die **beschlossene Heizungserneuerung** in den drei Häusern im Grundsatz wertmindern zu berücksichtigen (s. Pkt. 4.6 ds. GA).

In Ansehung der **vergleichsweise hoch ausfallenden Instandhaltungsrücklage** (s. Pkt. 5 ds. GA) und **aus SV-Sicht realistischen Absicht**, diese Maßnahme inkl. anstehender Reparaturen im Jahr 2024 aus der **Rücklage – ohne zusätzliche Sonderumlage** – finanzieren zu können, kann im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung auf eine Wertminderung als boG verzichtet werden.

Der **hohe Rücklagenbestand** (s. Pkt. 5.2 ds. GA) und die **anstehenden Modernisierungs-, Reparatur-/Sanierungsmaßnahmen** verhalten sich dementsprechend aus SV-Sicht **wertneutral**.

b) Sondereigentum WE Nr. 25:

Baumängel und –schäden stehen bei der Wertermittlung des Sondereigentums nicht im Vordergrund, da sich die Eigentumswohnung in einem insgesamt **sanierungsbedürftigen Zustand** befindet, dass ggf. vorhandene Mängel/Schäden und Reparaturaufgaben im Rahmen der **notwendigen Rückbau-, Aufarbeitungs- und Wiederherstellungsaufgaben der Innenräume** mit durchgeführt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung geht die SV-daher davon aus, dass o. g. **Investitionskosten** i. H. von **25.000 €** (s. letzter Absatz Pkt. 7.5 ds. GA) anfallen, um einen wieder nutzbaren/vermietbaren Zustand herzustellen, der noch **keinen Mehrwert für Modernisierungen**, aber auch **keinen Zuschlag für Unvorhergesehenes** und andere **marktbedingte Abschläge** vorsieht.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Unter Berücksichtigung des **Risikos** entsprechender **Mehrkosten** und/oder **immobilienmarktbedingter Abschläge** – auch in Ansehung eines auf Grund der „Wohnungsgeschichte“ im Objekt (auch nach einer Sanierung verbleibenden) **merkantilen Minderwertes** – wird der **marktangepasste Minderwert** für den verdreckten, aus hygienischen Gründen **unzumutbaren Gesamtzustand** mit tiefgehenden Verunreinigungen auf (10.000 € + 15.000 € =) **25.000 € plus Risikozuschlag** und **plus Marktanpassung** auf **minus 50.000 €** geschätzt.

Dieser Abschlag berücksichtigt gem. SV-Einschätzung, dass auf dem freien Immobilienmarkt, ein **erheblicher Abschlag** für den beschriebenen Allgemeinzustand greifen muss, um überhaupt einen Käuferkreis ansprechen zu können und zum **Verkaufsziel** zu kommen.

SV-Hinweis:

Der sv-seits festzustellende „**marktangepasste Minderungsbetrag**“ ist nicht zwingend gleichzusetzen mit den im Falle einer Modernisierungsdurchführung anfallenden tatsächlichen Kosten.

Der Kostenaufwand für eine umfassende sog. **Schönheitsreparatur** und darüber hinaus ggf. auch Modernisierung ist möglicherweise höher zu veranschlagen.

Im Rahmen dieser Bewertung werden die Kosten nur insoweit eingesetzt, wie sie zur **Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes** in Bezug auf die angenommene Restnutzungsdauer erforderlich sind und den marktüblichen Gepflogenheiten entsprechen.

Weitere Mängel / Schäden oder sonst. wertbeeinflussende Umstände, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung Berücksichtigung finden müssen, sind nicht bekannt geworden.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

8 Modellkonform abgeleitete Anknüpfungstatbestände

zur Anwendung in den Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV 2021 (s. auch Pkt. 7 ds. GA):

Auf der Grundlage der **objektspezifischen Merkmale** werden folgende **Bewertungsgrundlagen** in Ansehung der **Modellparameter** zur **Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes** des **GAA** für **Grundstückswerte** im **Kreis Steinfurt** und deren Anwendung im konkreten Fall festgelegt:

8.1 Modernisierungsgrad

Der **Modernisierungsgrad** wird in Anwendung des "**Punkterasters**" für ausgeführte Modernisierungen gem. **Anlage 2** des **EW-Modells** der **AGVGA-NRW** und ergänzender SV-Beurteilung als Basis zur modellkonformen Ableitung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** wie folgt abgeleitet:

Im Modell werden Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurückliegen, mit einer reduzierten Punkt-Zahl bzw. nicht berücksichtigt.

Im konkreten Fall geht die SV davon aus, dass die **Investitionen** zur Wiederherstellung nutzbarer / vermietbarer Räumlichkeiten – wie in Pkt. 7.5 ds GA beschrieben – **zwingend erforderlich** sind, sodass entsprechende Merkmale des **notwendigen Rückbaus** und wieder **hergestellten Innenausbaus** einen entsprechenden **Punkt-Zuschlag** begründen.

Gleichermaßen wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die **beschlossene Heizungserneuerung** durch **Inanspruchnahme der Rücklage** zur Ausführung gekommen ist und die **Punktesumme** für die **Heizungsmodernisierung** dementsprechend auch voll zur Anrechnung kommt.

s, Pkt. 4.ds, GA	(max. mögl. Punkte) ¹	Punkte im konkreten Fall
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	(4)	1,00
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	(2)	0,25
Verbesserung der Leitungssysteme:	(2)	0,00
Verbesserung der Heizungsanlage:	(2)	2,00
Wärmedämmung der Außenwände:	(4)	0,00
Modernisierung von Bädern:	(2)	0,00
Modernisierung des Innenausbaus:	(2)	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	(2)	0,00
Punkte-Summe:	(20)	4,25

¹ Die in der Klammer aufgeführten Zahlen geben die lt. Anl. 2 EW-Modell AGVGA-NRW maximal mögliche Punktzahl für z. B. vollständige Bauteilmodernisierungen in jüngerer Vergangenheit an. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist lt. Modell-Definition ggf. ein geringerer Tabellenwert anzusetzen. Bei kernsanierten Gebäuden kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Fazit Modernisierungsgrad WE Nr. 25:

Gem. Tab.-Definition Anlage 4 zum SW-Modell der AGVGA-NRW begründen die ausgeführten Maßnahmen eine Qualifizierung als "**kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung**", die bei einer Punktesumme von 2 - 5 gilt.

8.2 Modifizierte Restnutzungsdauer

Aus dem ursprünglichen Baujahr/tatsächlichen Alter, der Gesamtnutzungsdauer sowie durchgeführten Modernisierungen wird die sog. modifizierte Restnutzungsdauer als Modellgröße im Ertragswertverfahren gem. Anlage 2 EW-Modell der AGVGA-NRW wie folgt abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

gem. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze
des GAA im Kreis Steinfurt:

80 Jahre**Urspr. Baujahr:****1973****Tatsächliches Alter per StTg. -****2024:****51 Jahre****Rechnerische RND****29 Jahre**

Verjüngung in Ansehung des erreichten Alters (s. o)
und des Modernisierungsgrades (s. Pkt. 8.2 ds. GA)

+ 3 Jahr**Modifizierte Restnutzungsdauer (RND):****32 Jahre**

9 Bodenwertermittlung

9.1 Boden – Richtwert (BoRW)

Der GAA für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt weist **per 01.01.2023¹** für den angezogenen Bereich - bei erledigten Erschließungskosten – ausschließlich einen Boden-Richtwert für den sog. **individuellen Wohnungsbau** i. H. von bei folgenden Merkmalen des Richtwert-Regelgrundstücks aus: Allgemeines Wohngebiet, ein- bis zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise, 30 m Grundstückstiefe

200 €/qm

Der **nächstgelegene BoRW** für den **Geschosswohnungsbau** wird für den Bereich westlich der Düte beidseitig der Westerkappeler Straße (sofern es sich nicht um Sondernutzungsgebiete handelt) – dito bei erledigten Erschließungskosten – i. H. von ebenfalls bei folgenden **Merkmale** des **Richtwert-Regelgrundstücks** ausgewiesen:

200 €/qm

Mischgebiet, zwei- bis dreigeschossige Bebauung, offene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe

9.2 Stichtagsbezogen gültiger BoRW

Per StTg. ist eine **Bodenpreisentwicklung** gem. Auskunft der Geschäftsstelle des zuständigen GAA (noch) **nicht feststellbar**.

Tendenziell ist aber gem. Rückfrage der SV beim GAA und eigenen Erfahrungen mit einer annähernd **stagnierenden Immobilienpreisentwicklung**, in Teilen ggf. eine **geringfügig steigende Bodenpreisentwicklung** festzustellen.

In Ansehung der allgemeinen Tendenzen und darüber hinaus fehlenden Auswertungen kommt der **BoRW per Stand 01.01.2023 unverändert per StTg. 19.01.2024 als Ausgangsbasis** für die Bodenwertableitung zur Anwendung.

¹ Die Beschlussfassung des GAA für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zur Ausweisung der BoRW per Stand 01.01.2024 erfolgt erst ca. im März 2024. Bis dahin kann von Seiten der Geschäftsstelle gem. Telefonauskunft der Geschäftsstelle keine erste Einschätzung auf der Basis derzeitiger Auswertungen gegeben werden, sodass im Rahmen der Wertermittlung in ds. GA zunächst die BoRW per Stand 01.01.2023 als Ausgangsbasis heranzuziehen sind.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

9.3 BoRW-Modifizierung

Zur Bodenwertermittlung im konkreten Fall wird der **BoRW** für den **Geschosswohnungsbau im nächstgelegenen Bereich** i. H. von **200 €/qm** herangezogen.

In Ansehung der **tatsächlichen Grundstücksmerkmale** des Schätzareals und ausgewiesenen **BoRW** sind **Zu- oder Abschläge** (wegen z. B. abweichenden Merkmalen der Lage, Erschließungssituation, Grundstücksgröße, Ausrichtung, Bodenbeschaffenheit / Topographie und/ oder sonst. Lagevor-/ -nachteile) gem. Auswertungen des GAA Kreis Steinfurt und/oder aus SV-Sicht für das Schätzgrundstück in Ansehung der **Regel-Richtwert-Definitionen nicht zu berücksichtigen**.

Es ergibt sich somit
ein **Bodenwert pro Qm-Areal** – per **StTg.** – i. H. von **200 €/qm**

9.4 Bodenwert – Fazit

200 €/qm	x	6.361 qm-Areal	=	1.272.200 €
x		246,5 : 10.000	Miteigentumsanteil WE Nr. 25	= 31.360 €

Bodenwertanteil WE Nr. 25			
zum Wertermittlungstichtag – 19.01.2024	rd.		31.000 €

Zur Kontrolle und zum Vergleich:

Bodenwert pro Qm- Wohnflächenpreis		
31.000 € / 87 qm-WF	=	356 €/qm

Fortsetzung: Vergleichswertverfahren

10 Vergleichswertverfahren

10.1 Kaufpreis-Auskunft

Der SV wurden vom zuständigen **GAA** sechs (bedingt) **geeignete Kauffälle** zum **Weiterverkauf** von **Eigentumswohnungen** aus den **Vertragsjahren 2022 und 2023** mitgeteilt. Im Detail handelt es sich insgesamt um **Weiterverkäufe** von **Eigentumswohnungen** innerhalb einer benachbarten **WE-Anlage** mit vergleichbaren Merkmalen in **49504 Lotte-Wersen**.

Eine Preisentwicklung für vorangegangene Vertragsjahre bis heute / 2023 wurde vom GAA nicht ausgewertet.

Der Immobilienmarkt in den Jahren 2022 und 2023 ist insbesondere geprägt durch **stark zurückgegangene Kauffälle** auf Grund des **Angriffskrieges Russlands** gegen die **Ukraine** und darauf folgende **Unsicherheiten** in der **Bevölkerung**, in der **Weltwirtschaft**, in der **Energiepolitik** u. a., daraus folgende **Preissteigerungen** sowie **Gegenregulierungen** durch **Leitzinserhöhungen** und dadurch bedingten **Erhöhungen** der **Kapitalmarktzinsen**.

Die v. g. Einflussfaktoren wirken insbesondere auf **alte, energetisch stark sanierungsbedürftige Immobilien preissenkend**.

Für die Schätzimobilie wird diesbezüglich festgestellt, dass sich das **Gemeinschaftseigentum** mit der anstehenden, durch die Rücklage finanzierbaren Heizungs-erneuerung, in einem **normal-guten Zustand ohne dringenden Handlungsbedarf** befindet. Im **Sondereigentum** sind dagegen umfangreiche Maßnahmen zur Modernisierung erforderlich, die unabhängig vom allgemeinen Marktgeschehen wertmindernd zu berücksichtigen sind (s. Pkt. 10.5 ds. GA).

Im Übrigen gilt, dass Preissteigerungen, wie sie tlw. in der Vergangenheit festzustellen waren, für die Jahre 2022 (ab ca. März 2022 – nach dem Kriegsbeginn 24.02.2022) und 2023 nicht festzustellen sind. Die **Preise stagnieren** bzw. sind in Regionen, die von den positiven Preissteigerungen in den Vorjahren seit ca. 2010 bis 2022 stärker betroffen waren als z. B. kleinere Städte und Gemeinden wie die Gemeinde Lotte, eingreifende Immobilienpreisrückgänge bei älteren sanierungsbedürftigen Immobilien zu beobachten. Ausgehend von den Kauffällen aus den Jahren 2022 und 2023 ist eine **weitergehende Kaufpreisindexierung** vom Vertragsdatum bis heute daher hier **nicht erforderlich**.

Sofern hier Kaufpreise für **vermietete Wohnungen** vorliegen und mit zur Verkehrswertableitung herangezogen werden, wird der Kaufpreis nach SV-Ermessen mit einem **Faktor von 1,05** auf der Basis von **Erfahrungswerten** korrigiert.

Angaben zum **Ausstattungsstandard** und **Modernisierungsgrad** der jeweiligen Eigentumswohnung sind aus der vorliegenden Kaufpreisauskunft nicht ersichtlich.

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

10.2 Kaufpreis-Modifizierung

Die vorliegenden **Kaufpreise** werden wie folgt **modifiziert**:

Nr.	KP in €/qm- WF	Vertrags- Monat/Jahr	Baujahr	WF (qm)	Anpassung vermie- tet/ unvermietet		modifizierter Ver- gleichspreis inkl. BoW-Anteil
		StTg. 19.01.2024	1972/73	87	unvermietet		pro qm-WF
1	1.481	03/2022	1972	78	k. A.	1,00	1.481 €
2	2.292	07/2022	1972	77	unvermietet	1,00	2.292 €
3	1.459	10/2022	1972	79	vermietet	1,05	1.532 €
4	1.456	12/2022	1972	79	vermietet	1,05	1.529 €
5	1.571	04/2023	1972	78	unvermietet	1,00	1.571 €
6	2.027	08/2023	1972	76	vermietet	1,05	2.128 €
Mittelwert							1.756 €

10.3 Der **mittlere Kaufpreis pro Qm-Wohnfläche** wird mit **1.756 €/qm-WF** ermittelt.

10.4 Auf der Basis der Kaufpreisauskunft und des daraus abgeleiteten **mittleren Vergleichspreises** wird für die in Frage stehende **Eigentumswohnung WE Nr. 25** ein **vorläufiger Vergleichswert per StTg. 19.01.2024** i. H. von

1.756 €/qm x 87 qm = 152.772 €
bzw. **rd. 153.000 €**
festgestellt.

10.5 Marktangepasster Minderungsbetrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - siehe Pkt. 7.6 zu b) ds. GA inkl. SV-Hinweis: **./.** 50.000 €

10.6 Bereinigter Vergleichswert per StTg. 19.01.2024 **rd. 103.000 €**

Der tatsächliche **Ausstattungsstandard** und die **Vermietungssituation** der ausgewerteten Kaufpreise und somit des **bereinigten Vergleichswertes** bleiben **offen**.

11 Ertragswertermittlung

11.1 Jahres-Rohertrag

Grundlage der **Ertragswertberechnung** ist ein **marktüblich erzielbarer Ertrag**.

Dieser wird für das in Frage stehende **Wohnungseigentum Nr. 25**

(im Modell des GAA im Kreis Steinfurt zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze – s. GMB 2023 Ziff. 8.3 inkl. Berücksichtigung der notwendigen Investitionen zur Erneuerung der Heizung und zur Herstellung nutzbarer/vermietbarer Innenräume (s. Pkt. 7.5 und 7.6 ds. GA)

mit einer **im konkreten Fall angemessenen ortsüblichen Kaltmiete**

(abgeleitet vom GAA im Kreis Steinfurt auf der Basis vorliegender Angebotsmieten und im Grundstücksmarktbericht 2023¹ in einer Übersicht veröffentlichten Durchschnittsmieten in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen, s. dort Tab. 64)

wie folgt ermittelt:

WE Nr. 25:	6,10 €/qm	x	87 qm-WF	=	530,70 €
				=	
Jahres-Rohertrag		x	12	=	rd. 6.368 €

11.2 Bewirtschaftungskosten (EW Nr.25)²

Verwaltungskosten	pauschal	=	414 €
Instandhaltung	87 qm x 13,60 €	=	1.183 €
Mietausfallwagnis	rd. 2 % v. Rohertrag	=	127 €
Bewirtschaftungskosten		(rd. 27,1 %)	= - 1.724 €

11.3 Jahres-Reinertrag

zum Wertermittlungsstichtag – 19.01.2024 –

4.644 €

11.4 Bodenwertverzinsung / Kapitalisierung Reinertrag

Das Ergebnis zur Untersuchung des üblichen Liegenschaftszinssatzes für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Teilmarkt der Weiterverkäufe wird im GMB 2023 wie folgt dargestellt und unter Ziff. 6.1.4 ergänzend erläutert:

¹ Analog zur Bodenrichtwertausweisung erscheint auch der neue Grundstücksmarktbericht des zuständigen GAA erst ca. im März 2024, sodass auch hier zunächst auf die Veröffentlichungen im GMB 2023 zurückgegriffen werden muss und ggf. Anpassungen, sofern notwendig, auf der Basis von Marktbeobachtungen der SV greifen.

² Gem. EW-Modell AGVGA NRW / Anlage 3EW-Modell AGVGA

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Tabelle 57 Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum

Kennzahlen	Gebäudeart Selbstgenutztes Wohnungseigentum	Standard- abweichung
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	0,7 (Spanne: -0,7 bis 2,6)
Anzahl	136	---
Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]	95	34
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	2.418	684
Ø Miete [€/m²]	5,9	0,63
Ø Bewirtschaftungskosten [% des Rohertrags]	25	2
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	52	15
Ø Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	---

Demnach liegt der **übliche Liegenschaftszinssatz** für **selbstgenutztes Wohnungseigentum** im gesamten **Kreisgebiet Steinfurt** bei

rd. 1,00 %
+/- 0,70 %

Die **Standardabweichung** wird mit angegeben, die **Spanne** reicht von - 0,7 % bis 2,6 % ergibt.

Im konkreten Fall wird für die in Frage stehende **Eigentumswohnung** in Ansehung

- der **Lage** in der Gemeinde **Lotte, Ortsteil Wersen**,
- der **Art** der WE-Anlage mit vergleichsweise **größerem Umfang** mit **44 WE** zzgl. **13 Garagen-TE** mit **gepflegtem Allgemeinzustand** des **Gemeinschaftseigentums** sowie
- der **Immobilienmarktsituation** per StTg., hier insbesondere im Vergleich zum Untersuchungszeitraum der Auswertungen des GAA zur Ableitung des angemessenen Liegenschaftszinssatzes geprägt durch **gestiegene Finanzierungszinsen** und der insgesamt zu beobachtender Verunsicherung des Käufermarktes und Zurückhaltung potentieller Käufer bei Verkaufsabsichten älterer Immobilien

ein **Liegenschaftszinssatz** i. H. von
für angemessen erachtet, um im Ergebnis ein angemessenes Kaufpreisniveau für das Schätzobjekt – **ohne Berücksichtigung des Zustandes** der Eigentumswohnung im konkreten Fall – ableiten zu können.

rd. 1,25 %

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

11.5 Fazit – Vorläufiges Ertragswert-Ergebnis

Ertragswertberechnung mit einem **Liegenschaftszins** i. H. von **1,25 %**

Bodenwert-Anteil WE Nr. 25 (s. Pkt. 9.4 ds. GA) **31.000 €**

Jahres-Reinertrag (Übertrag Pkt. 11.3 ds. GA) **4.644 €**
abzgl. Bodenwertverzinsung
 31.000 € x 1,25 % = **./. 388 €**

verbleibender **Reinertragsanteil** für die
Gebäudewertermittlung – Zwischenwert – **rd. 4.256 €**

Barwertfaktor (lt. Vervielfältiger-Tab.)
 bei einer **wirtschaftl. RND** von **32 J.** (s. Pkt. 8.3 ds. GA)
 und Gebäudewertverzinsung i. H. von dito **1,25 % x 26,24 = 111.677 €**
 = 142.677 €

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert **rd. 143.000 €**

11.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

siehe Pkt. 7.6 ds. GA inkl. SV-Hinweis: **./. 50.000 €**

11.7 Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag – 19.01.2024 **rd. 93.000 €**

Fortsetzung: Zusammenstellung – Vergleichswert / Ertragswert

Von der IHK Nord Westfalen
 ÖFFENTLICH BESTELLTE
 UND VEREIDIGTE
 SACHVERSTÄNDIGE für
 die Bewertung von bebauten
 und unbebauten Grundstücken

12 Zusammenfassung – Vergleichs- / Ertragswert - Vergleichsfaktoren

12.1 Zusammenfassung – Vergleichs- / Ertragswert

Bereinigter Vergleichswert (s. Pkt. 10.6 ds. GA)	rd. 103.000 €
bzw. : 87 qm-WF	= 1.184 €/qm
Vorläufiger mängelfreier Vergleichswert (s. Pkt. 10.4 ds. GA)	rd. 153.000 €
bzw. : 87 qm-WF	= 1.759 €/qm
Bereinigter Ertragswert (s. Pkt. 11.7 ds. GA)	rd. 93.000 €
bzw. : 87 qm-WF	= 1.069 €/qm
Vorläufiger mängelfreier Ertragswert (s. Pkt. 11.5 ds. GA)	rd. 143.000 €
bzw. : 87 qm-WF	= 1.644 €/qm

12.2 Vergleichsfaktoren - Plausibilisierung

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** des GAA Kreis Steinfurt werden folgende **Durchschnittspreise** für den **Weiterverkauf** von **selbstgenutztem Wohnungseigentum** im Kreis Steinfurt veröffentlicht:

Tabelle 55 Durchschnittspreise bei Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Jahr 2022

Baujahres- klasse	N	Ø Wfl. m²	Ø Kaufpreis	
			Mittel Euro/m²	Spanne Euro/m²
bis 1949	-	-	-	-
1950–1974	43	77	1.597	40 - 2.622
1975–1994	109	72	1.951	60 - 3.380
1995–2009	68	78	2.667	1.303 - 4.274
2010–2020	21	80	3.395	2.378 - 4.113
Gesamt	241	75	2.216	40 - 4.274

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Die abgebildeten **Vergleichsfaktoren** für die Baujahresklasse 1950 – 1974 sowie 1975 – 1994 stellen eine **gute Plausibilität** der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse für das Schätzobjekt mit einem Bj. 1972/73 dar. Die Berechnungsergebnisse liegen in Ansehung der Vergleichsfaktoren im Erwartungsbereich der SV.

12.3 Verkehrswertableitung – Gewichtung Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Da der Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad, der Allgemeinzustand sowie tlw. die Nutzungs-/Ertragssituation der ausgewerteten Vergleichsobjekte im Detail nicht bekannt sind, wurde auch eine Ertragswertberechnung aufgemacht, weil sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr neben dem Vergleichswert auch am Ertragswert des Schätzobjektes orientiert.

Der Verkehrswert wird mit **gleichem Gewicht** vom **Vergleichs- und Ertragswertergebnis** abgeleitet.

Fortsetzung: Verkehrswert-Fazit

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

13 Verkehrswert - Fazit

Demgemäß
schätze ich den

VERKEHRSWERT

des
Wohnungseigentums Nr. 25

in der **WE-Anlage**
Am Bahnhof 1, 2, 3, 4, 7 u. 8 in 49504 Lotte – Wersen
(hier Hs.-Nr. 4, 3. OG rechts)

zum Wertermittlungstichtag – 19.01.2024 –
auf

rd. 98.000 €.

(in Worten: acht+neunzigtausend Euro)

Münster, den 19.01.2024

Katja Kauke