



Gutachten-Nr.: 23029

Datum: 17.08.2023

Geschäfts-Nr.: 8 K 1/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des 1.530/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen bebauten Grundstück in 59494 Soest, Koppeweg 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und Balkon sowie Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche Nr. 2

Grundbuch und Katasterangaben:

Wohnungs-Grundbuch

von: Soest
Blatt: 17460
Lfd. Nr.: 1

Kreis: Soest
Gemeinde: Soest
Gemarkung: Soest
Flur: 35
Flurstück: 119

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 17.08.2023 ermittelt mit rd.

170.000,00 €

Ausfertigung Nr.: **1** 2 3 4 5 6

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 40 Seiten.
Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind. Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 4
1.1	Auftraggeber 4
1.2	Gegenstand des Gutachtens 4
1.3	Zweck des Gutachtens 4
1.4	Grundlagen des Gutachtens 4
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 5
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 5
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 6
2.1	Lage 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1	Verzeichnisse 7
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 7
2.2.1.2	Grundbuch 7
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 8
2.2.1.4	Altlastenkataster 8
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 8
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 8
2.2.4	Obligatorische Rechte, Verwaltung, Teilungserklärung 9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 10
2.3.1	Erschließung 10
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 10
3	Wertermittlung 13
3.1	Definition des Verkehrswertes 13
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 13
3.3	Ertragswertverfahren §§ 27 - 30 ImmoWertV 14
3.3.1	Allgemeines zum Ertragswertverfahren 14
3.3.2	Begriffe und Wertansätze 14
3.3.2.1	Miete, Rohertrag 14
3.3.2.2	Bewirtschaftungskosten, Reinertrag 16
3.3.2.3	Liegenschaftszinssatz 18
3.3.2.4	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 19
3.3.3	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 22
3.3.4	Berechnung des Ertragswertes 23
3.3.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren 23
3.3.6	Ertragswert 24
3.4	Plausibilitätsprüfung 25
4	Verkehrswert 25

5	Anlagen	27
5.1	Topographische Übersichtskarte	28
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	29
5.3	Auszug aus der Flurkarte	30
5.4	Aufteilungspläne	31
5.5	Fotoaufnahmen	33
5.6	Baubeschreibung	34
5.7	Wohnflächenberechnung	38
5.8	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	39
5.9	Kerninformationen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit dem Schreiben vom 27.06.2023, Geschäfts-Nummer 008 K 001/22 beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objektes zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des 1.530/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen bebauten Grundstück in 59494 Soest, Koppeweg 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und Balkon sowie Sondernutzungsrecht an der rot umrandeten Grundstücksfläche Nr. 2 des Lageplans.

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 27.06.2023 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Wohnungsgrundbuch von Soest, Blatt 17460 vom 28.06.2023
- Kopie der Teilungserklärung vom 23.11.2006 (UR-Nr. 1231/2006) einschl. Gemeinschaftsordnung sowie Ausschnittskopien der Aufteilungspläne vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Soest erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch von dem Kreis Soest erhalten
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von der Stadt Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Soest erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom Kreis Soest erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 17.08.2023.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 17.08.2023 ab 09:30 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert. Die Ortsbesichtigung wurde gegen 10:30 Uhr geschlossen. Es waren außerdem anwesend, die Eigentümer und deren Tochter.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Kernstadt von Soest, ca. 1 km südlich des Stadtzentrums (Bereich Marktplatz).

Die Kernstadt Soest hat ca. 42.000 Einwohner, mit den 18 Ortsteilen hat Soest insgesamt ca. 49.600 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 1,9%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,8%, Nordrhein-Westfalen: plus 2,3%) und über die letzten 5 Jahre plus 1,3%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,7%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,8%).

Die (Hanse-)Stadt Soest liegt im westlichen Gebiet des Kreises Soest an der Peripherie des Ruhrgebietes und nahe an den Erholungsgebieten Möhnensee und Sauerland. Soest wirbt auf seiner Internetseite als Kreissitz und als Sitz einer großen Zahl überregionaler Behörden, mit breitgefächertem Schulangebot, drei Fachbereichen der Fachhochschule Südwestfalen, dem Nordrhein-Westfälischen Landesinstitut für Schule und Weiterbildung. Die städtische Infrastruktur (Einzelhandel, Gewerbeansiedlungen/Arbeitsplätze, Krankenhäuser etc.) ist der Bedeutung Soest als Kreisstadt angemessen. Durch die direkt durch Soest verlaufende Bundesstraße B1 und die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn A44 sowie die Anbindung durch den Bahnhof an die Bahnstrecke „Dortmund-Hamm-Kassel“ ist Soest verkehrlich gut erschlossen.

In der direkten Nachbarschaft des Bewertungsobjektes befindet sich vorwiegend Wohnbebauung, d.h. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser. In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und Einzelhandelsbetriebe, die fußläufig innerhalb weniger Minuten erreicht werden können. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Der historische Stadtkern von Soest ist ca. 15 Gehminuten bzw. 1 km nördlich vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Wohnlage ist für das Klientel, das urbanes Wohnen bevorzugt, als „zufriedenstellend“ („mittlere Wohnlage“ gem. Mietspiegel-Soest) zu bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „gut“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis: Soest
Gemeinde: Soest
Gemarkung: Soest

1.530/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur: 35
Flurstück: 119
Größe: 991 qm
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Lagebezeichnung: Koppeweg 2

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 28.06.2023:

Wohnungsgrundbuch von: Soest
Blatt: 17460
Ifd. Nr. des Best.-Verz.: 1

1.530/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen bebauten Grundstück in 59494 Soest, Koppeweg 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und Balkon

Eigentümer: N.N.

Nach der Abschrift des Wohnungsgrundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 28.06.2023 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag folgende Rechte zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen:

*„Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:
- an der rot umrandeten Grundstücksfläche Nr. 2 des Lageplans*

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung vorhanden:

- Ifd. Nr. 2 lastend auf Ifd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 001/22). Eingetragen am 01.02.2022.“

Die Belastung lfd. Nr. 2 wie auch die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist gemäß Schreiben vom 05.07.2023 der Stadt Soest keine Baulast (§ 83 BauONW) bzgl. des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Soest, Flur 35, Flurstück 119 eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage bei der Kreisverwaltung Soest nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für Umwelt und Bodenschutz mit Schreiben vom 06.07.2023 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Kreises Soest, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Durchführungsplanes Nr. 1 von 1961 der Stadt Soest.

- Art der baulichen Nutzung : Reines Wohngebiet (WR)
- Maß der baulichen Nutzung :
 - max. Zahl der Vollgeschosse : 3
 - Bauweise : offen

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) waren nach Angaben der Stadt Soest zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

Weiterhin teilt mir die Stadt Soest mit, dass 2023/2024 ein Beleuchtungsaustausch in dem Koppeweg ansteht und (wahrscheinlich) Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) anfallen werden.

Nach Rücksprache mit der Stadt Soest (Abteilung Straßen und Gewässer) konnten zur Höhe der zu erwartenden Anschlussbeiträge wegen des Beleuchtungsaustausches abschließend keine konkreten Angaben gemacht werden. Nach Aussage der Abteilung Straßen und Gewässer werden gegenwärtig die KAG-Beiträge von dem Land Nordrhein-Westfalen teilweise gefördert. D.h. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) würden dann nicht anfallen.

Ich gehe davon aus, dass Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) in absehbarer Zeit nicht anfallen.

2.2.4 Obligatorische Rechte, Verwaltung, Teilungserklärung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss wird von der Miteigentümerin selbst bewohnt.

Der Hausverwaltung habe ich einen Fragenkatalog zukommen lassen und folgende Informationen erhalten:

- Frage: Werden Instandhaltungsrücklagen in angemessener Höhe gebildet?
Antwort: *Es werden jährlich 4,10 € je Quadratmeter-Wohnfläche per Anno zur Instandhaltungsrücklage hinzugeführt.*
- Frage: Wie ist der bauliche Zustand des Objektes (Baumängel, Bauschäden etc.)?
Antwort: *Das Gebäude ist aus dem Baujahr 1960. Es befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Es wurden allerdings bisher keine energetischen Maßnahmen (außer der Dämmung der obersten Geschossdecke) durchgeführt. Die Fassade und das Dach befinden sich im Zustand gemäß des Baujahres. Über vorhandene Baumängel ist nichts bekannt.*
- Frage: Wie kann man die soziale Struktur der Bewohner bezeichnen?
(Unter sozialer Struktur ist zu verstehen: z.B. Eigentümer oder Mieter, Familien mit Kindern oder Studenten, Rentner etc.)
Antwort: *Das Objekt, bestehend aus sechs Eigentumswohneinheiten, wird von drei Eigentümern als Eigennutzern bewohnt. Die drei übrigen Wohnungen sind seitens der jeweiligen Eigentümer als Kapitalanlage vermietet.*
- Frage: Was für Mieten werden in dem Objekt gezahlt?
Antwort: *Da die Vermietung über die Eigentümer erfolgt und wir lediglich mit der Hausverwaltung für das Gemeinschaftseigentum beauftragt sind, kann zur Höhe der aktuellen Mieten unsererseits keine Auskunft erteilt werden.*
- Frage: Wie wird das Objekt beheizt (Gas, Strom, Fernwärme etc.) Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer?
Antwort: *Das Objekt ist ausgestattet mit einer Gasheizung aus dem Jahr 1996. Sowohl die Beheizung der Wohnungen als auch die Erzeugung von Warmwasser erfolgt über die zentrale Heizungsanlage. Der Warmwasserspeicher wurde im Dezember 2013 erneuert.*

Weiterhin habe ich von der Hausverwaltung die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 09.07.2020, 22.07.2021 und 05.07.2022 erhalten.

Es sind mir keine Besonderheiten aufgefallen.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 23.11.2006 (UR-Nr. 1231/2006) habe ich durchgesehen, demnach ist mir Folgendes aufgefallen:

- An den Freiflächen des Grundstücks sind Sondernutzungsrechte begründet.
- Die gemäß Teilungserklärung von der Gemeinschaft zu nutzenden Außenflächen im westlichen Grundstücksbereich werden z.T. von der Wohneinheit im Erdgeschoss links (= Sondereigentum Nr. 1) als Ziergarten genutzt.

- Abweichend von den Aufteilungsplänen, befindet sich in der westlichen Außenwand der Garage Nr. 8 eine Außentür, die zu der Gartenfläche Nr. 2 (= Sondernutzungsrecht Nr. 2) führt.
- Die Grundrissaufteilung innerhalb der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 weicht geringfügig von den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ab.
- Die Zufahrt zu der Doppelgarage auf der Grundstücksteilfläche Nr. 2 (= Sondernutzungsrecht Nr. 2) erfolgt teilweise über die Garagenzufahrt bzw. Grundstücksteilfläche Nr. 8 (= Sondernutzungsrecht Nr. 8).
- In dem östlichen Grundstücksbereich (= Sondernutzungsrecht Nr. 2) hat man im Jahr 2011/12 eine Doppelgarage errichtet. Eine Änderung der mir vorliegenden Teilungserklärung vom 23.11.2006 (UR-Nr. 1231/2006) wurde noch nicht vorgenommen.

Nach Aussage der Eigentümerin liegt bzgl. der Doppelgarage bereits ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft vor. Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass die Teilungserklärung entsprechend geändert wird.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das (Eck-) Grundstück wird an der südlichen Seite durch die Straße „Koppeweg“ (bituminöse Fahrbahn, beidseitig bituminös befestigter Gehweg, Hochbord) erschlossen. An der Ostseite verläuft die Straße „Hiddingser Weg“ (bituminöse Fahrbahn, beidseitig bituminös befestigter Gehweg, Hochbord). Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beiliegenden Auszug aus der Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einem (im baurechtlichen Sinne) 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, d.h. Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss (teilweise ausgebaut), sowie einer Pkw-Reihengarage (Teileigentümer) mit 3 Stellplätzen.

Die äußere Gestaltung der Gebäude entspricht dem Architektur-Stil der 1960er Jahre.

Bei dem Dach des Wohnhauses handelt es sich um ein Satteldach mit Tonziegel-Eindeckung. Bei dem Dach der Reihengarage handelt es sich um ein Flachdach mit bituminöser Abdichtung.

In dem Wohnhaus befinden sich gemäß Teilungserklärung insgesamt 6 bzw. 7 Wohneinheiten, d.h. jeweils 2 gleich große Wohnungen pro Geschoss (EG, 1. OG, 2. OG) sowie eine kleine Wohnung im Dachgeschoss, die der darunter liegenden Wohnung „zugeordnet“ ist. Die Wohnungsgrößen der Erd- u. Obergeschoss-Wohnungen betragen gemäß Teilungserklärung jeweils 87,80 qm, die Größe der Wohnung im Dachgeschoss beträgt ca. 27,28 qm.

Das Objekt ist gemäß Bauakte im Jahr 1961 in konventioneller Massivbauweise errichtet bzw. fertiggestellt worden.

Zwischenzeitlich bzw. zuletzt im Jahr 2008 ist das Wohnhaus modernisiert worden. Als wesentliche Modernisierungselemente sind die Heizungsanlage (ca. 1993) sowie überwiegend die Außenfenster (2008) zu nennen.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt (wahrscheinlich) bei Weitem nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur-Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre Zeit für den Austausch der Heizungsanlage.

Das Gebäudeenergiegesetz wird aktuell überarbeitet. Aktuell ist zu vernehmen, dass ab 01.01.2024 jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Das Wohnhaus wird mit einer Gas-Warmwasser-Zentralheizung (Bj. ca. 1993) beheizt. Die Wärmeausstrahlung in den Wohnungen erfolgt über Wandheizkörper.

Der Hauseingang zu dem zentral gelegenen Treppenhaus erfolgt ebenerdig an der Südseite des Wohnhauses.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 handelt es sich um die im Jahr 2008 renovierte Wohnung im Erdgeschoss rechts.

Die im Aufteilungsplan dargestellten beiden kleinen Sanitärräume hat man scheinbar im Rahmen der Renovierung im Jahr 2008 zu einem größeren Badezimmer zusammengelegt.

Der kleinteilige (z.T. offen gestaltete) Wohnungsgrundriss der Wohnung Nr. 2 erfüllt die Bedürfnisse einer Kleinfamilie bzw. max. eines 3-Personen-Haushaltes. Zu der Wohnung gehören folgende Räume: Flur 1 (3,68 qm), Flur 2 (3,51 qm), Küche (8,09 qm), Abstellraum (2,26 qm), Esszimmer (12,07 qm), Wohnzimmer (19,53 qm), Elternschlafzimmer (17,21 qm), Kinderzimmer (13,70 qm), Bad (6,37 qm), insgesamt rd. 86 qm.

Die Ausstattung der renovierten Wohnung (Fußboden, Wand- u. Deckenbeläge, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Innentüren, Wohnungseingangstür, Elektroinstallation) einschließlich des Badezimmers ist „durchschnittlich“ und teilweise „modern“. Die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung wurden ebenfalls im

Jahr 2008 erneuert. Teilweise hat man die Außenwände im Wohnzimmer innenseitig sowie die Kellerdecke unterhalb der Wohnung Nr. 2 in Eigenleistung gedämmt.

Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum (Kellerraum Nr. 2) von rund 15 qm Größe im Kellergeschoss.

Im Kellergeschoss sind mir an verschiedenen Stellen im Fußboden einige (wenige) Anzeichen von eindringender Feuchtigkeit aufgefallen (Verfärbungen im Estrich). Ich gehe davon aus, dass dieser Mangel im Rahmen der üblichen Instandhaltung beseitigt werden kann.

An der Grundstücksfläche Nr. 2 (Ziergarten, nordöstliche u. südöstliche Gartenfläche) besteht ein Sondernutzungsrecht. Im Bereich der südöstlichen Grundstücksfläche Nr. 2 befindet sich eine Doppelgarage (s. auch Punkt 2.2.4).

Die von der Gemeinschaft zu nutzenden Außenflächen sind als Zufahrt und Zuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt bzw. angelegt.

An dem Bewertungsobjekt sind mir bei dem Besichtigungstermin folgende bauliche Unzulänglichkeiten aufgefallen bzw. nach Auskunft der Eigentümer(in) geschildert worden:

- das Gemeinschaftseigentum betreffend:
 - geringe Rissbildung in der Fassade (s. Garagen)
 - die Elektro-Verteilerkästen sind veraltet, die Beschaffung von entsprechenden Ersatzteilen ist nicht mehr möglich
 - Geländer im Bereich der Kelleraußentreppe müssen repariert bzw. erneuert werden
 - Pflastersteine der Zuwegung zum Hauseingang weisen z.T. Niveauunterschiede auf
 - Nach Auskunft der Eigentümerin ist der Abfluss in der Küche der Wohnung Nr. 2 in (un-)regelmäßigen Abständen „verstopft“. Im Keller dringt bei großen Niederschlagsmengen Wasser durch die Revisionsklappe des Fallrohres in den Innenraum. Ich gehe davon aus, dass es sich hierbei ursächlich um einen Rückstau (ggfls. durch „Verstopfung“) in der Grundleitung des Wohnhauses handelt.
 - Scheinbar kommt es bei entsprechender Witterung an verschiedenen Stellen in den Gemeinschaftskellerräumen zu Feuchtigkeitsproblemen (eindringende Feuchtigkeit, Verfärbungen an der Innenseite der Außenwände bzw. des Estrichfußbodens etc.). Dies ist bei Kellerräumen von Objekten dieses Baujahres nicht unüblich, die Nutzung als normaler Keller wird hierdurch nicht beeinflusst.

Ich gehe davon aus, dass die Beseitigung der das Gemeinschaftseigentum betreffenden baulichen Unzulänglichkeiten aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden.

- das Sondereigentum Nr. 2 betreffend:
 - Bei kalter Witterung bildet sich Feuchtigkeit bzw. Schimmel an den verschiedenen Innenseiten der Außenwändecken in den Bereichen, wo Möbel vor der Wand stehen. Ich vermute, dass es sich hierbei um ein typisches bauphysikalisches Phänomen handelt (geometrische Wärmebrücke, Feuchtigkeit von innen, ungünstige Baukonstruktion), dem durch „Lüften und Heizen“ entgegengewirkt werden kann.

- Auch auf dem Fußboden der Garage bildet sich bei „Wetterschwankungen“ gelegentlich ein „Feuchtigkeitssfilm“. Auch hier gehe ich von einem bauphysikalischen Effekt aus (kalte Bodenplatte bzw. kalter Fußboden, hohe Luftfeuchtigkeit), der die Nutzung der Garage nicht bzw. völlig unwesentlich einschränkt.
- Teilweise sind an verschiedenen Stellen in der Wohnung Nr. 2 die Wandschlitze der Elektroinstallation noch nicht verputzt. Der Aufwand, um die Schlitze zu schließen, ist gering und wird unter Punkt 3.3.5 berücksichtigt.

Insgesamt macht das Objekt einen dem Alter entsprechenden „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Grundrisse, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes steht bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht.

In der Kaufpreissammlung von Soest sind nicht genügend geeignete Kauffälle in ausreichender Zahl vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren scheidet daher aufgrund mangelnder geeigneter Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.3 Ertragswertverfahren §§ 27 - 30 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrsermittlung. Hierbei sind die Lage, die nachhaltig erzielbaren Erträge und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien. Der Ertragswert setzt sich aus den Komponenten „Bodenwert“ und „Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert zusammengefasst werden.

3.3.2 Begriffe und Wertansätze

3.3.2.1 Miete, Rohertrag

1.) Definition

a) Miete

Bezeichnung für den gegenseitigen Vertrag über die Überlassung des zeitweiligen Gebrauchs der vermieteten Sache gegen die Zahlung eines Mietzinses. Im Gegensatz zur Pacht beinhaltet die Miete keine Nutzung sondern nur den Gebrauch der vermieteten Sache.

Zu unterscheiden sind:

- ortsübliche Vergleichsmiete – in der Vergangenheit bis 6 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Marktmiete – Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden
- Grundmiete = Nettokaltmiete = Miete abzgl. umlagefähige Bewirtschaftungskosten abzgl. Betriebskosten = Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind
- Nachhaltig erzielbare Miete – auf die Zukunft orientierter Reinertrag

Es wird unterstellt, dass sich die nachfolgend genannten Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen.

b) Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

2.) Recherche

Bei meinen Recherchen zu der bei der Wertermittlung anzusetzenden nachhaltig erzielbaren Miete habe ich folgende Informationen erhalten:

a) Mietspiegel 2022 der Stadt Soest

Gemäß Mietspiegel 2022 der Stadt Soest, gültig ab 21.03.2022, habe ich folgende Netto-Kaltmiete ermittelt:

Baujahr 1961 - 1971, mittlere Wohnlage:

- Mietspanne 4,85 - 5,45 €/qm monatlich (mit Heizung und Bad), d.h. durchschnittlich rd. 5,15 €/qm
- Mietspanne 5,45 - 8,50 €/qm monatlich (mit Heizung und Bad, modernisiert), d.h. durchschnittlich rd. 6,98 €/qm

Die Mietwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 - 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagensowie Zubehör, in Häusern ab zwei Wohnungen. Wohnungen über 110 qm bis 10 % Abschlag möglich, Komfortwohnungen und Wohnungen unter 45 qm bis 10 % Zuschlag möglich.

Für Garagenstellplätze werden keine Mieten veröffentlicht.

Anmerkungen zu dem Mietspiegel:

- Die Vergleichsmietentabelle für nicht preisgebundene Mieten ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.
- Die meisten Wohnungen liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen, sie haben eine ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten bestehen.
- Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und technische Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint. Die Baujahresklasse des Hauses wird durch eine Modernisierung nicht verändert. Als „modernisiert“ kann eine Wohnung nur eingestuft werden, wenn mindestens eine der folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde:
 - Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik, z.B. Brennwertgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, BHKW u. ä.,
 - Bad nach aktuellem Standard (2012),
 - Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung (Mindestanforderung Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung, Wärmedurchgangskoeffizient kF kleiner gleich 1,8 W/m²K), für denkmalgeschützte Häuser können Ausnahmen bestehen,
 - Entweder Dämmung der Kellerdecke bzw. der untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke bzw. des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl. I S. 2121),
 - Grundrissänderung, um z.B. mehr barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen.

Wurden alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so ist die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Fall kann die Wohnung in den oberen Wert der Mietspanne der Ausstattungsklasse „modernisiert“ der jeweiligen Baujahresklasse eingestuft werden. Wenn nicht alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann die Wohnung anteilig in diese Mietspanne eingestuft werden: z.B. bei 2 durchgeführten Maßnahmen = 2/5 Anteil bzw. bei 4 durch-

geführten Maßnahmen = 4/5 Anteil der jeweiligen Mietspanne der Ausstattungsklasse „modernisiert“. Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die Ausstattungsklasse „modernisiert“ schließt die gleichzeitige Erhebung von Modernisierungszuschlägen gemäß §§ 559, 559a BGB aus. Unabhängig von der vorab genannten Regelung kann ein Mittelwert der Ausstattungsklasse „modernisiert“ angesetzt werden, wenn nach energetischer Modernisierung lt. Energieausweis, erstellt nach dem 01.05.2014 ein Endenergieverbrauch von 150 Kilowatt pro qm im Jahr und weniger ausgewiesen wird. (Durchschnitt Wohngebäudebestand)

b) Immobilienportal „immowelt“

Gemäß Immobilienportal „immowelt“ liegt die monatliche Kaltmiete für eine Wohnung mit einer Größe von 70-100 qm (Bj. 1945-1970, 3-4 Zimmer, Balkon, Dusche u. Wanne) in der Stadt Soest bei 7,80-8,30 €/qm. Hierbei handelt es sich um Angebotsmieten bei Neuvermietung, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

c) Mietwertübersicht 01.01.2023 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn)

Gemäß Mietwertübersicht 01.01.2023 in dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des benachbarten Kreises Paderborn betragen die Mietwerte für Garagen 30 €/Monat bis 50 €/Monat und für Stellplätze bzw. Carports bis 25 €/Monat.

3.) Wertansatz

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen setze ich im Gutachten folgende monatliche Netto-Kaltmiete an:

- Wohnung Nr. 2 im EG inkl. Gartennutzung:	86 qm x 6,50 €/qm	=	559,00 €
- Garagenstellplätze (Doppelgarage):	40 €/Stellplatz x 2	=	<u>80,00 €</u>
			639,00 €

Es wird unterstellt, dass sich die o.g. Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen und die wiederum mit der in diesem Gutachten verwendeten Flächenermittlungsart identisch ist.

3.3.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag

1.) Definition

a) Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Anlage der ImmoWertV) berücksichtigt.

Als nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind zu unterscheiden (s. auch Betriebskostenverordnung BetrKV):

- **Verwaltungskosten:**
Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.
- **Instandhaltungskosten:**
Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.
- **Mietausfallwagnis:**
Bezeichnung für das Wagnis einer Ertragsminderung durch nicht gezahlte Mieten bzw. Leerstand der Mietsache. Das Mietausfallwagnis dient auch zur Deckung der durch eine Rechtsverfolgung auf Mietzahlung entstehenden Kosten.

b) Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

2.) Recherche und Wertansätze

- zu Verwaltungskosten:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV sind die jährlichen Verwaltungskosten für die Wohnnutzung mit 412 € je Eigentumswohnung sowie 47 € je Garagen- oder Einstellplatz angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die Verwaltungskosten zu 412 €/qm jährlich für die Wohnung und 47 € für die Doppelgarage.

- zu Instandhaltungskosten:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV sind die jährlichen Instandhaltungskosten für die Wohnnutzung mit 13,50 €/qm angegeben und für Garagen- oder Einstellplätze mit 102 €.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die Instandhaltungskosten zu 13,50 €/qm jährlich für die Wohnung und je 102 € für die Garagenstellplätze.

- zu Mietausfallwagnis:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV ist das Mietausfallwagnis mit 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich das Mietausfallwagnis zu 2 %.

3.3.2.3 Liegenschaftszinssatz

1.) Definition

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird von den Gutachterausschüssen regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz ist gleichzeitig eine Kenngröße für Chancen und Risiken, die ein Objekt in sich birgt.

2.) Recherche und Wertansätze

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest:

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum 01.01.22 - 31.12.22) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Kreis Soest beträgt der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in der Stadt Soest unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten 1,11 % x 1,04 (Baujahr 1961) x 1,0 (4-15 Wohneinheiten) x 0,94 (Wohnfläche) x 1,0 (Geschosslage) x 1,0 (Balkon vorhanden) x 1,00 (Eigennutzung) x 1,0 (Ausstattungsstandard mittel) = 1,09 %.

Veröffentlichungen in der Fachliteratur:

In der Fachliteratur werden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- Eigentumswohnungen: in ländlichen Gemeinden: 3,5 %
- in den übrigen Gemeinden: 2,5 %

Ableitung der Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen der Literatur:

Nach den Empfehlungen aus der Fachliteratur können Liegenschaftszinssätze wie folgt abgeleitet werden. Bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes werden Zu- und Abschläge empfohlen, die sich auf die Lage, das jeweilige Objekt und den Mieterkreis beziehen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis -1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
LAGEBEZOGENE KRITERIEN	
<ul style="list-style-type: none"> - bessere Lage (hoher Bodenwert) - geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Orts- bis Zentrumsnähe - städtisches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - größere Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum 	<ul style="list-style-type: none"> - schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Randlage bis Umlandlage - ländliches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - geringere Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen):	
<ul style="list-style-type: none"> Haus/Grundstück sehr groß Haus sehr aufwendig ausgestattet Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund je weniger Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> Modernisierungsbedarf besteht Haus sehr individuell Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen:	
besonders kleine Wohnungen (WF ≤40 qm)	besonders große Wohnungen (WF ≥100 qm)
Gemischt genutzte Grundstücke:	

- geringer gewerblicher Anteil - bessere Drittverwendungsfähigkeit - größerer Anteil der Wohnnutzung	- höherer gewerblicher Anteil - geringere Drittverwendungsfähigkeit - kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke:	
- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist - je funktionaler die Baulichkeiten sind - je kleiner die Immobilie ist	- je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist - je individueller die Baulichkeiten sind - je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN	
Wohn- und Nutzfläche	
- kleiner	- größer
Restnutzungsdauer	
- kürzer	- länger
Nettokaltmiete	
- niedriger - regelmäßige Mietzahlungen - geringere Instandhaltungskosten - bessere Vermietbarkeit	- höher - unregelmäßige Mietzahlungen - höhere Instandhaltungskosten - schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN	
- geringeres Leerstandsrisiko - solventer Mieter - gesicherte Einnahmen	- höheres Leerstandsrisiko - risikobehafteter Mieter - weniger gesicherte Einnahmen

Kalkulation, Wertansatz

Als Ausgangswert nehme ich nach o.g. Ausführungen einen Liegenschaftszinssatz von 1,09 % an. Eine weitere Anpassung halte ich für nicht erforderlich.

3.3.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1.) Definition

Die Gesamtnutzungsdauer ist die theoretisch maximal mögliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. Maßgeblich für die Nutzungsdauer ist die Art der Nutzung.

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der Barwertfaktor, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen, nachhaltigen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringe Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

2.) Recherche und Wertansatz

Das Bewertungsobjekt ist ca. im Jahr 1961 errichtet bzw. fertiggestellt worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (17.08.2023) 62 Jahre alt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden gemäß ImmoWertV:

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Punkt 1. oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Punkt 2. ermittelt werden.

1. Modernisierungspunkte für die einzelnen Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente Ein Service des Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz - www.gesetze-im-internet.de - Seite 24 von 65 - zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
	Σ 20

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der nachfolgenden Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunkte
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

3. Punktevergabe

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage (inkl. Wohnraumlüftung)	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtsumme Modernisierungspunkte:	20	rd. 6

d.h. mittlerer Modernisierungsgrad

4. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt und beträgt:

$$\frac{62 \text{ (Alter)}}{80 \text{ (GND)}} \times 100 \% = \text{rd. } 78 \% (> 30 \%)$$

D.h. die o.g. Formel ist demnach anwendbar.

Somit ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer zu:

$$0,6150 \times \frac{62^2}{80} - 1,3385 \times 62 + 1,0567 \times 80 = \text{rd. } 31 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 62 Jahren und einer üblichen GND von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von Ø 6 Punkten 31 Jahre.

Das (fiktive) Baujahr, unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer, ergibt sich somit zu:

$$\text{Stichtag } 2023 + \text{RND } 31 \text{ Jahre} - \text{GND } 80 \text{ Jahre} = 1974$$

3.3.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 3 und 5 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Soest ist im Jahre 2023 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich „Koppeweg“ zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 230 €/qm (erschließungsbeitragsfrei, Bodenrichtwertnummer 1296) ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- 2- bis 3-geschossige Bauweise
- Wohnbaufläche
- Grundstückstiefe 40 m

Damit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$991 \text{ qm} \times 230,00 \text{ €/qm} = 227.930,00 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil (erschließungsbeitragsfrei) entsprechend dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück errechnet sich damit zu:

$$1.530/10.000 \text{ Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum:}$$

$$227.930,00 \text{ €} \times 1.530/10.000 = 34.873,00 \text{ €}$$

3.3.4 Berechnung des Ertragswertes

$$\text{Rohertrag, jährlich: } 639,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = \text{rd. } 7.668,00 \text{ €}$$

Die Bewirtschaftungskosten habe ich zu rd. 26 v. H. des Rohertrages ermittelt:

- Verwaltungskosten:

$$412 \text{ €/Jahr} + 47 \text{ €/Jahr} = 459 \text{ €/Jahr} \quad \triangleq \quad 6,0 \%$$

- Betriebskosten: 0,0 %

- Instandhaltungskosten:

$$13,50 \text{ €/qm} \times 86 \text{ qm} + 102 \text{ €} \times 2 = 1.365 \text{ €/Jahr} \triangleq 17,8 \%$$

- Mietausfallwagnis: 2,0 %

$$\text{insgesamt:} \quad \text{rd. } 26,0 \% = - \underline{1.994,00 \text{ €}}$$

$$\text{Reinertrag} \quad 5.674,00 \text{ €}$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Liegenschaftszinssatz: 1,09 %)

$$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100} = \frac{34.873 \times 1,09}{100} = - \underline{380,00 \text{ €}}$$

$$\text{Anteil des Gebäudes am Reinertrag} \\ 5.674,00 \text{ €} - 380,00 \text{ €} = 5.294,00 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer des Objektes 31 Jahre
Barwertfaktor = 26,19 (1,09 v. H. = Liegenschaftszins)

$$\text{Gebäudeertragswert (Wohnung mit Doppelgarage)} \\ \text{(Barwertfaktor} \times \text{Anteil des Gebäudes am Reinertrag)} \\ 26,19 \times 5.294,00 \text{ €} = 138.649,00 \text{ €}$$

3.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren

Wie bereits unter Punkt 2.3.2 beschrieben, sind an dem Bewertungsobjekt verschiedenen bauliche Unzulänglichkeiten vorhanden.

Ich gehe davon aus, dass die Beseitigung der das Gemeinschaftseigentum betreffenden baulichen Unzulänglichkeiten aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden.

Weiterhin sind in der Wohnung Nr. 2 (Sondereigentum Nr. 2) teilweise noch die Wand-schlitz der Elektroinstallation zu verputzen. Die Kosten hierfür sind von dem Woh-nungseigentümer zu tragen.

Ich schätze die Kosten für das Schließen der Leitungsschlitz insgesamt zu 200,00 €.

3.3.6 Ertragswert

Bodenwertanteil	34.873,00 €
Ertragswert	138.649,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 200,00 €</u>
	173.322,00 €
	oder rd. 170.000,00 €

≙ 170.000,00 € / 86 qm-Wohnfläche (Wfl.) = 1.977,00 €/qm-Wfl. (inkl. Doppelgarage)

3.4 Plausibilitätsprüfung

a) über Kauffälle

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Soest habe ich darum gebeten, mir Kauffälle von vergleichbaren Objekten zu nennen. Daraufhin habe ich einige (wenige) Kaufpreise erhalten, die jedoch nicht für eine statistische Auswertung geeignet sind.

lfd. Nr.	Gemarkung	Wohnlage	Bodenrichtwert [€/qm]	Baujahr	Wohnfläche [qm]	Anzahl der Wohneinheiten im Objekt	Geschosslage	Gebäudestandard	Modernisierungspunkte	Terrasse / Balkon	Kellerraum	Kaufpreis [€/qm]
1	Soest	mittel	130	1960	95	8	2. OG	2,5	4	1	ja	2.516
2	Soest	mittel	130	1964	85	4	EG	2,1	0	1	ja	1.865
3	Soest	mittel	155	1959	85	6	2. OG	2,2	6	1	ja	1.882
4	Soest	mittel	120	1960	98	6	EG	-	-	1	ja	2.622
5	Soest	mittel	155	1959	85	6	1. OG	3,1	5	1	ja	1.702
6	Soest	mittel	160	1957	91	7	EG	2,8	4	1	ja	1.758
7	Soest	mittel	130	1960	95	6	1. OG	-	-	1	ja	2.632

Demnach ist der unter Punkt 3.3.6 ermittelte Ertragswert plausibel.

b) über Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Soest zum Stichtag 01.01.23 einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen in Höhe von 2.000 €/qm ermittelt (Immobilienrichtwertnummer 1011).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Immobilienrichtwerttyp: Weiterverkauf
- Gebäudestandard: mittel
- Teilmarkt: Eigentumswohnungen
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: 80 qm
- Anzahl der Einheiten im Gebäude: 7
- Aufzug: nicht vorhanden

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über folgende Umrechnungskoeffizienten (gerundet auf zwei Nachkommastellen) berücksichtigt (s. örtliche Fachinformationen):

	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Koeffizient
Stichtag:	01.01.2023		
Immobilienrichtwert:	2.000 €/qm		
Baujahr:	1961	1974 (fiktiv)	1,07
Wohnfläche:	80 qm	86 qm	1,00
Balkon:	vorhanden	vorhanden (Terrasse)	1,00
Anzahl Einheiten im Gebäude:	7	7	1,00
Geschosslage:	Dachgeschoss	Erdgeschoss	1,00
Aufzug:	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Gebäudestandard:	mittel	einfach-mittel	0,94
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,0058
angepasster Immobilienrichtwert	2.000 €/qm x 1,0058		2.010 € pro qm- Wohnfläche

Demnach ist der unter Punkt 3.3.6 ermittelte Ertragswert plausibel.

c) über durchschnittliche Kaufpreise gemäß Grundstücksmarktbericht

In dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Soest werden durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 qm in einer Anlage mit mindestens 4 Wohneinheiten in der Stadt Soest veröffentlicht:

Jahrgang	Baujahr	Ø Wohnfläche	min. Kaufpreis	max. Kaufpreis	Ø Kaufpreis
2022	1950-1974	75 qm	873 €	2.718	1.696

Demnach ist der unter Punkt 3.3.6 ermittelte Ertragswert plausibel.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (§ 8 ImmoWertV).

Der Ertragswert ist unter Ziffer 3.3.6 zu 170.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts zu:

170.000,00 €

(i. W. einhundert-siebzigttausend Euro).

Schlusserklärung

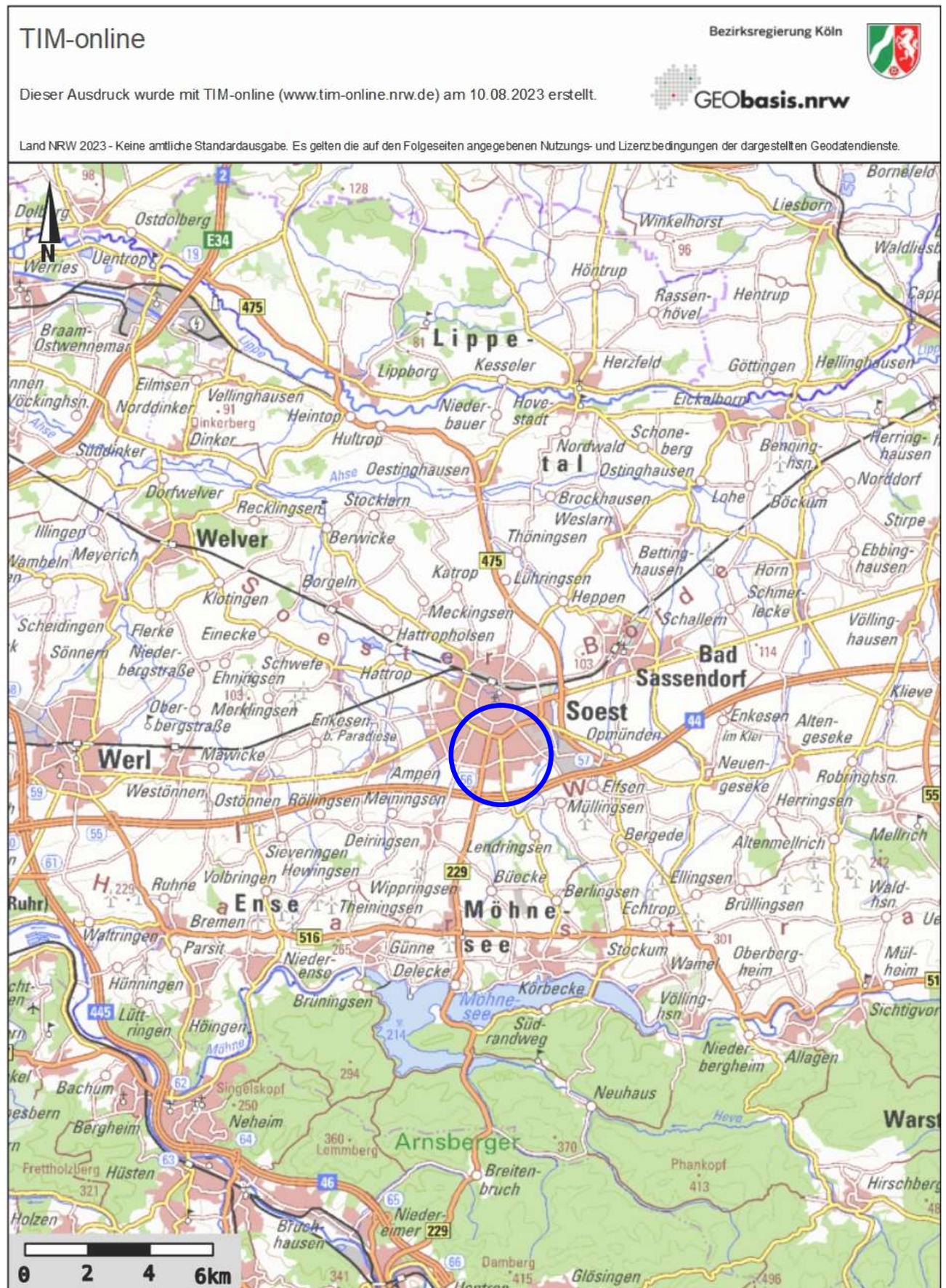
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

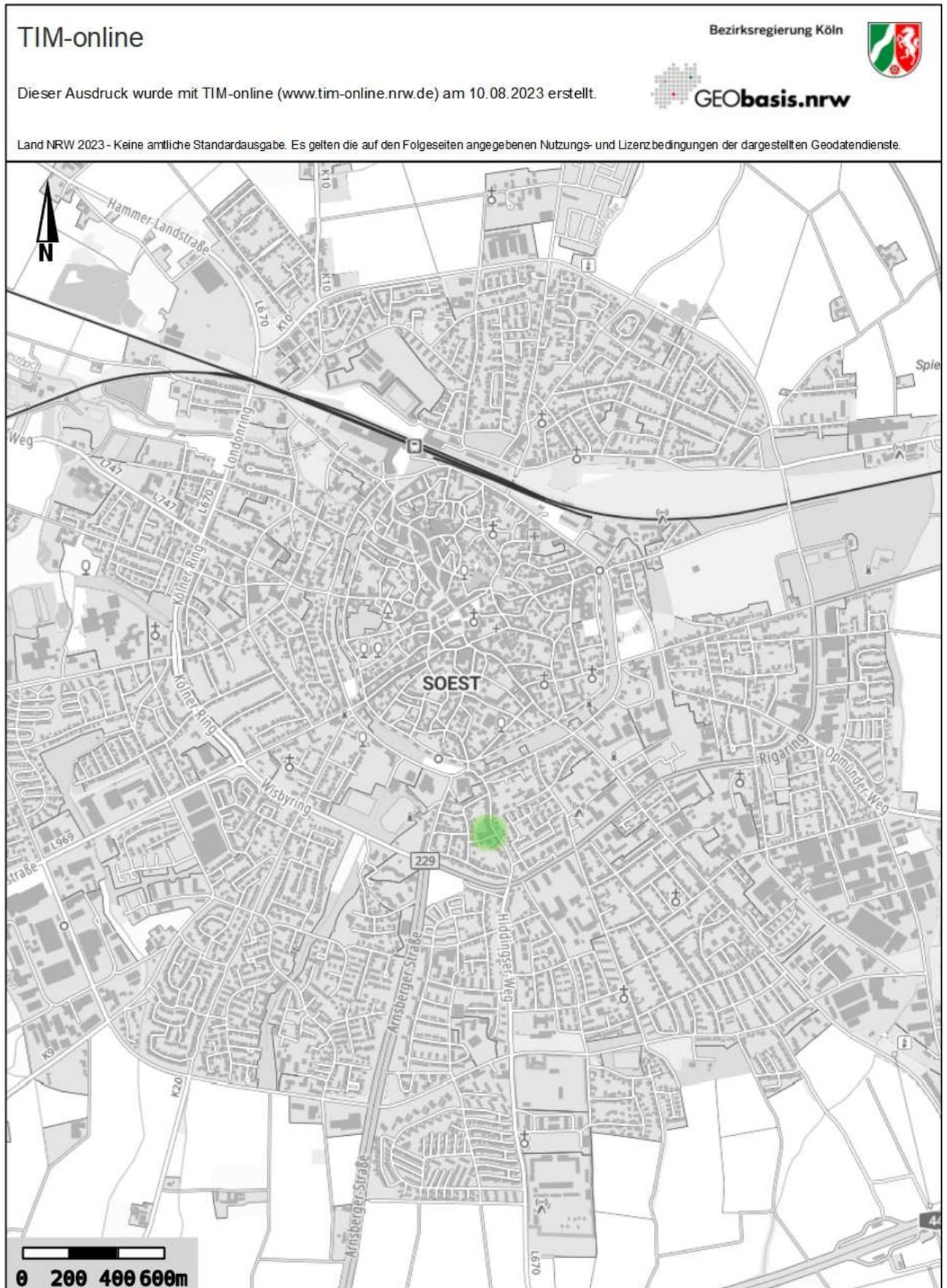
Büren, 17.08.2023

5 Anlagen

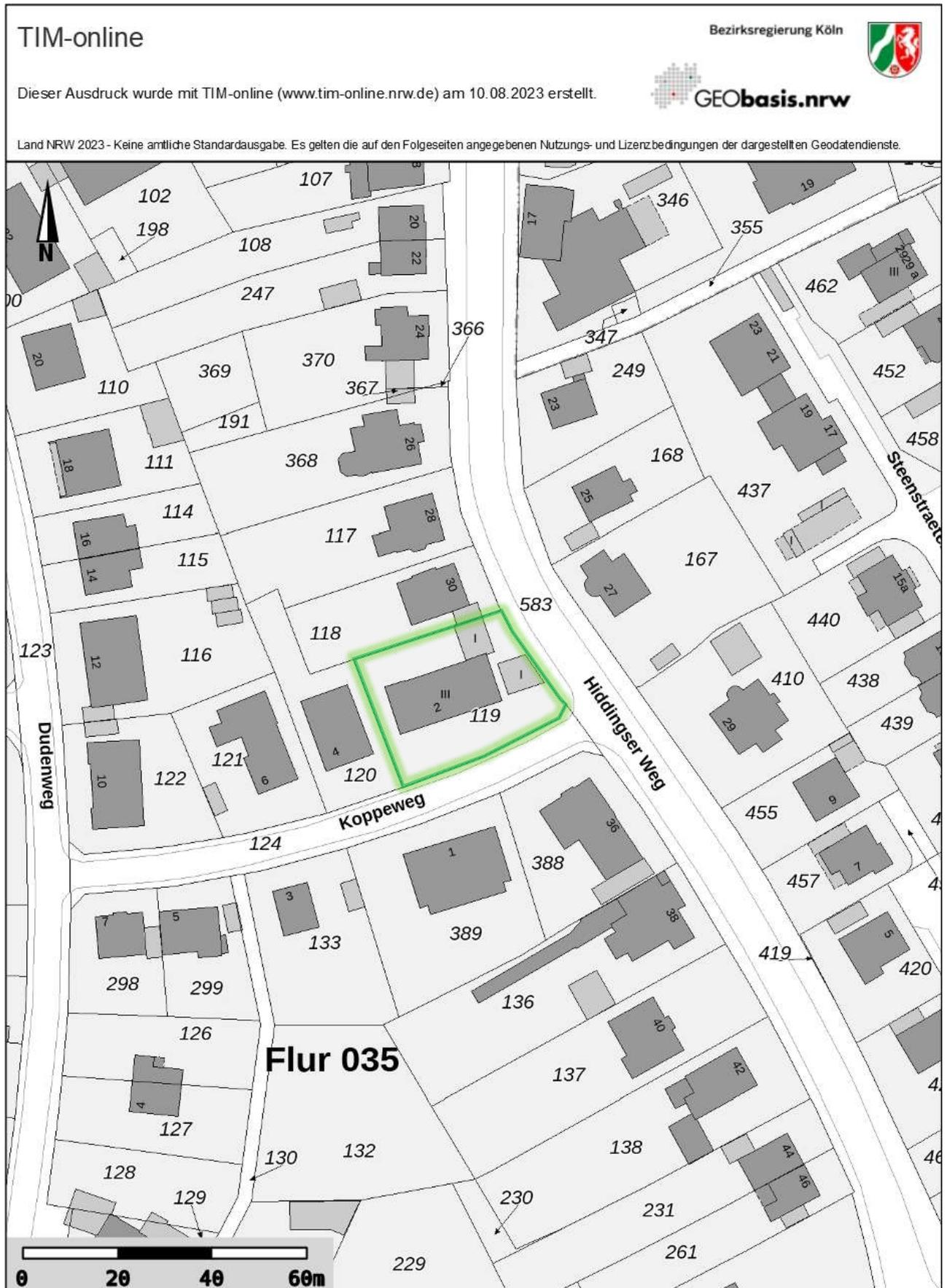
5.1 Topographische Übersichtskarte

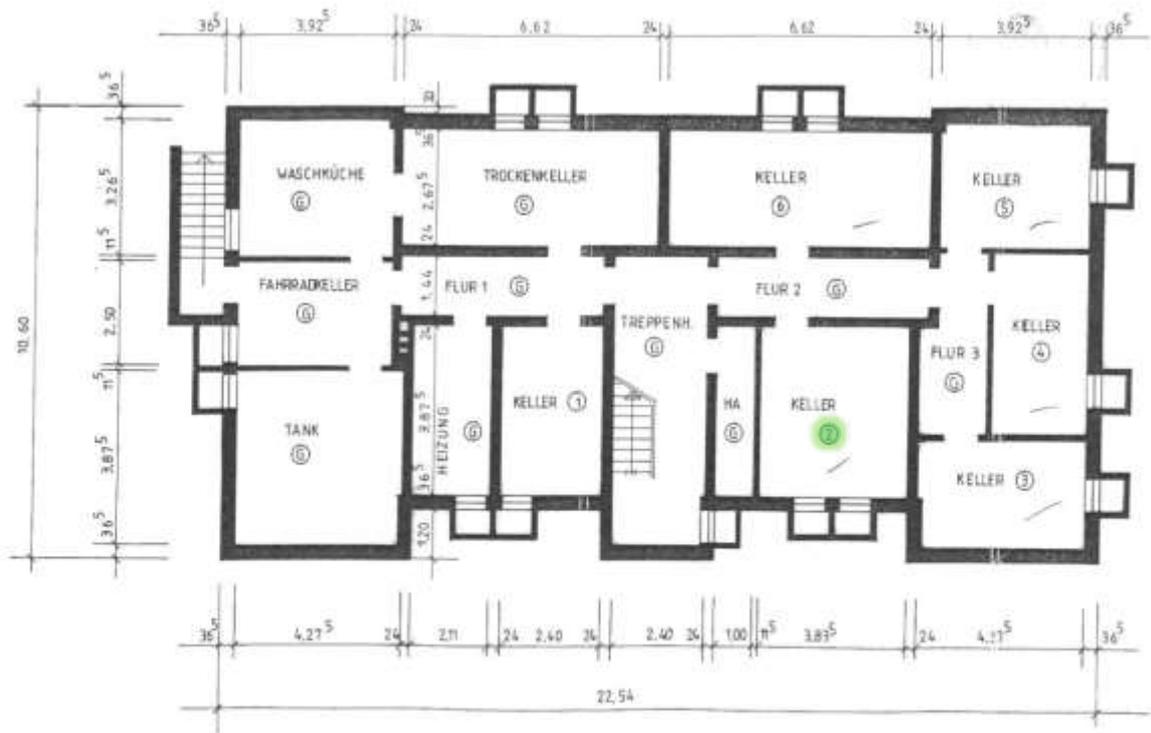


5.2 Auszug aus dem Stadtplan



5.3 Auszug aus der Flurkarte





KELLERGEHOSS



ERDGESCHOSS

5.5 Fotoaufnahmen



Südwestseite



Südostseite



Nordostseite

5.6 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Wohnhaus allgemein

Fundamente und Sohle	Stahlbeton
Außen- und Innenwände	Mauerwerk
Dach	Satteldach aus Holzkonstruktion, Tonziegel-Eindeckung, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	KG: Stahlbetonkonstruktion, 1-läufig, gerade, Handlauf mit Kunststoffüberzug an der Wand montiert EG bis DG: Stahlbetonkonstruktion, 1-läufig, gerade, Setz- u. Trittstufen (Betonwerkstein, Terrazzo), Stufenvorderkante mit Kunststoffprofil, Geländer aus Stahlkonstruktion, senkrechte Füllstäbe, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingangstüranlage	2-flg. Leichtmetall-Konstruktion, Gehflügel, feststehendes Seitenteil, Profilzylinder, Lichtausschnitt, Edelstahlhandhabe, Obentürschließer, Briefkastenanlage, Vordach aus Edelstahl-Glas-Konstruktion
Fenster	Treppenhaus: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Treppenhaus	Wandflächen: malermäßiger Strukturputz Deckenfläche: verputzt und gestrichen Fußböden bzw. Treppenpodeste: Betonwerkstein (Terrazzo)
Keller/Gemeinschaftskeller	Innentüren: Holzbrettertüren, Stahlblechtür zum Heizungsraum Kelleraußentür: Leichtmetalltür mit Strukturglas-Lichtausschnitt, Metalldrücker und Langschild, Profilzylinder Fenster: verzinkte Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter Fußboden: Estrich, z.T. mit Anstrich, Waschmaschinenpodest Wandflächen: Rohmauerwerk mit Anstrich Deckenflächen: Rohbeton mit Anstrich, z.T. gedämmt

Dachgeschoss	Fußboden: Holzwerkstoffplatten (OSB) Schrägen: Blick gegen die Dachkonstruktion Wandflächen: Giebel: verputzt
Elektrische Installation	einfache Ausstattung (z.T. alte Porzellansicherungen)
Heizung	Gas-Warmwasser-Zentralheizung
Außenwandflächen	Strukturputz, z.T. mit Anstrich
Balkone	Geländer mit Profilbretter-Verkleidung
Garagen, allgemein	Pkw-Reihengarage, 3 Stellplätze, konventionelle Massivbauweise, Flachdach mit bituminöser Abdichtung

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (= Sondernutzungsrecht Nr. 2)

Innenwände	Mauerwerk
Wohnungstrennwand	Mauerwerk
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (3-fach), z.T. Strukturglas, Kunststoff-Rolläden (kraftbetätigt), abschließbare Griffoliven (Edelstahl), Innenfensterbänke: Naturstein (Granit), Außenfensterbänke: Beton mit Metallauflage
Wohnungseingangstür	schwere Sperrtür mit Futter und Beleidung, Schallelex, Türspion, Metalldrücker bzw. -knauf, Profilzylinder
Innentüren	Sperrtüren mit Futter und Beleidung, z.T. Lichtausschnitt, Edelstahldrücker u. -rosette, z.T. Schiebetüranlage mit Lichtausschnitten
Innenwandflächen	glatt verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen, Papiertapete Bad: glatt verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest
Deckenflächen/Schrägen	glatt verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen, abgehängte Decke bzw. Paneele mit Einbauleuchten
Fußböden	Natursteinbelag (Granit), Fertigparkett (schwimmend verlegt), keramische Bodenfliesen, Kork-Belag
Elektrische Installation	übliche Ausstattung
Sanitäre Einrichtung	Bad: an der Wand hängendes WC, Einbaubadewanne, Waschtisch, alle Armaturen mit Einhebelmischbatterie, bodengleiche Dusche mit Thermostatarmatur und Glaskabine
Heizung	Wandheizkörper, Warmwasseraufbereitung z.T. über Durchlauferhitzer
Raumentlüftung	dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Kellerraum Nr. 2

Fenster	verzinkte Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter
Innenwandflächen	verputzt und gestrichen
Deckenflächen/Schrägen	Styropor-Dämmung
Fußböden	Estrich mit Anstrich
Kellertür	Holzbrettertür

Außenanlagen (Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 2)

befestigte Fläche	Terrasse: Holzpaneele (Teak) bzw. Betonwerksteinplatten Gartenwege: Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster
unbefestigte Fläche	Ziergarten, Rasen, Büsche, Sträucher, Pflanzbeete, Kiesbeet, kleiner Gartenteich, Obstbäume
Einfriedung	Hecke, Holzschutzelemente, z.T. Zaunelement aus Edelstahl, Gartentörchen, 2-flg. Holztür mit Edelstahldrücker
Sonstiges	- Doppelgarage in konventioneller Massivbauweise, Flachdach mit bituminöser Abdichtung (beschieferte Bitumenbahn), Fußboden: Beton, glatt, Innenwandflächen: verputzt und gestrichen, Deckenfläche: Paneele, Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (3-fach), Tür: Stahlblechtür mit Kunststoffdrücker, Tor: Sektionaltor (kraftbetätigt), vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech - Zisterne - Markise

Außenanlagen (allgemein)

befestigte Fläche	Zuwegung: Betonsteinpflaster
Einfriedung	Hecke

5.7 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003, BGBl. IS 2346 (Grundlage: örtliches Aufmaß)

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss:

Flur 1	=	3,68 qm
Flur 2	=	3,51 qm
Küche	=	8,09 qm
Abst.	=	2,26 qm
Essen	=	12,07 qm
Wohnen	=	19,53 qm
Schlafen	=	17,21 qm
Kind	=	13,70 qm
Bad	=	<u>6,37 qm</u>
	rd.	86,00 qm

5.8 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Literatur

- Kleiber/Simon WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kleiber/Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kröll Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004
- Fröhlich Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in dem
Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2023

5.9 Kerninformationen

Objektadresse:	Koppeweg 2 59494 Soest
derzeitige Nutzung:	Die Wohnung Nr. 2 im EG wird von der Eigentümerin selbst bewohnt
Objektart:	1.530/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und dem Balkon sowie Sondernutzungsrecht an der rot umrandeten Grundstücksfläche Nr. 2 des Lageplans
Wohnfläche:	86 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	„zufriedenstellend“
Baujahr:	1961, fiktives Baujahr 1974
Grundstücksgröße:	Flurstück 119: 991 qm
Lagequalität:	„zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren gemäß §§ 27-30 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	17.08.2023
Verkehrswert:	170.000,00 €