



Gutachten-Nr.: 24046
Geschäfts-Nr.: 8 K 1/24

Datum: 14.06.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten Grundstücks in 59519 Möhnese, Dorfstraße 5

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von:	Möhnese
Blatt:	1804 A
Lfd. Nr.:	1
Kreis:	Soest
Gemeinde:	Möhnese
Gemarkung:	Wippringsen
Flur:	4
Flurstück:	68
Eigentümer(in):	N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 14.06.2024 ermittelt mit rd.

240.000,00 €

Ausfertigung Nr.: **1** 2 3 4 5 6 7 8 9 10

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

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 40 Seiten.
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 20 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 4
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 6
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 9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 9
2.3.1	Erschließung 9
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 9
3	Wertermittlung 11
3.1	Definition des Verkehrswertes 11
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 11
3.3	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 11
3.3.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren 11
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 14
3.3.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 15
3.3.3.1	Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage 15
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 16
3.3.3.3	Anschlussbeiträge 17
3.3.4	Vorläufiger Sachwert 17
3.3.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpas- sung 17
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale (§§ 6, 8 Immo WertV) im Sachwertverfahren 18
3.3.7	Marktangepasster Sachwert 19
3.3.8	Plausibilitätskontrolle 19
4	Verkehrswert 20

5	Anlagen	21
5.1	Topographische Übersichtskarte	22
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	23
5.3	Auszug aus der Flurkarte	24
5.4	Zeichnungen aus der Bauakte	25
5.5	Fotografien	27
5.6	Baubeschreibung	30
5.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes ..	33
5.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer	34
5.9	Wohnflächenberechnung	37
5.10	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	38
5.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	39
5.12	Kerninformationen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 12.04.2024 (Eingang: 19.04.24), Geschäfts-Nummer 8 K 1/24, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten Grundstücks in 59519 Möhnese, Dorfstraße 5 (Gemarkung Wippringsen, Flur 4, Flurstück 68).

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 12.04.2024 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Möhnese, Blatt 1804A vom 14.04.2024
- mein Gutachten Nr. 19021 vom 28.05.2019 über den „Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebauten Grundstücks in 59519 Möhnese, Dorfstraße 5“
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Kreis Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Gemeinde Möhnese erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung 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.

Anmerkung:

Fertighäuser aus den 1970er-Jahren können mit verschiedenen Schadstoffen belastet sein:

Asbest: Viele Fertighäuser haben in irgendeiner Form Asbestfasern verbaut. Dieser Schadstoff kann in Fassadenplatten, Fensterbänken, Brandschutzverkleidungen, Bodenbelägen und Klebern für Bodenbeläge vorhanden sein.

Formaldehyd: Hohe Konzentrationen von Formaldehyd treten besonders in älteren Fertighäusern auf, bei denen Wände und Decken mit Spanplatten beplankt sind. Formaldehyd wird auch heute noch für die Verleimung von Holzplatten und Möbeln verwendet.

Chloranisole: Der typische „Fertighausgeruch“ außerhalb des Gebäudes wird durch Chloranisole verursacht. Dieser muffige, schimmelige Geruch kann sich in Kleidung und Haaren festsetzen.

Weitere Schadstoffe: Neben Asbest und Formaldehyd können auch künstliche Mineralfasern, Schimmelpilze, PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Flammschutzmittel und Weichmacher in älteren Fertighäusern vorkommen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen bzw. gefährden oder eine Gefahr für die Gesundheit darstellen. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen, insbesondere durch die o.g. Schadstoffe, wurde nicht geprüft. Der Inhaber des Wohnungsrechtes behauptet, dass eine gesundheitsgefährdende Kontamination der Innenräume vorliegt, ohne hierfür einen Nachweis zu erbringen. 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 14.06.2024.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 14.06.2024 in der Zeit von 11:00 Uhr bis 11:50 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit dem Berechtigten des Wohnungsrechtes (s. Punkt 2.2.1.2) sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im ländlich strukturierten Ortsteil Wippringsen der Gemeinde Möhnesee, ca. 3 km nordwestlich des Zentralortes Körbecke mit Sitz der Gemeindeverwaltung.

Der Ortsteil Wippringsen hat etwa 530 Einwohner. Die Gemeinde Möhnesee zählt insgesamt mit den 15 Ortsteilen 12.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 7,6%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 3,2%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,4%) und über die letzten 5 Jahre plus 2,6%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,3%).

Möhnesee stellt sich auf seiner Internet-Homepage als Touristengemeinde von überregionaler Bedeutung vor.

Wippringsen befindet sich auf dem Höhenzug „Haarstrang“ (Hellwegbörde), der sich von West, d.h. Dortmund, nach Ost, d.h. Büren, erstreckt. Wippringsen liegt ca. 5 bis 6 km südlich der Kreisstadt Soest und ca. 2 km nördlich des sich von West nach Ost erstreckenden Möhnesees. Der See entstand als Fluss-Stau von Möhne und Heve zur überregionalen Wasserversorgung und zum Hochwasserschutz. Der Möhnesee liegt im Naturpark Arnsberger Wald und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Wandern, Wassersport etc.).

Die Autobahn A 44 ist mit der Anschluss-Stelle „Soest“ ca. 3,3 km nördlich gelegen. Entlang des östlichen Ortsrandes verläuft die Bundesstraße B 229 in nordsüdlicher Richtung, an dem südlichen Ortsrand verläuft der Haarweg (Bundesstraße B 516) in westöstlicher Richtung.

Am Ort sind keine Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie weiterführende Schulen können in Körbecke bzw. in der Stadt Soest besucht werden. Die Gemeinde Möhnesee wird durch den Tourismus geprägt (Hotels, Restaurants etc.) und bietet in diesem Bereich Arbeitsplätze. Weitere Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in dem Gewerbegebiet vor Ort sowie in der Stadt Soest.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum, ca. 120 m der östlich verlaufenden, relativ stark frequentierten Bundesstraße B229 entfernt. Westlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Die Wohnlage kann man insgesamt als „zufriedenstellend“ bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „noch zufriedenstellend“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Möhnesee
Gemarkung:	Wippringsen
Flur:	4
Flurstück:	68
Größe:	890 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Dorfstraße 5

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 15.04.2024:

Grundbuch von:	Möhnesee
Blatt:	1804 A
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	1
Eigentümer(in):	N.N.

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 15.04.2024 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragungen bzgl. der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 1 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für N.N. Bezug: Bewilligung vom 14.05.2012 (UR-Nr. 237/12, Notar N.N.). Eingetragen am 21.05.2012.“

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

„Rückauffassungsvormerkung für N.N. Bezug: Bewilligung vom 14.05.2012 (UR-Nr. 237/12, Notar N.N.). Eingetragen am 21.05.2012.“

- lfd. Nr. 3 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 2/19). Eingetragen 16.01.2019.“

Fazit: Die Belastung lfd. Nr. 1 ist grundsätzlich wertrelevant. Da das Gutachten für ein Zwangsversteigerungsverfahren benötigt wird, bleibt die Belastung lfd. Nr. 1 bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Belastungen lfd. Nr. 2 und 3 wie auch die Eintragungen in Abt. 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 (§ 83 BauONW) ist gemäß Schreiben vom 23.04.2024 des Kreises Soest keine Baulast (§ 83 BauONW) bezüglich des Grundstücks bzw. Flurstücks 68, Gemarkung Wippringsen, Flur 4, eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung Soest nach möglichen Altlasten, teilt mir die Abteilung für Umwelt und Bodenschutz mit Schreiben vom 24.04.2024 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

a) Bauplanungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „gemischte Bauflächen (M)“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Für die bauliche Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde hat eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB am 26.05.2020 erlassen, zur Bestimmung der Grenzen des Innen- zum Außenbereich. Es handelt sich hierbei um eine Abgrenzung- oder Klarstellungssatzung.

a) Bauordnungsrecht

Die grenzständige massive Garage ist um ein grenzständiges Carport (ca. 6 m lang) in Holzbauweise erweitert worden. Hierzu findet sich kein Hinweis in der Bauakte. Eine Genehmigungsfähigkeit schließe ich wegen der überschrittenen zulässigen Gesamtlänge bzgl. der Nachbargrenze aus.

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

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

2.2.4 Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt wird von dem Vater der Eigentümerinnen bewohnt, der ein Wohnungsrecht besitzt (s. Punkt 2.2.1.2).

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück bzw. das Flurstück 68 wird an der östlichen Seite durch die „Dorfstraße“ (bituminöse Fahrbahn, beidseitig mit wassergebundener Schottertragschicht befestigte Seitenstreifen) erschlossen. 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 des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage. Das Objekt ist im Jahr 1975 errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Das Gebäude besteht aus einem in massiver Bauweise erstellten Kellergeschoss sowie einem darauf aufgestellten Fertighaus, das aus einem Erd- und einem ausgebauten Dachgeschoss besteht.

Als Modernisierungselemente sind (überwiegend) die Fenster (1990, 2004, 2021) im Erdgeschoss und teilweise die Innenausstattung (Fußboden, Wand- u. Deckenbeläge) zu nennen.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Betondachstein-Eindeckung.

Die äußere Gestaltung des Objektes ist einfach und entspricht dem (Architektur-)Stil des Errichtungszeitraums.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt (wahrscheinlich) 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.

Gemäß Novelle des Gebäudeenergiegesetzes muss ab dem 01.01.2024 jede neue Heizung mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Das Wohnhaus wird mit einer alten Öl-Warmwasserzentralheizung beheizt, die Wärmeausstrahlung in den Wohnräumen erfolgt i.d.R. über Wandheizkörper.

Die Ausstattung (Standardstufe 2,3, siehe Punkt 5.7, 5.8), einschließlich der Sanitärräume, ist „einfach“ bis „durchschnittlich“ und entspricht dem Ausstattungsstandard des Errichtungszeitraumes bzw. der 1970er Jahre.

Der Wohnungsgrundriss ist funktional angelegt. Das Wohnzimmer mit Terrasse im Erdgeschoss ist Richtung Westen (Garten) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt nach dem örtlichen Aufmaß rd. 135 qm.

An der Nordseite des Wohnhauses ist eine Flachdach-Doppelgarage in konventioneller Massivbauweise angebaut, wobei der nördliche (grenzständige) Garagenstellplatz als Durchfahrtsgarage konzipiert ist. In Verlängerung der Durchfahrtsgarage, d.h. an der Westseite, befindet sich ein Carport in Holzbauweise (s. Punkt 2.2.2 b)).

Die Außenanlagen sind als Ziergarten mit Rasenfläche, Büschen und Sträuchern angelegt. Die befestigten Flächen im Bereich des Hauseingangs, der Zufahrt und der Terrasse sind mit Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten befestigt.

Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun, einem Gitterstabzaun und einer ca. 50 bis 80 cm hohen Natursteinmauer mit Mauerpfeilern und dazwischengesetzten, schmiedeeisernen Zaunelementen eingefriedet.

In dem westlichen Grundstücksbereich befinden sich ein Gartenhäuschen bzw. Geräteschuppen in Holzbauweise, ein Schwimmbecken-Podest aus einer einfachen Holzkonstruktion sowie ein Garten- bzw. Gewächshaus aus einer Metall-/Glaskonstruktion.

An dem Bewertungsobjekt sind mir folgende bauliche Unzulänglichkeiten aufgefallen:

- teilweise weisen die Fußbodenbeläge (Parkett) im Erdgeschoss starke Gebrauchsspuren auf
- das Holz-Dachfenster im DG ist schadhaft und muss ausgetauscht werden
- verschiedene Holzbauteile im Außenbereich (Ortgang) müssen malermäßig überarbeitet werden
- Ich gehe davon aus, dass die Heizung älter als 30 Jahre ist, und ausgetauscht werden muss (s. Gebäudeenergiegesetz)

Insgesamt macht das Objekt einen dem Baujahr entsprechend „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, 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.

Wegen der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus steht bei der Kaufpreisbildung die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht. Das Ergebnis wird mit Hilfe der von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest veröffentlichten Immobilienrichtwerte auf Plausibilität geprüft.

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.3 Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Die in der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe werden nachfolgend erläutert.

Gebäudeflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. der Wohn- und Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt und durch örtliches Aufmaß

überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283, II BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde per Internet beim Statistischen Bundesamt (Destatis) ermittelt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss(teil)ausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur

angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt 60 bis 90 Jahre. Das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ des AGVGA-NRW hat damals „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“ in Abhängigkeit von Standardkennzahlen angeboten. Das Schriftum des AGVGA zu o.g. Modell i.d.F. vom 11.07.2017 bemerkt zu der Ermittlung von Orientierungswerten „entfällt“.

Gleichwohl wird in diesem Gutachten die Ermittlung von Orientierungswerten für Gesamtnutzungsdauern nach wie vor nach o.g. Schema vorgenommen. Als Grund hierfür nenne ich neben der Fachliteratur, insbesondere die Sachwertrichtlinie, die eine Abhängigkeit zwischen den Standardstufen gemäß o.g. Richtlinie und der Gesamtnutzungsdauer feststellt. Abgesehen davon erscheint es logisch, dass Marktteilnehmer bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer bzw. der Alterswertminderung, das Ausstattungsniveau bzw. die Standardstufe heranziehen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt „linear“.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

3.3.2 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 (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Wippringsen 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 Möhnesee, „Dorfstraße“ zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert zu 100,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 1496, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- 1- bis 2-geschossige Bebauung
- Mischgebiet
- Grundstückstiefe: 40 m

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht bis auf die Grundstückstiefe den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat bezüglich der Grundstückstiefe keine Untersuchungen durchgeführt. Bei Bedarf empfiehlt der Gutachterausschuss auf Untersuchungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückzugreifen.

a) Bodenwert bis 40 m Grundstückstiefe, ca. 790 qm

Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m wird der Bodenrichtwert zu 100 % zur Ermittlung des Bodenwertes angesetzt.

Damit ergibt sich der Bodenwert der Teilfläche bis 40 m Grundstückstiefe zu:

$$790 \text{ qm} \times 100,00 \text{ €/qm} = 79.000,00 \text{ €}$$

b) Bodenwert über 40 m Grundstückstiefe, ca. 100 qm

In Anlehnung an die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in vergleichbaren Regionen (z.B. Kreis Höxter) halte ich einen Abschlag von 27 % vom Bodenwert über 40 m Grundstückstiefe für angemessen.

Damit ergibt sich der Bodenwert der Teilfläche über 40 m Grundstückstiefe zu:

$$100 \text{ qm} \times 100,00 \text{ €/qm} \times 0,73 = \underline{7.300,00 \text{ €}}$$

$$\text{c) Bodenwert, insgesamt} = 86.300,00 \text{ €}$$

3.3.3 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Neben den Herstellungskosten für die Gebäude ist die Alterswertminderung bei der Ermittlung des Sachwertes zu berücksichtigen (§ 36 ImmoWertV). Die Herstellungskosten von Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (§§ 36, 37 ImmoWertV).

3.3.3.1 Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Bei dem Objekt handelt es sich im Sinne der Typisierung um ein unterkellertes „Einfamilienwohnhaus“ mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) und Satteldach. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ der NHK-Typ 1.01, d.h. Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, zu Grunde gelegt.

Anmerkung:

Bei der Festlegung des Gebäudestandards und der Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten, werden die aktuell üblichen Gepflogenheiten des Teilmarktes, dem das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, berücksichtigt.

Hierbei gilt die Prämisse: „*Nicht alles was ehemals viel gekostet hat, ist auch heute viel Wert*“. D.h. der durchschnittliche Marktteilnehmer, auf den die Bewertung abzustellen ist, bewertet aktuell die (evtl. kostspieligen) Aufwendungen des ehemaligen Eigentümers nicht gleichermaßen. Eine entsprechende Bewertung wird auch hinsichtlich eigenwilliger oder nicht mehr zeitgemäßer gestalterischer Aspekte vorgenommen.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Das statistische Bundesamt veröffentlicht im Internet unter „www.destatis.de“ entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2015 = 100) beträgt 181,2 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 5.10 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes bzgl. NHK-Typ 1.01 im KG, EG und DG zu 306 qm ermittelt worden.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Wohnhaus unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$306 \text{ qm-BGF} \times 755 \text{ €/qm} \times 1,812 = 418.626,00 \text{ €}$$

a₂) Berücksichtigung von bisher nicht erfassten Bauteilen

$$\text{- Kelleraußentreppe:} \quad \underline{1.500,00 \text{ €}}$$

a₃) Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine Doppelgarage mit Flachdach in konventioneller Massivbauweise. Das angebaute Carport wird nicht berücksichtigt.

Auf Grundlage des Gebäudetyps 14.1, Standardstufe 3 („Anlage 1 der Sachwertrichtlinie SW-RL“) ermittle ich die Normalherstellungskosten zu 485,00 €/qm-BGF.

Die BGF der Garage ist zu 43 qm ermittelt worden.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für die Garage unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$43 \text{ qm-BGF} \times 485,00 \text{ €/qm-BGF} \times 1,812 = 37.789,00 \text{ €}$$

a₄) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	418.626,00 €
• bisher nicht erfasste Bauteile:	1.500,00 €
• für die Garage:	<u>37.789,00 €</u>
	457.915,00 €

b) Alterswertminderung (§§ 36, 37 ImmoWertV)

Unter Punkt 5.8 ist das fiktive Baujahr 1977 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (14.06.2024) 47 Jahre alt. Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 33 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$47 / 80 = \text{rd. } 59 \%$$

$$0,59 \times 457.915,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 270.170,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$187.745,00 \text{ €}$$

3.3.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

In der Fachliteratur werden pauschale Erfahrungssätze für den Wert baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewertes genannt. Der Gebäudesachwert beträgt 187.745,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 4 % für einfache bis durchschnittliche Anlagen ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

$$\text{rd. } 7.000,00 \text{ €}$$

Nach örtlicher Besichtigung und Bestandsaufnahme sowie unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Herstellungskosten und des Alters ist der Wert plausibel.

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen
- Einfriedungen
- Garten- bzw. Gewächshaus, Geräteschuppen etc.

3.3.3.3 Anschlussbeiträge

Nach den durchschnittlichen Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen und Kommunalbetriebe:

rd. 3.000,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlussbeitrag

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

- Bodenwert	86.300,00 €
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage	187.745,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	7.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>3.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	284.045,00 €

3.3.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpassung

Die Verkehrswerte von Immobilien liegen bei Weiterveräußerungen überwiegend unter den Sachwerten. Die Abschläge vom Erstellungswert sind umso größer, je spezieller, aufwendiger und teurer ein Objekt ist. Der Käufer zieht den Kauf der Alternative, selbst zu bauen, nur dann vor, wenn ihm entsprechende Abschläge vom Sachwert zugestanden werden.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht in seinem jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktbericht einen mittleren Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,12 sowie verschiedene Umrechnungskoeffizienten.

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor:

$$1,12 \times 0,8938 \times 0,9892 \times 0,9930 \times 0,9694 \times 1,0376 = 0,989$$

	Gemeinde	Baujahr	Standard-	Gebäudetyp	BGF		
	Möhnesee	1977	kennzahl 2,3	EFH mit Einliegerwohnung	306 qm		

Somit ergibt sich der Marktanpassungsabschlag zu:

$$284.045,00 \text{ €} \times (1 - 0,989) = 3.124,00 \text{ €}$$

3.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren

a) Wertminderung wegen baulicher Unzulänglichkeiten

Wie bereits unter Punkt 2.3.2 erläutert, sind an dem Objekt verschiedene bauliche Unzulänglichkeiten vorhanden. Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigsten baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden, hierbei handelt es sich um:

- Überarbeitung der Fußbodenbeläge (Parkett) im Erdgeschoss, d.h. Beseitigung der starken Gebrauchsspuren
- Austausch des beschädigten Holz-Dachfenster im DG
- malermäßige Überarbeitung verschiedener Holzbauteile im Außenbereich (Ortgang etc.)
- Austausch der Heizungsanlage (älter als 30 Jahre, s. GEG)

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von insgesamt 20.000,00 € kalkulieren, d.h. bezogen auf die Wohnfläche von 135 qm = 148 qm.

Die Investitionskosten haben keine zusätzlich wertsteigernden Auswirkungen (z.B. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) sondern rechtfertigen die o.g. Wertansätze.

b) Wertminderung wegen Abweichung der Gesamtnutzungsdauer

Wie bereits unter Punkt 3.3.1 ausgeführt, ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung gemäß Sachwertmodell des AGVGA NRW unter Punkt 5.8 mit 70 Jahren ermittelt worden. Allerdings gibt das Sachwertmodell (Ableitung von Sachwertfaktoren etc.) des Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage sind unter Pkt. 3.3.3.1 zu 457.915,00 € ermittelt worden. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem daraus resultierenden fiktiven Baujahr 1978 (modifizierte RND, Gebäudealter 49 Jahre, übliche GND 70 Jahre, Modernisierungsgrad 3 Punkte) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren, das Alter der Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (28.05.2019) von 46 Jahren und somit folgende Alterswertminderung:

$$46 / 70 = \text{rd. } 66 \%$$

$$0,66 \times 457.915,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 302.224,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$457.915,00 \text{ €} - 302.224,00 \text{ €} = 155.691,00 \text{ €}$$

Demnach ergibt sich der vorläufige Sachwert bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu:

Bodenwert			86.300,00 €
- Wohnhaus und Garage			155.691,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen 4 % v. 155.691,00 €	=	rd.	6.000,00 €
- Anschlussbeiträge		rd.	<u>3.000,00 €</u>
			250.991,00 €

Die Abweichung der Gesamtnutzungsdauern von 10 Jahren entspricht bei einem vorläufigen Sachwert von 250.991,00 € (GND-tatsächlich 70 Jahre) zu 284.045,00 € (GND-Modell 80 Jahre) rd. 13 %. Ich halte daher einen Abschlag i.H.v. 13 % des (vorläufigen) marktangepassten Gebäudesachwertes von (187.745,00 € x 0,989) x 0,13 = 24.138,00 € für angemessen.

c) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insgesamt

$$20.000,00 € + 24.138,00 € = 44.138,00 €$$

3.3.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich damit zu:

$$284.045,00 € - 3.124,00 € - 44.138,00 € = 236.738,00 €$$

oder rd. 240.000,00 €

- marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pro qm-Wohnfläche (Wfl.):

$$(284.045,00 € - 3.124,00 €) / 135 \text{ qm (Wfl.)} = 2.081,00 €/\text{qm-Wfl.}$$

3.3.8 Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Möhnesee zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert für Ein- u. Zweifamilienhäuser in Höhe von 2.100 €/qm ermittelt (Immobilienrichtwertnummer 258).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Immobilienrichtwerttyp: Weiterverkauf
- Gebäudestandard: mittel
- Gebäudeart: Einfamilienhaus
- Baujahr: 1993
- Wohnfläche: 150 qm
- Grundstücksgröße: 740 qm
- Keller: nicht vorhanden
- Wohnlage: einfach

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über folgende Umrechnungskoeffizienten (gerundet auf zwei Nachkommastellen) berücksichtigt (s. örtliche Fachinformationen bzw. Online-Immobilienpreis-Kalkulator des Gutachterausschusses):

	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Koeffizient
Stichtag:	01.01.2024		
Immobilienrichtwert:	2.100 €/qm		
Baujahr:	1995	1977 (fiktiv)	0,91
Wohnlage:	einfach	einfach	1,00
Wohnfläche:	150 qm	135 qm	1,04
Grundstückgröße:	740 qm	890 qm	1,07
Gebäudeart:	EFH freistehend	EFH freistehend	1,00
Keller:	nicht vorhanden	vorhanden	1,07
Gebäudestandard:	mittel	einfach bis mittel (Standardstufe 2,3)	0,91
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,986
angepasster Immobilienrichtwert	2100 €/qm x 0,986		2.071 € pro qm- Wohnfläche

Demnach ist der unter Punkt 3.3.7 ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes plausibel.

4 Verkehrswert

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

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.3.7 zu 240.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung des Verfahrensergebnisses zu:

240.000,00 €

(i.W. zweihundertvierzigtausend Euro).

Schlusserklärung

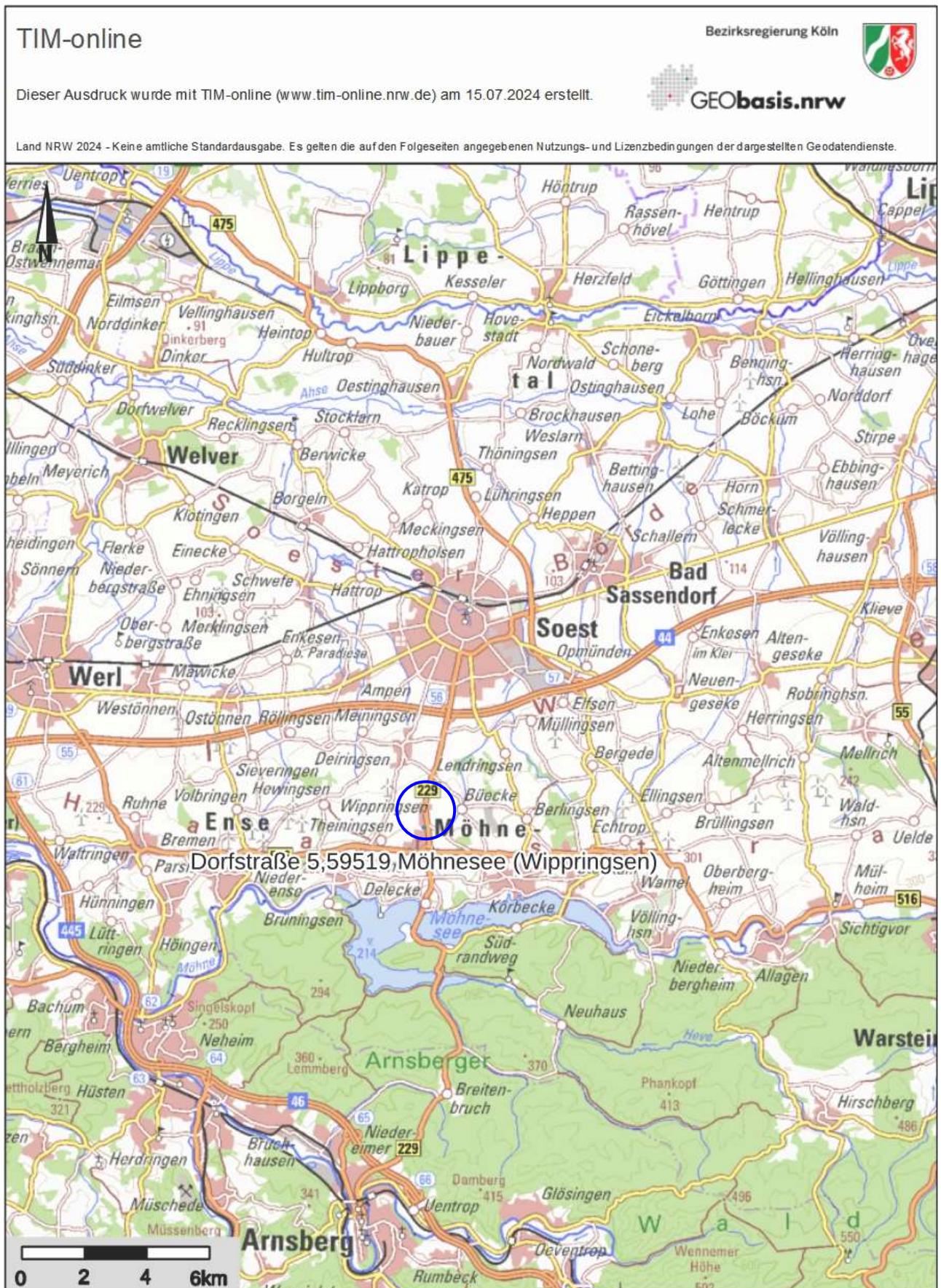
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

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.

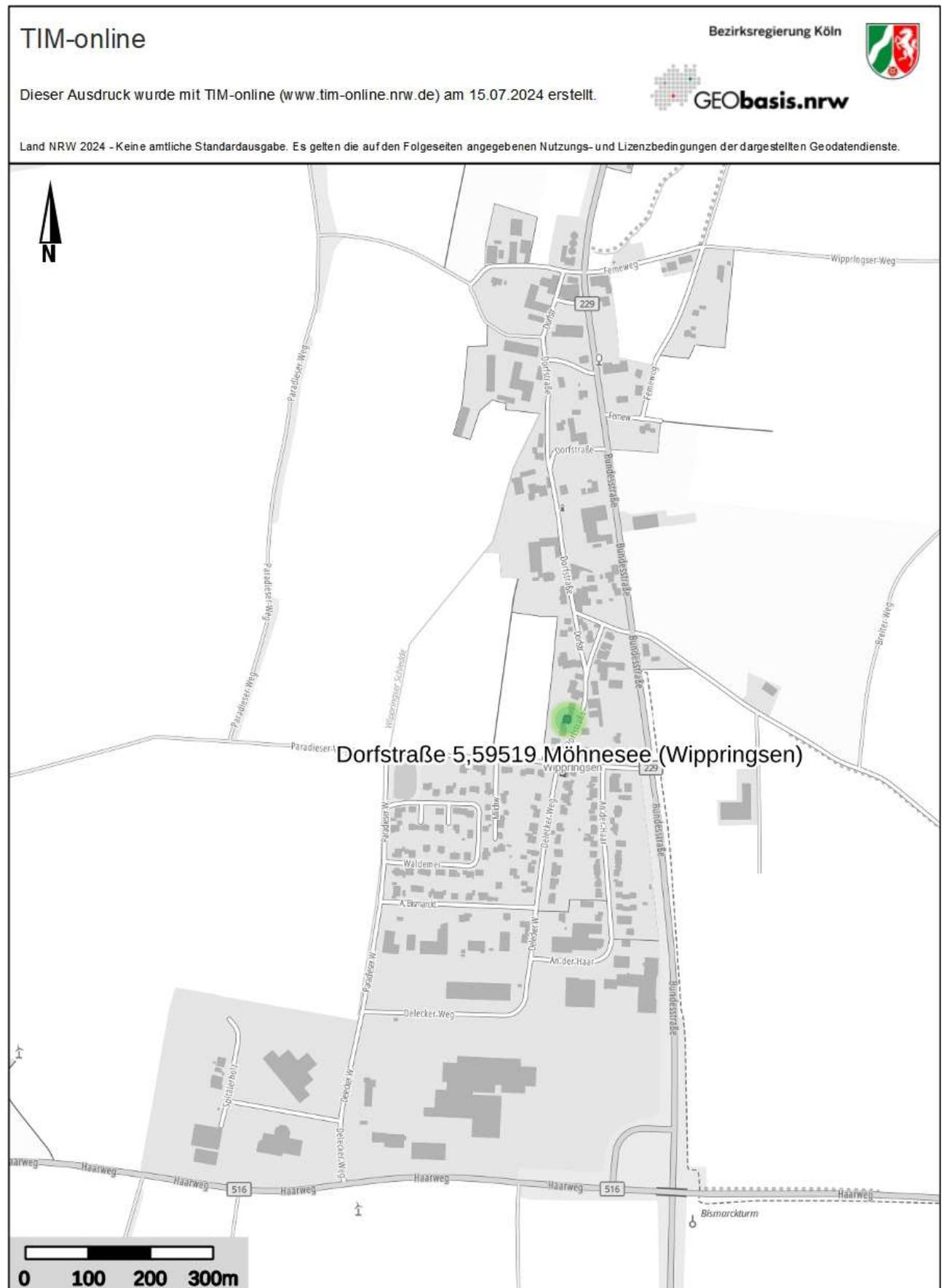
Büren, 14.06.2024

5 Anlagen

5.1 Topographische Übersichtskarte



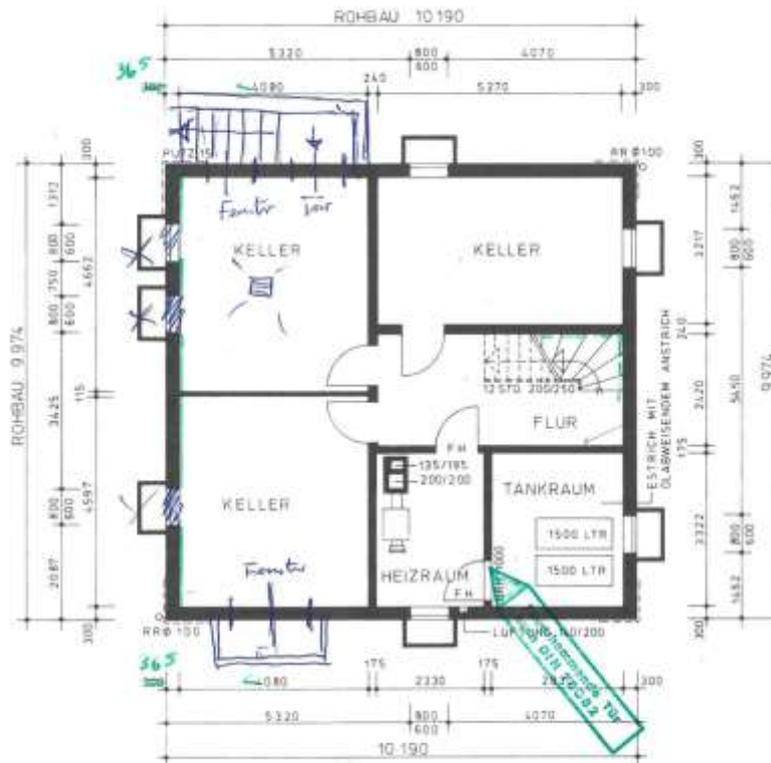
5.2 Auszug aus dem Stadtplan



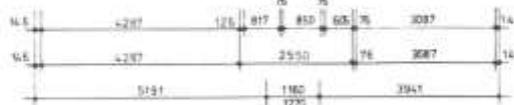
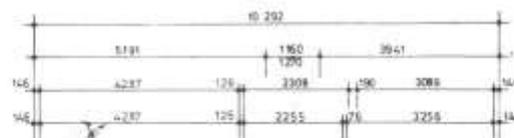
5.3 Auszug aus der Flurkarte



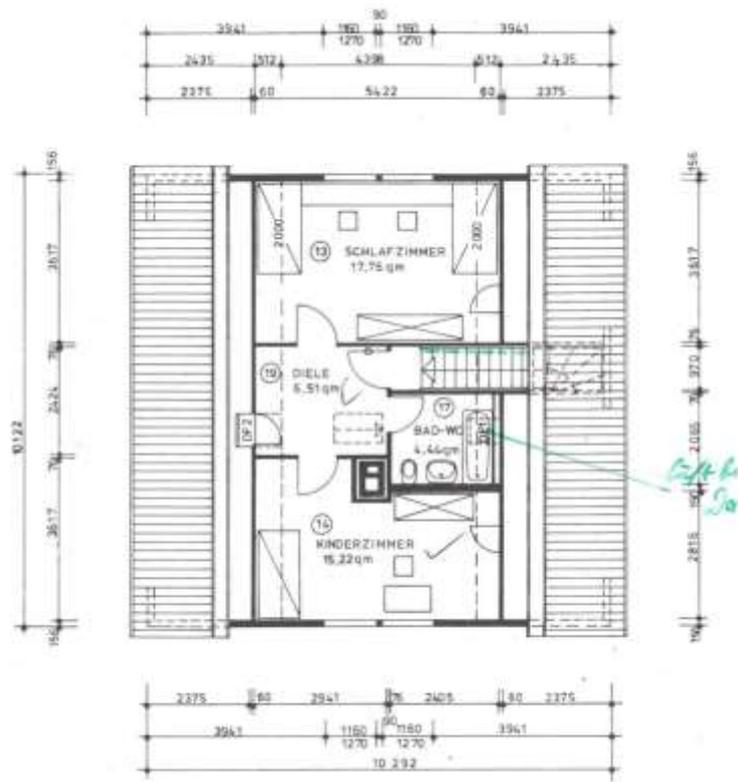
5.4 Zeichnungen aus der Bauakte



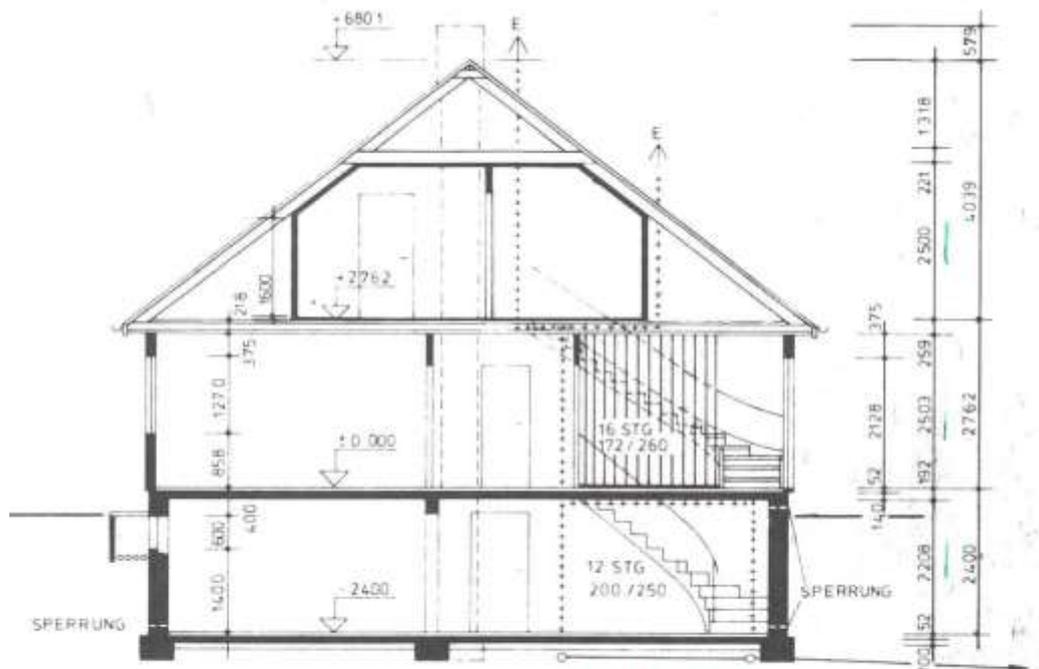
KELLERGESCHOSSGRUNDRISS



ERDGESCHOSSGRUNDRISS



DACHGESCHOSSGRUNDRISS



FUNDAMENTE LT STATIK
UND FROSTFREI

GEPRÜFT!

ZUM KANAL

QUERSCHNITT

Genehmigt unter den in der
Baugenehmigung Nr. 1249/15

5.5 Fotoaufnahmen



Südostseite



Nordostseite



Hauseingangsbereich



Nordwestseite (1)



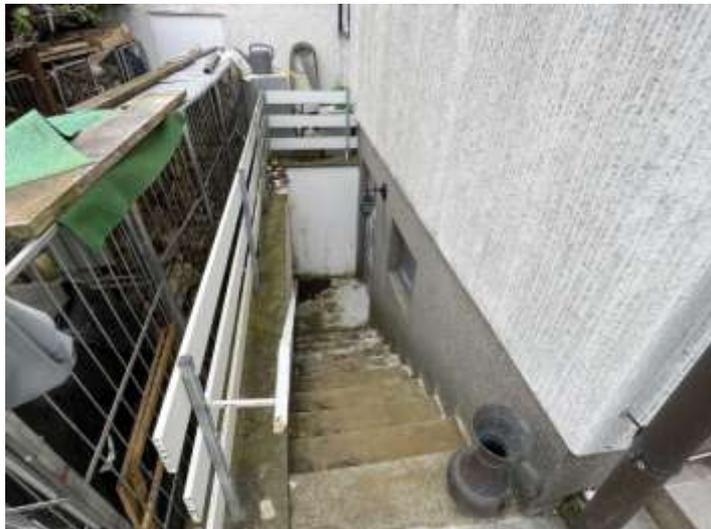
Nordwestseite (2)



Westseite



Terrasse



Kelleraußentreppe



westlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Westen

5.6 Baubeschreibung

Wohnhaus

Fundamente und Sohle	Stahlbeton
Außenwände	KG: wahrscheinlich Mauerwerk EG, DG: Fertigbauweise (Holzständerwerk)
Innenwände	KG: wahrscheinlich Mauerwerk EG, DG: Holzständerwerk
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion, Betondachstein-Eindeckung, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupfer- bzw. Zinkblech, Dachüberstände mit Profilbrettschalung
Geschossdecken	KG: Stahlbeton EG, DG: Holzbalkendecke (Kehlbalkenlage)
Fenster	KG: verzinkte Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter EG, DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (1990, 2004, 2021), Kunststoff-Rolläden, Dachflächenfenster, Innenfensterbänke: Kunststoff- bzw. Holzwerkstoffplatte, Außenfensterbänke:
Hauseingangstür	2-flg. Leichtmetall-Konstruktion, Gehflügel, feststehendes Seitenteil, Lichtausschnitt, Einfachverglasung o.ä., Drahtstrukturglas, außen: Kunststoff-Handhabe, Profilzylinder
Geschosstreppe	KG: massiv, 1-läufig, im Antritt $\frac{1}{4}$ -gewandelt, Setz- u. Trittstufen mit Fliesenbelag, Flachstahlhandlauf, Geländerharfe aus Rechteckrohr EG: Holzkonstruktion, 1-läufig, $\frac{1}{4}$ -gewandelt, Wangentreppe, Setz- u. Trittstufen mit Teppichbelag, Profilholzhandlauf mit Konsolen an der Wand montiert, Geländerharfe aus Rechteckrohr
Kelleraußentreppe	Betonblockstufen, Geländer aus Quadratrohr, Füllung aus Kunststoffprofilen, Flachstahlhandlauf
Innentüren	KG: Mehrzwecktüren in Eckzarge, Kunststoffdrücker, Stahlblechtür bzw. -klappe in Eckzarge EG, DG: Sperrtüren mit Futter und Bekleidung, Metalldrücker und Langschild, z.T. Strukturglas-Lichtausschnitt
Kelleraußentür	sog. „Zinkaltür“ mit Lichtausschnitt (Drahtstrukturglas), Kunststoffdrücker

Innenwandflächen	KG: verputzt u. gestrichen, Papiertapete EG, DG: Beplankung mit Holzwerkstoffplatten (gestrichen), Papiertapete, Raufaser mit Anstrich, Strukturtapete, Fliesenspiegel Sanitärräume: ca. 2 m hoch gefliest, darüber Raufaser mit Anstrich
Deckenflächen / Schrägen	KG: Beton, gestrichen EG, DG: Beplankung mit Holzwerkstoffplatten (gestrichen)
Fußböden	KG: PVC-Belag, keramische Bodenfliesen EG, DG: PVC-Belag, textiler Bodenbelag, Echtholz-Parkett, keramische Bodenfliesen, Bodenablauf
Elektrische Installation	einfache bis übliche Ausstattung
Sanitäre Einrichtung	Handwaschbecken mit Zweigriff-Armatur, z.T. Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne (Stahlblech), Dusche mit Leichtmetallkabine (Teleskop-schiebetür)
Heizung	Öl-Warmwasserzentralheizung, Wandheizkörper (Heizplatte), Heizöl-Kunststofftanks
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	Asbestzementplatten mit strukturierter Beschichtung
Sockel	Buntsteinputz
Sonstiges	KG (Waschkeller): Waschbecken mit Eingriff-Armatur, bodenstehendes WC

Doppelgarage (Durchfahrtsgarage, rechts)

Fundamente und Sohle	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Dachdecke	Beton, Flachdachaufbau, Abdichtung mit beschiefter Bitumenbahn
Tore	Stahlblech-Deckenschwingtore, z.T. kraftbetätigt
Nebeneingangstür	Stahlblechtür in Eckzarge, Kunststoffdrücker
Innenwandflächen	verputzt (ohne Anstrich)
Deckenfläche	Rohbeton
Fußboden	Estrich ohne Belag
Außenwandflächen	Strukturputz

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zuwegung, Zufahrt, Gartenwege, Terrasse: Waschbetonplatten, Betonsteinpflaster, Natursteinplatten, Einfassung der Terrasse mit Balustrade Freitreppe vor der Hauseingangstür aus Waschbeton-Konstruktion, Geländer aus Rundrohr
unbefestigte Fläche	Ziergarten, Büsche, Sträucher, hochstämmige Bäume, Kiestraufe
Einfriedung	1 m hohe Natursteinmauer bzw. 50-80 cm hohe Natursteinmauer mit Mauerpfeilern, Abdeckung mit Natursteinplatten, dazwischengesetzte, schmiedeeiserne Zaunelemente, Gitterstabzaun auf niedrigem Betonsockel, Maschendrahtzaun
Sonstiges	Gartenhäuschen bzw. Geräteschuppen, Carport in Holzbauweise, Schwimmbecken-Podest aus Holzkonstruktion, Gartenhaus aus Metall-/Glaskonstruktion

5.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Anlage 2, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglättlich, Putz, Verklebung mit Faserzementplatten, Bläsewischschicht oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1950)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. GfBZiegel oder Normblockmaße, verputzt und gestrichelt oder Holzverklebung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Keilblockmaße, GgfBZiegel, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbünddraußenwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhängelassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	außenwändig gestrichelte Friesäden mit konstruktiver Gliederung (Bauwerkstellungen; Erker etc.); Schiebelenkfortsätze, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Fluxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Blumen-schindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondeckene und Tondachziegel, Folienabdichtung, Renner und Faltstreife aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung/te als Dachterrasse, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walddach, Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belüftbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachmanschette, seitliche Begradachskondensatlen, fliesen- und Fallrisse aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	16
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenflügel, besonders Estrichschutz	große leibende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Inventar	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Lehmputz, einfache Kalkputzputze, Füllungen, gestrichelt, mit einfachen Treppelagen ohne Dachstuhl	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsputz, leichte Türen, Stützgerüst	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dimensionierter gefüllte Ständerkonstruktion, schwere Türen, Holzgerüst	Sichtmauerwerk, Wandverleklagen (Holzpaneele/Massivholztüren, Schiebelenkfortsätze, Glasfenster, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Plasterverglasung, abgesetzte oder geschwungene Wandputze), Verleklagen (Edelholz, Metall), Akustikputz (Brandverleklagen), raumbau-spezifische Treppelagen	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltenputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trenn- und Luftschicht (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartesteppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverleklagen (Holzpaneele/Kassetteln), gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppelagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverleklagen (Edelholz, Metall), Akustikputz (Brandverleklagen), raumbau-spezifische Treppelagen	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigsarkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, GfB-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bis zwei Waschbecken, die Bad/WC, GfB-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gelobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, GfB-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (überflächenspezifisch, Einzel- und Flächenbeläge)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerölheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasheizkessel, Nachtspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkessel für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkessel für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Konzepte	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom-schutzschalter (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippschaltungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN- und Fernmeldeschlüsse	Viele- und zentrale Klimateilagen, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimateilagen, Bussystem	6

b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie

	Standardstufe					Wägungs- Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitärreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/qm BGF	725 €/qm BGF	835 €/qm BGF	1.005 €/qm BGF	1.260 €/qm BGF	

Berechnung (Gebäudeart 1.01):

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 655 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} =$	159 €/qm
Dächer	$1 \times 15 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} =$	109 €/qm
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	86 €/qm
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	86 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	86 €/qm
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 825 \text{ €/qm BGF} =$	39 €/qm
Sanitärreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	70 €/qm
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 725 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	70 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	50 €/qm
	Kostenkennwert (Summe)	755 €/qm

5.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

a) Gesamtnutzungsdauer

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Kreis Soest wird eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 80 Jahren in Ansatz gebracht. Gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung nach dem Sachwertmodell des AGVGA NRW ist die Gesamtnutzungsdauer jedoch wie folgt mit 70 Jahren ermittelt worden. Die Abweichung von 10 Jahren gegenüber der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wird unter Punkt 3.3.6 berücksichtigt.

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjektes:	755 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjektes:	$2 + (755 \text{ €} - 725 \text{ €}) / (835 \text{ €} - 725 \text{ €}) = \text{rd. } 2,3$				

Das Wohnhaus mit der Garage bildet eine „Schicksalsgemeinschaft“. Aufgrund dessen wähle ich die für das Wohnhaus angegebene Gesamtnutzungsdauer als Maßgabe für das Gesamtgrundstück.

„Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“, (s. Anlage 3, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	< 2,5	2,5 - 3,5	> 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

b) Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 1975 errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (14.06.2024) 49 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
kleine 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	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtsumme Modernisierungspunkte:	20	3

d.h. überwiegend modernisiert

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:

$$\frac{49 \text{ (Alter)}}{80 \text{ (GND)}} \times 100 \% = \text{rd. } 61 \% (> 55 \%)$$

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

Somit ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer (bei GND 70 Jahre) zu:

$$0,9033 \times \frac{49^2}{80} - 1,9263 \times 49 + 1,2505 \times 80 = \text{rd. } 33 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 49 Jahren und einer üblichen GND von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 3 Punkten 33 Jahre.

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

$$\text{Stichtag 2024} + \text{RND } 33 \text{ Jahre} - \text{GND } 80 \text{ Jahre} = 1977$$

Die modifizierte Restnutzungsdauer (bei GND 70 Jahre) ergibt sich zu:

$$0,9033 \times \frac{49^2}{70} - 1,9263 \times 49 + 1,2505 \times 70 = \text{rd. } 24 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 49 Jahren und einer üblichen GND von 70 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 3 Punkten 24 Jahre.

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

$$\text{Stichtag 2024} + \text{RND } 24 \text{ Jahre} - \text{GND } 70 \text{ Jahre} = 1978$$

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

Erdgeschoss:

Windfang	=	4,89 qm
Diele	=	7,80 qm
Bad	=	5,94 qm
Küche	=	11,18 qm
Abst. 1	=	0,40 qm
Abst. 2	=	0,50 qm
Kind	=	11,33 qm
Eltern	=	18,27 qm
Wohnen/Essen	=	<u>30,89 qm</u>
		91,20 qm

Dachgeschoss:

Treppenpodest	=	0,70 qm
Diele	=	6,37 qm
Bad	=	4,37 qm
Kind	=	15,00 qm
Schlafen	=	<u>17,76 qm</u>
		44,20 qm
	insgesamt rd.	135,00 qm

5.10 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von Februar 2005 (Grundlage: Informationen aus der Bauakte etc.)

- Maßangaben in Meter -

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

10,15 x 10,05

= 102,01 qm

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

10,15 x 10,05

= 102,01 qm

Dachgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

10,15 x 10,05

= 102,01 qm

rd. 306,00 qm

Garage:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

6,70 x 6,40

= 42,88 qm

rd. 43,00 qm

5.11 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)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

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 2024

5.12 Kerninformationen

Objektadresse:	Dorfstraße 5 59519 Möhneseewippringsen
derzeitige Nutzung:	Das Objekt ist bewohnt (Wohnungsrecht)
Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Keller-, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss (als Volleigentum)
Wohnfläche:	ca. 135 qm
Bauweise:	KG: konventionell massiv EG-DG: Fertigbauweise (Holzständerbauweise)
baulicher Zustand:	insgesamt „zufriedenstellend“
Baujahr:	ca. 1975, zwischenzeitliche Modernisierungen, fiktives Baujahr 1977
Grundstücksgröße:	Flurstück 68: 890 qm
Lagequalität:	insgesamt „noch zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV
Wertermittlungsstichtag:	14.06.2024
Verkehrswert:	240.000,00 €