

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung bzw. wesentliche Anlagen (Lagepläne u. a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn eingesehen werden.



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 07.07.2023
Az.: 8 K 002/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
in 59494 Soest, Köttersweg 17**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.07.2023 ermittelt mit rd.

303.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Doppelgarage	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus (1 ½ -geschossig, Baujahr 1991) sowie einer Doppelgarage (Baujahr 1984).

Objektadresse: Köttersweg 17, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 19970

Katasterangaben: Gemarkung Deiringsen, Flur 2, Flurst. 390

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 19.05.2023

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 19.05.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 05.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 05.07.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 05.07.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online Kreis Soest
Bauakte Stadt Soest (1 Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Soest
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Soest
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Soest
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2022 für Kreis Soest
Mietspiegel 2022 für Stadt Soest
Verkehrswertgutachten v. 29.06.2022 des Sachver-
ständigen Krawinkel

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Soest, ca. 50.000 Einwohner
Ortsteil:	Deiringsen, südlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Arnberg, 21 km; Lippstadt, ca. 28 km; Hamm, ca. 33 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 229, ca. 2,5 km; B 516, ca. 3 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 3 km; A 46, ca. 14 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 7 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 39 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 5 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Soest beträgt ca. 8 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Kindergarten, ca. 1,3 km entfernt; Grundschule, ca. 5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 5 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Gewerbe, Landwirtschaft)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl. Anlage 04:

Soest Blatt 19970, lfd. Nr. 1: Gemarkung Deiringsen, Flur 2, Flurstück 390;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;
Lage: Köttersweg 17; Größe: 1.191 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 29,7 x 40 m

Ausrichtung des Grundstücks: Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform;
In dieser Wertermittlung wird ausschließlich das mit dem Wohnhaus bebaute Teilgrundstück (Flurstück 390) bewertet. Das angrenzende Gartengrundstück (Flurstück 437) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Internetanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständiges Nebengebäude, komplett eingefriedet

Anmerkung: Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.05.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 19970 sind folgende Eintragungen vermerkt: - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) - Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Das Wohnungsrecht wurde separat bewertet und ist bisher <u>nicht im Verkehrswert berücksichtigt</u> worden (s. Anlage 11). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 21.06.2022 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 08.06.2022. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 13.06.2022. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: - Wegerecht Auskunft eingeholt am 28.06.2023 beim Bauordnungsamt Stadt Soest.
Anmerkung:	Die Wegefläche ist ca. 33 m lang und ca. 3,0 m breit. Die Wertminderung aufgrund des Wegerechts ist der Anlage 10 zu entnehmen.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 14 Deiringsen v. 02/1975 folgende Festsetzungen:

GE b = Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
(Nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.)

II = 2 Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,8

GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,6

Auskunft eingeholt am 21.06.2022 beim Planungsamt Stadt Soest.

Anmerkung:

Ebenfalls ist im B-Plan die zum Wohnen berechnete Personengruppe benannt: Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber u. -leiter.

Nach Auskunft beim Bauamt der Stadt Soest wird dieses Gewerbegebiet eher als Mischgebiet gesehen, so dass die o.g. Einschränkung der Personengruppe entfällt.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden.

Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

Ferner existiert noch ein Gartenhaus aus Holz, welches weder eingemessen noch Bestandteil der Baugenehmigungsakte ist. Das Gartenhaus befindet sich geringfügig auf dem benachbarten Flurstück 437.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 25 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2023; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: G (Gewerbefläche)
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser in Soest Ortsteile 2022: 1,28 % (StdAbw: 0,75 %; angepasst) freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest 2022: 1,1 (StdAbw: 1,1 %) freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest 2023 Q1: 1,4 (StdAbw: 0,9 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser entnommen worden.
Vergleichswerte:	Aktuelle Vergleichswerte konnten nicht in ausreichender Anzahl ermittelt werden.
Immobilienrichtwert:	Ein Immobilienrichtwert wurde für das Bewertungsgrundstück nicht ausgewiesen.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 06.07.2023 beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.

Anmerkung: Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Architektenhaus), 1 ½ -geschossig, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1991 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	k. A.
Energieausweis:	k. A.
Energetischer Zustand:	k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten:	lt. Bauantragsplanung befindet sich im DG ein nicht ausgebauter Bodenraum, der ausbaufähig ist.
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), Sockel mit Sockelputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Porotonstein, Außenputz
Innenwände:	vermutlich Hochlochziegel
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	k. A.
Geschoßtreppe:	k. A.
Bodentreppe:	k. A.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff, mit innenliegenden Sprossen, Dachflächenfenster Fensterbänke innen k. A. Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Kunststoff mit Glasausschnitten und verglasten Seitenteilen (gewölbte Scheiben)

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Junkers, NT-Technik), 18,5 kW, Baujahr 1991
Warmwasserversorgung:	separater Gasvorratswasserheizer (Vaillant, ca. 130 l); Baujahr 2015
Anmerkung:	Angaben gem. zuständigem Schornsteinfeger

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:	k. A.
Keller:	k. A.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Krüppelwalmdach, ca. 35 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	vermutlich Mineralwolle in Sparren- u. Kiehlbalkenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, gr. Balkon
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb des Gebäudes unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Hobbykeller, 2 Kellerräume, Vorratskeller, WC (ca. 100 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Flur mit Treppe, Windfang, Küche, Gäste-WC, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer (ca. 100 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Abstellraum, Arbeitszimmer mit Balkon, Kinderzimmer, Bad; nicht ausgebauter Bodenraum (ca. 66 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 166 m ² Wf. / 100 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich tlw. mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zu den Ausstattungsmerkmalen innerhalb der Wohnung keine Angaben getätigt werden.

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

k. A.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: k. A.

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroninstallation: (s. Gebäudebeschreibung)

Heizkörper: k. A.

Sanitärinstallation: k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: Kaminofen, Baujahr ca. 2000 (gem. zuständigem Schornsteinfeger)

Inventar / Zubehör: k. A.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: gut

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht)

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Doppelgarage

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze
Bauart:	massive Doppelgarage
Baujahr:	ca. 1984
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 6,49 x 7,49 m
Fenster/Türen/Tore:	2 Schwingtore aus Metallblech, Außentür, 2 Fenster
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	k. A.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, Terrasse (Betonpflaster), Zufahrt (Betonverbundpflaster)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken
techn. Installationen:	k. A.
sonstige Bauwerke:	Gartenhaus aus Holz, ca. 4 x 5 m (s.a. Pkt. 2.4.2.3)
Inventar / Zubehör:	übliches Garteninventar
Anmerkung:	Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Köttersweg 17 zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	19970	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Deiringsen	2	390	1.191 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner we-

sentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Köttersweg 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	19970	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deiringsen	2	390

wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

303.000,- €

in Worten: dreihundertdreitausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 07. Juli 2023

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilienhaus mit Doppelgarage** in **Soest, Köttersweg 17**
 Flur 2 Flurstücksnummer **390** Wertermittlungstichtag: **05.07.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,00	1.191,00	100 %	29.775,00
Summe:				1.191,00		29.775,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	411,00	166,00	1991	80	48
Gesamtfläche	Doppelgarage	45,00	-	1984	60	21

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	11.178,00	24,00	1,60	0,84

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	179,37 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-78,13 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.825,30 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	27,11
Verkehrswert/Reinertrag:	35,67

Ergebnisse	
Ertragswert:	284.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	308.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	303.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.07.2023

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01:	Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 02:	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 03:	Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 04:	Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 05:	Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
Anlage 06:	Fotos
Anlage 07:	Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
Anlage 08:	BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
Anlage 09:	Bau- u. Betriebsbeschreibungen (gem. Bauakte)
Anlage 10:	Wertermittlung des Wegerechts
Anlage 11:	Wertermittlung des Wohnungsrechts



Ansicht von Osten



Teilansicht von Süden

...



Ansicht von Westen



Teilansicht von Nordosten

...



Ansicht von Süden (Doppelgarage)



Ansicht von Westen (Doppelgarage)

...



Ansicht von Norden (Doppelgarage)



Ansicht von Südwesten (Gartenhaus)

...

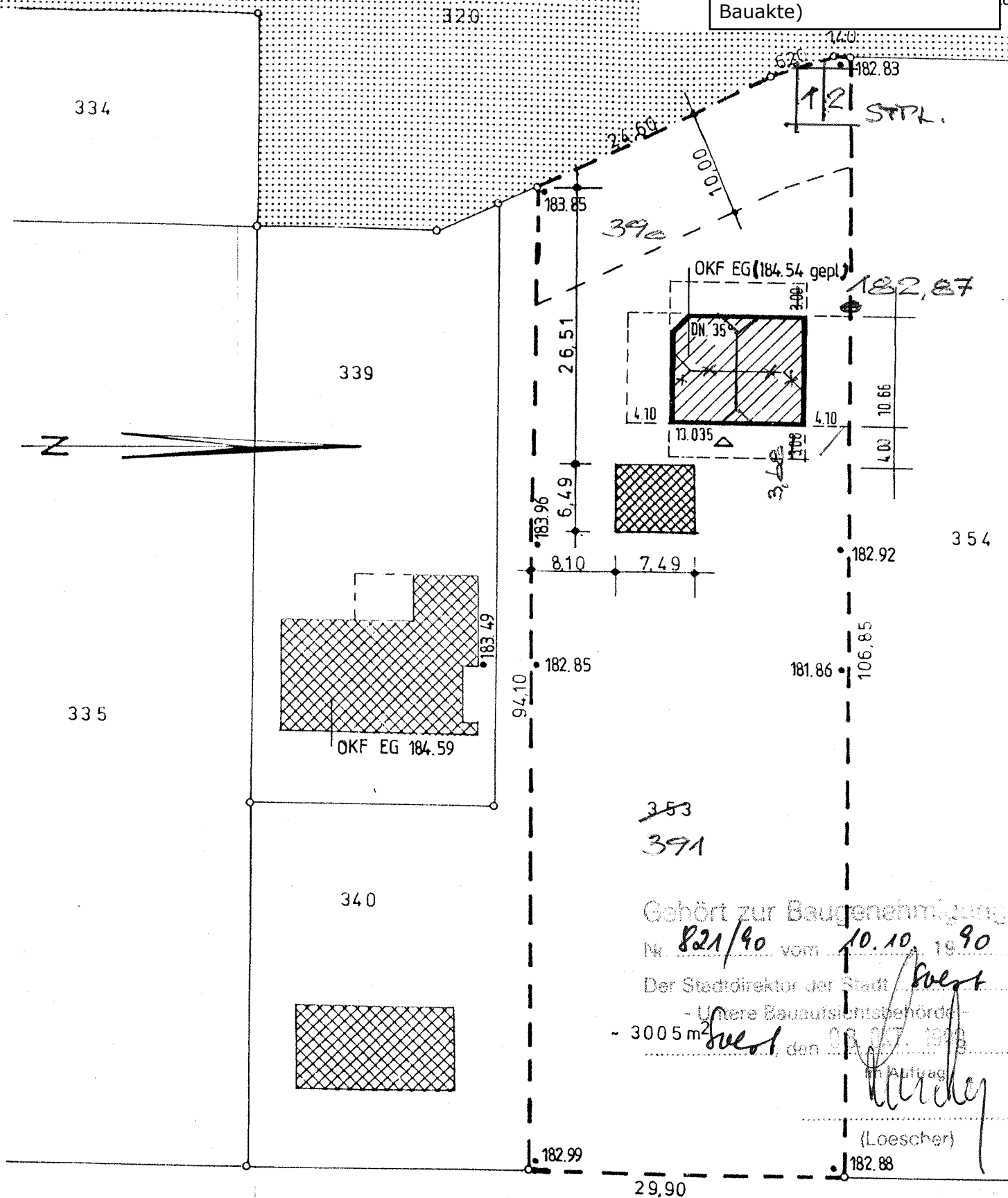


Blick in Richtung Westen (Baulast gesicherte Zuwegung)



Umgebung in Richtung Süden

Anlage 07:
Grundrisse u. Schnitte (gem.
Bauakte)



Gehört zur Baugenehmigung

Nr. 821/90 vom 10.10.1990

Der Stadtdirektor der Stadt Süwest

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

- 3005 m² *see* 08.07.1998

In Auftrag

Mr. Chen

*****2*****

(Loescher)

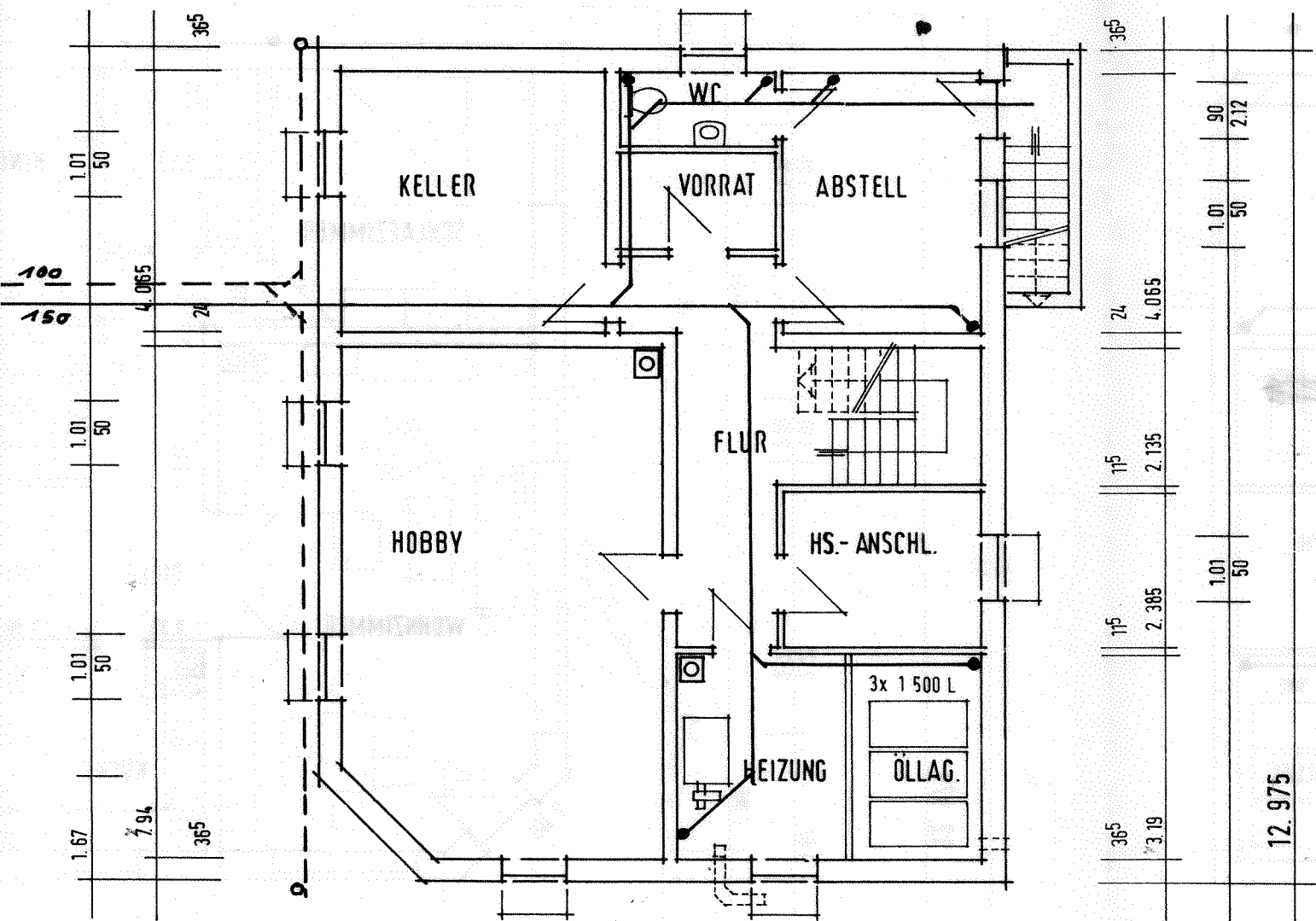
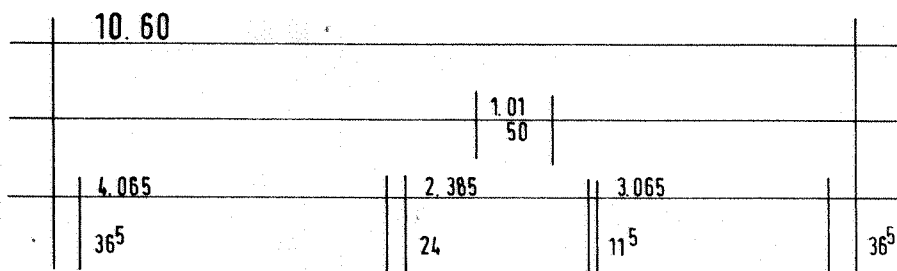
LAGEPLAN

M. 1: 500

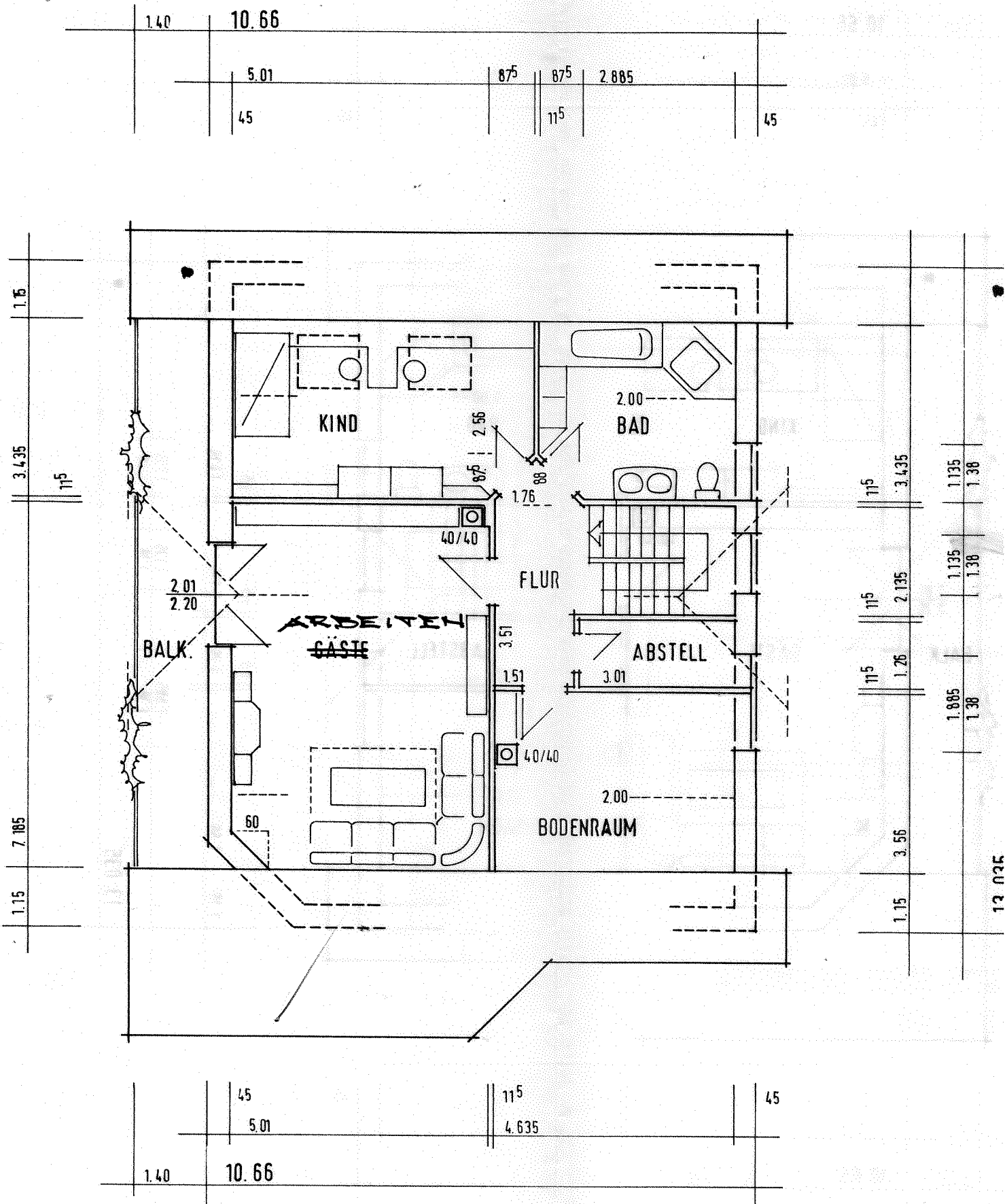
GEMARKUNG DEIRINGSEN

FLUR 2

G. Yacht



KELLERGECHOSS



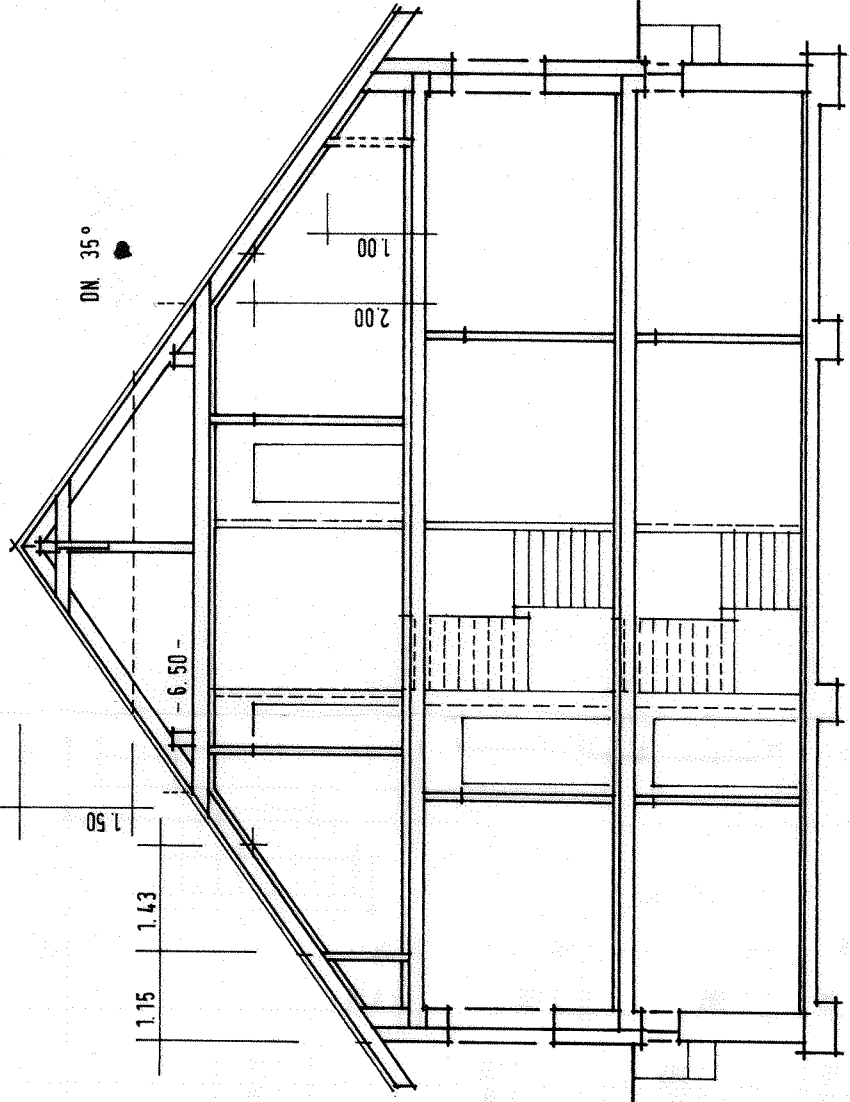
DACHGESCHOSS

Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 821/90 vom 10.10.
 Der Stadtdirektor der Stadt
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 05. SEP
 Luesat, den

im Auftrag

(Loesch)

4.30 KR-WALM



DN 35°

1.30	50	80
------	----	----

QUERSCHNITT

13.035	1.15	3.56	1.26	1.885	1.38	1.135	1.38	1.135	1.38
115	115	115	115	115	115	115	115	115	115

2.26

2.80

50 4.56

2.80

2.50

20

Anlage 08:

BGF-, Wohn- und
Nutzflächenberechnungen (tlw.
gem. Bauakte)

Berechnung der Wohnfläche

1. Erdgeschoß

Windfang	: 1,76 x 2,385 m	x 0,97	= 4,07 qm
Diele	: (2,38x2,385)+(1,81x2,25)+ (0,26x1,00)+(2,385x1,135)	x 0,97	= 12,33 "
WC	: 1,51x1,26 m	x 0,97	= 1,85 "
Abst.	: 1,51 x 1,76 m	x 0,97	= 2,58 "
Küche	: (3,01 x 3,135)-(0,40 x 0,40)	x 0,97	= 9,00 "
Wohnzimmer	: (4,885 x 7,885)-(1,40 x 1,40)/2 +(0,40 x 0,40)	x 0,97	= 36,26 "
Schlafzimmer	: 4,01 x 4,01	x 0,97	= 15,60 "
Bad	: 2,385 x 2,76	x 0,97	= 6,39 "
Kind	: 3,01 x 4,01	x 0,97	= 11,71 "

99,79 qm

2. Dachgeschoß

Flur	: (1,51 x 1,375)+(1,81 x 2,135) +(0,26 x 1,00)+(1,76 x 0,88/2)	x 0,97	= 6,77 qm
Abst.	: 3,01 x 1,26	x 0,97	= 3,68 "
Gäste	: (5,01 x (7,185-1,43/2)- (0,60 x 0,60/2)+(0,40 x 0,40)	x 0,97	= 31,11 "
Kind	: (5,885 x (3,435-1,43/2)- (0,875 x 0,875/2)	x 0,97	= 15,16 "
Bad	: (3,76 x (3,435-1,43/2)- (0,875 x 0,875/2)	x 0,97	= 9,55 "

66,27 qm

Gesamt: 166,06 qm

Gehört zur Baugenehmigung

abzügl. 7 % für die Treppe: ./ 11,63 "

Nr. 821/90 vom 10.10.1990

Der Stadtdirektor der Stadt Soest

- Untere Bauaufsichtsbehörde

: 154,43 qm

Raimund Gockel

Dipl. Ing.-Architekt
Benninghausenweg 17
4770 Soest
Tel. 029 21 / 7 37 17

(Loesch)