

**Bertram Anneken**  
Dipl. Jur. | Dipl. Wirtsch.-Ing.

Kirchstraße 4  
48231 Warendorf  
02581/4597292  
info@anneken.de  
www.anneken.de

Von der FH Kaiserslautern  
öffentlich-rechtlich  
zertifizierter Sachverständiger  
für Grundstücksbewertung  
(ZW 2008-02-139)

# Verkehrswertgutachten

**-Internetversion-**



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnungseigentum Nr. 5 im EG</b>
<b>Lage:</b>	<b>Am Röteringshof 1, 3 und Carl-Severing-Straße 1-7 59229 Ahlen</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Ahlen Az.: 008 K 003/20</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07. Juli 2020</b>
<b>Bewertungsanlass:</b>	<b>Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung</b>
<b>Ermittelter Verkehrswert ca.:</b>	<b>35.000 Euro</b>

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (02382-9510) eingesehen werden kann.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftragsgegenstand	4
1.3	Zweck des Gutachtens	4
1.4	Ortsbesichtigung	4
1.5	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Grundlagen des Gutachtens	4
1.7	Disclaimer und besondere Hinweise	5
<b>2</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1	Großräumige Lage	5
2.2.2	Kleinräumige Lage	6
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1	Grundbuch	6
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	7
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	7
2.2.4.4	Altlastenkataster	7
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	8
2.2.4.6	Wohnungsbindung	8
2.2.4.7	Überbauung	8
2.3	Baubeschreibung	8
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen / Gesamtobjekt	8
2.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts / Wohnungseigentum Nr. 21	9
2.3.3	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen	9
<b>3</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>11</b>
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	11
3.2	Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV, Auswahl der Bewertungsverfahren	11
3.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)	11
3.4	Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV)	12
3.4.1	Bodenwert	12
3.4.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	13
3.4.2.1	Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag	13
3.4.2.2	Bewirtschaftungskosten	14
3.4.2.3	Restnutzungsdauer	14
3.4.2.4	Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	15
3.4.2.5	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	15
3.4.2.6	Berechnung des Gebäudeertragswerts	15
3.4.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	16
3.4.3	Ertragswert	16
3.5	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)	16
3.5.1	Berechnung des Vergleichswerts	17
3.5.2	Vergleichswert	17
3.5.3	Plausibilisierung	17
<b>4</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>19</b>
5.1	Literaturverzeichnis	19
5.2	Stadtplanausschnitt von Ahlen	20

	Seite
5.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	21
5.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	22
5.5 Bauzeichnungen	28
5.6 Wohnfläche	33
5.7 Fotos vom Bewertungsobjekt	36

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Ahlen hat den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens unter dem Aktenzeichen 008 K 003/20 am 21.04.2020 erteilt.

### **1.2 Auftragsgegenstand**

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines Wohnungseigentums. Die postalische Anschrift lautet: Am Röteringshof 1, 3 und Carl-Severing-Straße 1-7, 59229 Ahlen. Es handelt sich um den 117/10.000stel Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss liegenden Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans.

### **1.3 Zweck des Gutachtens**

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung.

### **1.4 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand statt am 07.07.2020 in der Zeit von 10:00 bis 10:20 Uhr. Anwesend waren der Mieter und der Unterzeichner.

### **1.5 Wertermittlungsstichtag**

Die Wertermittlung bezieht sich den Tag der Ortsbesichtigung, also den 07.07.2020.

### **1.6 Grundlagen des Gutachtens**

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Zwangsversteigerungsbeschluss vom 05.02.2020
- Grundbuchauszug vom 05.02.2020
- Auskünften des Grundbuchamts zur Teilungserklärung vom 20.01.1997. Die persönliche Einsichtnahme durch den Unterzeichner war aufgrund des Corona-bedingten Hygienekonzepts des Grundbuchamtes nicht möglich.
- vom Bauamt der Stadt Ahlen zur Verfügung gestellten Bauaktenunterlagen
- Auskünften seitens der Stadt Ahlen zur Erschließungsbeitragssituation, zum Baurecht u.a.
- von der Kreisverwaltung Warendorf erhaltene Auskünfte aus dem Altlastenkataster
- Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, Bodenrichtwertkarte per 01.01.2020 aus dem Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Preisindizes vom Statistischen Bundesamt, Mietspiegel der Stadt Ahlen
- Auskünften des Gutachterausschusses aus der Kaufpreisliste
- Auswertungen von im Internet zur Miete angebotenen Wohnungen in Ahlen
- Auskünften der Hausverwaltung zur Höhe der Instandhaltungsrücklage und geplanten Instandhaltungsmaßnahmen
- Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen im Gutachten aufgeführt.

## 1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Es wurden nur das zu bewertende Sondereigentum und die frei zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums innerhalb des östlichen Gebäudekomplexes besichtigt.

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt.** Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten.

Ein Energieausweis und eine Bescheinigung nach der Trinkwasserverordnung lagen nicht vor.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Baurecht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität wird unterstellt.

## 2 Angaben zum Bewertungsobjekt

### 2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich um eine aus zwei Gebäudekomplexen bestehende größere Wohnanlage mit integrierten Pkw-Garagen aus den 1970er Jahren im Süden Ahlens. Ursprünglich handelte es sich bei den Wohnungen um Miet- und Altenwohnungen.

Die Gesamtanlage wurde 1997 in 54 Wohnungseigentume und 12 Garagen aufgeteilt. Das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet sich im Erdgeschoss des östlichen Gebäudekomplexes, gelegen im Kreuzungsbereich der Dolberger Straße und Am Röteringshof.

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

#### 2.2.1 Großräumige Lage

Die Stadt Ahlen liegt im westfälischen Münsterland im Norden von NRW. Sie ist eine mittlere kreisangehörige Stadt und mit ca. 52.000 Einwohnern die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Ahlen weist für eine Stadt dieser Größe nahezu alle wichtigen Einrichtungen auf wie etwa Einkaufszentrum mit Fußgängerzonen, eine historische Altstadt mit vielfach denkmalwürdigen oder unter Denkmalschutz gestellten Wohn- und Geschäftshäusern, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, diverse Behörden einschließlich Amtsgericht und Stadtverwaltung, alle gängigen Schultypen, ein Krankenhaus, zahlreiche Allgemein- und Fachärzte, Sport- und Freizeitanlagen u.v.a.m.

Die wirtschaftliche Struktur besteht neben einer ausgedehnten Landwirtschaft vorwiegend aus Industrie und Gewerbe sowie aus Handel und Handwerk verschiedenster Branchen. Die Bundeswehr

stellt noch heute mit der Westfalenkaserne einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt dar. Größter Arbeitgeber und bis heute die Stadt prägend war die Zeche Westfalen.

Infrastrukturell angebunden ist Ahlen über Linienbusse und Bahn; Bahnhof der Bahnstrecke Hamm - Bielefeld südlich des Zentrums, Land- und Kreisstraßen, Bundesstraße B 58 sowie im weiteren Umkreis B 61 und B 63, Autobahnen A 1 und A 2 in rd. 15 bis 30 Autominuten erreichbar

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Hamm (rd. 8 km), Münster (rd. 35 km), Bielefeld (ca. 40 km) und Dortmund (ca. 60 km). Die Kreisstadt Warendorf befindet sich etwa 25 km nordöstlich.

### 2.2.2 Kleinräumige Lage

Die Wohnanlage grenzt östlich an die Dolberger Straße, nördlich an die Straße Am Röteringshof, westlich an die Kurt-Schumacher-Straße und südlich an die Carl-Severing-Straße. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit Immissionen durch die Dolberger Straße und die dortige Ampelkreuzung.

Die Nachbarbebauung westlich der Dolberger Straße besteht vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern, östlich dieser Straße aus Gewerbebetrieben. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km, eine Bushaltestelle ist an der Dolberger Straße in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### 2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind asphaltiert, Gehwege und teilweise vorhandene Parkbuchten gepflastert. Die Zufahrt zu den vorderseitigen Stellplätzen erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße, die rückseitigen Stellplätze und die Garagen sind erschlossen von der Carl-Severing-Straße. Der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, die mittleren Abmessungen betragen ca. 92,00 x 35,00 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle auf und verfügt über Anschlüsse für Wasser und Abwasser, Strom, Gas und Telefon.

### 2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

#### 2.2.4.1 Grundbuch

#### Wohnungsgrundbuch von Ahlen Blatt 13069

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

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
1				Miteigentumsanteil von 117/10.000 an dem Grundstück	
	Ahlen	43	368	Gebäude- und Freifläche, Am Röteringshof 1, 3 und Carl-Severing-Straße 1 - 7	3.251,00

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss liegenden Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 13065 bis 13130 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

(Fortsetzung Grundbuch -Bestandsverzeichnis)

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter  
Ausnahmen: Bei Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, bei der Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Wohnungseigentums und der erstmaligen Veräußerung durch die Firma (...) & Co. KG, (...).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.01.1997 (UR-Nr. 13/97, Notar ...). Eingetragen am 24.01.1997.

---

**Grundbuch Abt. I, Eigentümer:**

lfd. Nr.

2            (...), geboren am (...)

**Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

Keine Eintragungen vorhanden.

(Da der Grundbuchauszug vom Tag des Zwangsversteigerungsbeschlusses datiert wird vermutet, dass zwischenzeitlich ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen worden ist).

**Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Etwasige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

#### **2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Ahlen im Internet ist das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplangebiets gelegen. Das Grundstück befindet sich aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (sog. Innenbereichslage). Art und Maß der baulichen Nutzungen sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich 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.

#### **2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation**

Nach Auskunft der Stadt Ahlen sind die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bereits abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei. Beiträge nach dem KAG können in Zukunft noch anfallen, allerdings sind derzeit keine entsprechenden Maßnahmen geplant.

#### **2.2.4.4 Altlastenkataster**

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen diesem keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten vorgenommen werden. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

#### 2.2.4.5 Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Ahlen besteht unter der Nr. 84/1974 eine Eintragung im Baulastenverzeichnis folgenden Inhalts: Mitbenutzung des Stauraums vor den Garagen im Bereich des Wendehammers an der Carl-Severing-Straße in einer Tiefe von 3,50 m und einer Länge von 17,00 bzw. 20,00 m durch den öffentlichen Verkehr. Unmittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert des hier zu bewertenden Wohnungseigentums sind der Baulast nicht beizumessen. Der Einfluss der Baulast auf den Verkehrswert des Gesamtgrundstücks ist als allenfalls gering zu bezeichnen, so dass hier auf einen Abschlag nach sachverständigem Ermessen verzichtet wird.

#### 2.2.4.6 Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung und eine etwaige Nachbindungsfrist bestehen lt. Auskunft der Stadt Ahlen nicht.

#### 2.2.4.7 Überbauung

Hinweise für eine Überbauung wurden nicht festgestellt.

### 2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf vorhandenen Bauaktenunterlagen, örtlichen Feststellungen und Annahmen. 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 beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es konnten nur das zu bewertende Wohnungseigentum und die frei zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums des östlichen Gebäudekomplexes besichtigt werden. Nicht frei zugängliche Bereiche sowie der westliche Gebäudekomplex konnten nicht in Augenschein genommen werden.

#### 2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen / Gesamtobjekt

Die Gesamtanlage wurde lt. Bauaktenlage etwa 1974/75 in massiver Bauweise erstellt.

Der westliche Gebäudekomplex ist 2- bis 4-geschossig in Staffelbauweise mit Verblendsteinfassaden ausgeführt. Integrierte/überdachte Kfz-Stellplätze im nördlichen Bereich. Erschließung der oberen Wohnungen über Laubengänge mit Betonbrüstung.

Der östliche Gebäudekomplex ist unterkellert und weist eine 5-geschossige Bauweise (EG und 4 Obergeschosse) mit Verblendsteinfassaden auf. Brüstungen der Loggien und Ständerwerk aus Stahlbeton. Zwölf integrierte Pkw-Garagen im südlichen Bereich.

Fundamente und Kellerboden aus Beton, Außenwände im KG KS-Mauerwerk, darüber Luftschichtmauerwerk mit Dämmung und Verblendsteinfassaden, tragende Innenwände Vollziegel, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Wohnungstrennwände zweischalig aus Vollziegeln, Geschossdecken Stahlbeton, flach geneigte Dächer, begehbare Bereiche aus Stahlbeton als Warmdach mit Plattenbelag, nicht begehbare Bereiche aus Holzkonstruktion als Kaltdach, Ortgänge und Kaminköpfe mit Eternitverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierglas und Rollläden, Beheizung der Wohnungen über eigene Gasthermen

Hauseingangstür mit Seitenteilen aus Alu mit Lichtausschnitten, integrierte Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Windfangbereich, Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Zwischenebenen und Kunststeinbelag, Metallgeländer, Innenwandflächen im Treppenhaus und in den Fluren Fugenglattputz mit Anstrich, teilweise Kiesputz, Fußboden im Eingangsbereich Kunststein, in den Fluren Fliesen,



Aufzugsanlage für 6 Personen (450 kg), Baujahr 1975. Befestigte Außenflächen Betonpflaster u.a., gärtnerische Anlagen Kiesflächen mit Ziersträuchern u.a., Einfriedungen Metallgitterzaun

Die Wohnfläche (Wfl.) des Gesamtobjekts beträgt nach Bauaktenlage etwa 3.505,00 m<sup>2</sup>,

### 2.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts / Wohnungseigentum Nr. 5

1-Zi.-Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Diele, Wohn-/Schlafraum, Küche, Bad und Loggia. Die Wohnfläche beträgt lt. Bauaktenlage etwa 42,00 m<sup>2</sup>. Aufteilung mit innenliegendem Badezimmer für einfache Wohnnutzungen zweckmäßig, Ausrichtung nach/Belichtung von Osten.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet: Holzplattentüren in Stahlzargen, Bodenbeläge Fliesen in der Küche und in der Diele, Steinzeug im Bad, Wohn-/Schlafraum Parkett, Loggia Waschbetonplatten, Innenwandflächen vorwiegend Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich, Bad rd. 2 m hoch verflies, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Beheizung über Gasthermenheizung, Fabr. Junkers, vermutlich älteres Baujahr, Beheizung der Räume über Rippenheizkörper. Sanitäre Ausstattung im Badezimmer: Stand-WC mit Tiefspülkasten, eingeflieste Duschtasse mit Vorhang, Waschbecken; Objektfarbe weiß o.ä., Objekte und Armaturen durchschnittlich einfache bis mittlere Qualität

### 2.3.3 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wies im Ortstermin diversen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum insbesondere in folgenden Bereichen auf.

#### Gemeinschaftseigentum

- Schäden / Abplatzungen an Betonbauteilen, teilweise freiliegende Bewehrung
- vereinzelte Rissbildungen im Bereich der Klinkerfassaden
- weitere Schäden in anderen Bereichen
  
- zukunftsorientiert Erneuerung der haustechnischen Installationen, Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung und Sonstiges

#### Sondereigentum/Wohnungseigentum Nr. 21

- umfangreiche Malerarbeiten und teilweise Erneuerung von Wandbekleidungen erforderlich
- Schäden am Parkettboden im Wohn-/Schlafraum
- Schäden an Wandverfliesungen
- sanitäre Anlagen weitgehend überaltert
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen
- zukunftsorientiert vermutlich Erneuerung der Heizungstherme erforderlich

Der Gesamt- und Pflegezustand der Wohnung ist insgesamt als deutlich vernachlässigt zu bezeichnen. Die Wohnung weist erhebliche Abnutzungen und vereinzelte Überlagerungen auf.

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 5.000 €** Berücksichtigung finden.

#### **Anmerkung zur Höhe des Abschlags:**

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle einer Schadensbeseitigung und Herstellung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung aufzuwenden wären. Ein Abschlag in Höhe der tatsächlichen Kosten widerspräche den Grundsätzen der Wertermittlung und mithin den der Bewertung zugrunde liegenden Modellparametern.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für

die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert. Schäden am Gemeinschaftseigentum finden nur anteilige Berücksichtigung.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt zum Bew.-Stichtag von wesentlicher Bedeutung sind.

Hinweise:

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist eine Sanierung der äußeren Betonbauteile geplant. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt jedoch noch keine Kostenkalkulation vor.

Die auf das Wohnungseigentum entfallende Instandhaltungsrücklage wurde seitens der Hausverwaltung mit rd. 2.000 € beziffert.

### **3 Wertermittlung**

#### **3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV, Auswahl der Bewertungsverfahren**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006).

Danach ist gem. § 8 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20) oder das Sachwertverfahren (§§ 21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert derartiger Objekte nach dem Vergleichswertverfahren und/oder dem Ertragswertverfahren beurteilt, da sich der Wert auf dem Immobilienmarkt an dem für vergleichbare Objekte erzielten m<sup>2</sup>-Preis und an den erzielbaren Erträgen und mithin nach wirtschaftlichen Aspekten bemisst.

Da zeitnahe Vergleichswerte nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren nur zur Plausibilisierung des Ertragswerts durchgeführt. Der Sachwert ist für den Verkehrswert (Marktwert) älterer Wohnungseigentume nicht relevant. Darüber hinaus wäre zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorwiegend kostenbasierten Sachwert die Heranziehung eines objektspezifischen Marktanpassungsfaktors erforderlich. Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen alterswertgeminderten Normalherstellungskosten ermittelt. Für Wohnungseigentume stehen Marktanpassungsfaktoren jedoch nicht zur Verfügung, so dass auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet wird.

**Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Ertragswertverfahrens (§§ 17 ff. ImmoWertV).**

#### **3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks hinreichend übereinstimmen.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Bewertungsstichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

### 3.4 Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV)

Bei dem Ertragswertverfahren handelt es sich um ein an wirtschaftlichen Aspekten orientiertes Bewertungsverfahren. Der Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert (hier Bodenwertanteil am Gesamtgrundstück) und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen sind zunächst getrennt zu ermitteln.

Der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. ortsübliche Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, marktkonformer Liegenschaftszinssatz) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen. Insbesondere wird für das Bewertungsobjekt eine marktübliche Miete (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten und Umsatzsteuer) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie z.B. Grundstücks- und Geschäftslage sowie Baujahr, Ausstattung, Zuschnitt, Belichtung und Größe der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

Von dem so ermittelten Mietertrag (Rohertrag) ist der Anteil der üblichen nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sowie der Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils abzuziehen. Der sich sodann ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird über die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Die Summe des so ermittelten Ertragswerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwertanteil am Gesamtgrundstück ergibt den vorläufigen Ertragswert des Wohnungseigentums.

Sodann sind etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende Erträge, § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte vorläufige Ertragswert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

#### 3.4.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte<sup>1</sup> des Gutachterausschusses der Kreisverwaltung Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2020:

85,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) für baureife (unbebaute) Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Gesamtgrundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Flurstück 368	Gebäude- und Freifläche, Am Röteringshof 1, 3 und Carl-Severing-Straße 1-7	3.251,00	85,00	276.335,00 €
<b>Bodenwert Gesamtgrundstück ebfr.</b>				<b>276.335,00 €</b>

<sup>1</sup> Vgl. Anlage 5.4, Seite 22 ff.

**Bodenwert Gesamtgrundstück** **276.335,00 €**

davon 117/10.000 Miteigentumsanteil (276.335,00 € x 117/10.000) 3.233,00 €

**Bodenwertanteil Wohnungseigentum Nr. 5 im Erdgeschoss  
ebfr. (gerundet)** **3.000,00 €**

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt 85,00 €/m<sup>2</sup>. Eine Wertveränderung bis zum Bewertungsstichtag wird nicht angenommen, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Wegen der vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzung wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 5,00 €/m<sup>2</sup> und wegen der mit der Lage im Kreuzungsbereich der Dolberger Straße verbundenen Immissionen ein Abschlag von 5,00 €/m<sup>2</sup> vorgenommen, so dass das Gesamtgrundstück mit einem ebfr. m<sup>2</sup>-Preis von 85,00 € bewertet wird.

### 3.4.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

#### 3.4.2.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag

Nach Auskunft der das Verfahren betreibenden Gläubigerin ist das Wohnungseigentum zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 217,25 € vermietet. Weitergehende Informationen zum Mietvertrag und zum Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung liegen nicht vor.

Der Ertragswertberechnung ist nicht die tatsächliche, sondern die marktüblich erzielbare Miete zugrunde zu legen (§ 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Diese wird unter Berücksichtigung der Grundstückslage sowie Alter, Grundrissgestaltung, Größe und Ausstattung der Räumlichkeiten unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände wie folgt geschätzt (Netto-Kaltmiete ohne Nebenkosten):

Mietsache / Lage	ca.-m <sup>2</sup> /Einheit	marktübliche Miete		
		€/m <sup>2</sup> /Einheit	€/Monat	€/Jahr
<b>Wohnungseigentum Nr. 5</b>				
<b>Wohnung</b>	42,00	5,24	220	2640
<b>Insgesamt / Rohertrag</b>			220	2640

Der Ertragswertberechnung wird ein Rohertrag von **2.640,00 €/Jahr** zugrunde gelegt.

Die Stadt Ahlen veröffentlicht keinen aktuellen Mietspiegel. Die zugrunde gelegte Miete basiert auf dem Mietspiegel 2010 unter Berücksichtigung der Mietpreissteigerung bis zum Bewertungsstichtag sowie Auswertungen diverser Anbieter im Internet (meinestadt.de, mietpreise.info und miete-aktuell.de) und eigenen Auswertungen von auf den relevantesten Seiten (insbesondere immoscout.de und immowelt.de sowie ebay-kleinanzeigen.de) zur Miete angebotener Wohnungen unter Berücksichtigung der Lage, der Anzahl der Mieteinheiten, dem Baujahr, der Ausstattung und der sonstigen objektspezifischen Besonderheiten.

Die durchschnittlich angegebene und ermittelte Durchschnittsmiete beträgt etwa 6,10 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 7,55 €/m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf die objektspezifischen Besonderheiten und einen vergleichsweise hohen Nebenkostenanteil ist die nachhaltig erzielbare Miete eher im unteren Bereich vgl. Mietpreisspanne anzunehmen. Die zugrunde gelegte Miete von 5,24 €/m<sup>2</sup> wird insbesondere aufgrund der Wohnungsgröße als marktüblich eingeschätzt.

Die tatsächliche Miete ist etwas geringer als die zugrunde gelegte Miete. Es wird unterstellt, dass eine sofortige Anpassung der Miete zulässig wäre, so dass auf eine Minderwertberechnung verzichtet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wohnung ein eigener Stellplatz nicht zugewiesen ist.

### 3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

In der als marktüblich erzielbar geschätzten Miete sind die nicht auf einen Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (BWK) für Instandhaltung, Verwaltung und das Mietausfallwagnis enthalten. In der Ertragswertberechnung werden sie daher in Abzug gebracht. Die BWK werden auf Basis des Modells des Gutachterausschusses der Kreisverwaltung Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) wie folgt ermittelt:

#### Ermittlung der BWK:

	Ansatz	Berechnung	€
<b>Verwaltung</b>			
Wohnung	285,00 € je Einheit	285,00 € x 1 Einheit	285,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnnutzung	2 % des Jahresrohertrags	2 % von 2.640,00 €	53,00 €
<b>Instandhaltung</b>			
Wohnung	12,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 € x 42,00 m <sup>2</sup>	504,00 €
<b>BWK insgesamt</b>			<b>842,00 €</b> <b>Ø 32 %</b>

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **842,00 €/Jahr** ermittelt.

### 3.4.2.3 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV der Zeitraum bezeichnet, in der Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Entscheidend ist somit nicht die technisch mögliche Standzeit, sondern die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Üblicherweise errechnet sich die RND aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und Gebäudealter. Die RND kann sich jedoch verlängern durch Instandsetzungen oder Modernisierungen und verkürzen durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten.

Die GND von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird nach den ergänzenden Richtlinien der WertR 2006 i.V.m. der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) mit 60 - 80 Jahren angegeben. In dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird für Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnhäuser mit Mischnutzung und für Einfamilienhäuser eine GND von

80 Jahren als Orientierungswert zugrunde gelegt.

Für die Berechnung des Ertragswerts ist gem. Abschnitt 9 Abs. 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) die wirtschaftliche RND nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses der Kreisverwaltung Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird in diesem Fall eine GND von 80 Jahren für die Wohnanlage angenommen.

Das Baujahr datiert lt. Bauakten etwa aus dem Jahr 1975, so dass das tatsächliche Gebäudealter zum Bewertungsstichtag rd. 45 Jahre beträgt. Bei einer GND von 80 Jahren wird hier eine wirtschaftliche RND von etwa 35 Jahren angenommen.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung zwingend erforderlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschafts- und am Sondereigentum voraus.

#### 3.4.2.4 Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gem. § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Liegenschaftszinssatz (LSZ) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind, § 14 Abs. 1 ImmoWertV.

Der LSZ ist somit insbesondere abhängig von der Art des Objekts, der Lage, der Situation auf dem Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage), der Drittverwendungsfähigkeit bzw. dem spezifischen Objektrisiko und der Restnutzungsdauer. Er ist umso geringer, je nachgefragter das Objekt auf dem Grundstücksmarkt ist und umso höher, je größer das mit dem Objekt verbundene Anlagerisiko.

Die Gutachterausschüsse sind gem. § 193 Abs. 5 BauGB gehalten, die LSZe für verschiedene Grundstücksarten aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen zu ermitteln. Lt. Marktbericht 2020 des Gutachterausschusses der Kreisverwaltung Warendorf beträgt der Liegenschaftszinssatz für gebrauchte vermietete Wohnungseigentume im Mittel 3,0 % (Standardabweichung 1,0 %) bei einer breiten Spanne zwischen 0,6 und 7,9 %.

In Anlehnung an den im Marktbericht veröffentlichten mittleren Liegenschaftszinssatz hält der Unterzeichner einen LSZ von 3,0 % insbesondere unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, der Wohnlage, der Anzahl der Mieteinheiten und der sonstigen objektspezifischen Besonderheiten für angemessen und marktgerecht.

#### 3.4.2.5 Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer RND von 35 Jahren beträgt der Vervielfältiger (V, zugleich Rentenbarwertfaktor) 21,49.

#### 3.4.2.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich auf der Grundlage vorstehender Prämissen wie folgt:

<b>Jahresrohertrag</b>		<b>2.640,00 €</b>
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	-	<u>842,00 €</u>
Jahresreinertrag	=	1.798,00 €
Liegenschaftszins 3,0 %		
<u>Bodenverzinsung 3,0 % von 3.000,00 €</u>	-	<u>90,00 €</u>
<u>Reinertrag der baulichen Anlagen</u>	=	<u>1.708,00 €</u>

**Übertrag:**

Reinertrag der baulichen Anlagen	=	1.708,00 €
Kapitalisierung:	x	21,49
<hr/>		
Gebäudeertragswert	=	36.705,00 €

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit **36.705,00 €** ermittelt.

**3.4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Folgende objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage wertmindernd zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. (siehe Abschnitt 2.3.3)

Zur Berücksichtigung von Mängeln, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von **2.000,00 €** vorgenommen.

**3.4.3 Ertragswert**

Der Ertragswert des Wohnungseigentums wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil	3.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+ 36.705,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
<hr/>	
	34.705,00 €
<b>Ertragswert (gerundet)</b>	<b>35.000,00 €</b>

**3.5 Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Preis für sie erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts (vgl. Kleiber, Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 19).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen für solche Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (direkter Preisvergleich, § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor (mittelbarer Preisvergleich, § 15 Abs. 2 i.V.m. § 13 ImmoWertV).

Dem Unterzeichner liegen tatsächlich erzielte Kaufpreise für innerhalb der Wohnanlage gelegene Wohnungen vor. Darüber hinaus ist im Grundstücksmarktbericht 2020 ein Immobilienrichtwert nebst Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentume veröffentlicht. Es handelt sich um einen Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wfl. zur Berechnung des Vergleichswerts im mittelbaren Preisvergleich. Da ein gebietsbezogener Immobilienrichtwert per Stichtag 01.01.2020 noch nicht vorliegt, dient die Berechnung auf Basis des Kreisdurchschnitts jedoch nur der Plausibilisierung.



**3.5.1 Berechnung des Vergleichswerts**

Seitens des Gutachterausschusses wurden folgende tatsächlich erzielte Kaufpreise für innerhalb der Wohnanlage gelegene Wohnungseigentume mitgeteilt:

Jahr	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis (€)	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Anmerkung
2020	n.b.	40.000 €	1.000 € (max.)	vorhandene Wohnungsgrößen im Objekt 40 m <sup>2</sup> oder größer
2019	98 m <sup>2</sup>	97.000 €	990 €	inkl. Stellplatz
2018	70 m <sup>2</sup>	55.000 €	786 €	
2018	98 m <sup>2</sup>	85.000 €	867 €	
2018	54 m <sup>2</sup>	50.000 €	926 €	
2017	90 m <sup>2</sup>	54.000 €	600 €	
2017	42 m <sup>2</sup>	24.750 €	589 €	
2017	81 m <sup>2</sup>	61.000 €	753 €	

Da die Größe der im Jahr 2020 veräußerten Wohnung nicht bekannt ist, erfolgt die Berechnung des Vergleichswerts auf Basis des im Jahr 2019 erzielten Kaufpreises. Dieser betrug 990 €/m<sup>2</sup> Wfl. Zur Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt (Anpassung auf den Bewertungsstichtag) wird in Anlehnung an den im Grundstücksmarktbericht angegebenen Preisindex für gebrauchte Wohnungseigentume in Ahlen eine Steigerung von 2 % (Faktor 1,02) und zur Berücksichtigung der Wohnungsgröße in Anlehnung an die für Immobilienrichtwerte angegebenen Umrechnungskoeffizienten nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 4 % (Faktor 0,96) vorgenommen, so dass sich der vorläufige Vergleichswert ermittelt zu  $990 \text{ €} \times 1,02 \times 0,96 = 969 \text{ €} \times 42 \text{ m}^2 = 40.698 \text{ €}$

Es wird davon ausgegangen wird, dass auch die Vergleichswohnung nicht frei von Modernisierungs-/ Instandhaltungsbedarf war und ein auf das Gemeinschaftseigentum entfallender anteiliger Abschlag in dem zugrunde gelegten tatsächlich erzielten Kaufpreis bereits enthalten ist. Wegen des insgesamt vergleichsweise mäßigen Gesamtzustands des zu bewertenden Wohnungseigentums und der auf absehbare Zeit voraussichtlich zu erneuernden Heizungsanlage wird hier nach sachverständigem Ermessen jedoch ein Abschlag von rd. 3.500 € zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen. Es ergibt sich somit ein Vergleichswert für das zu bewertende Wohnungseigentum von  $(40.698 \text{ €} - 3.500 \text{ €} = 37.198 \text{ €})$  inkl. Stellplatz. Bei einem enthaltenen Wertanteil von in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Durchschnittspreise von etwa 1.000 € für den Stellplatz ermittelt sich der Vergleichswert für das Wohnungseigentum zu rund 36.000 €.

**3.5.2 Vergleichswert**

Auf Basis tatsächlich erzielter Kaufpreise wurde der Vergleichswert ermittelt mit **rd. 36.000,00 €**.

**3.5.3 Plausibilisierung**

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte erfolgt eine Berechnung auf Basis des im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Immobilienrichtwerts nebst Umrechnungskoeffizienten:

Merkmale	Immobilienrichtwert: 1.249 €/m <sup>2</sup> (+/- 394 €/m <sup>2</sup> ) (kreisweites Normobjekt)		
	Richtwertmerkmale	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahrsklasse	1969 - 1977	1974	1,000
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	1,000
Anzahl der WE	7 - 12	31 - 65	0,844
Vertragsjahr	2019	2019	1,000
Wohnfläche	51 - 110 m <sup>2</sup>	1 - 50 m <sup>2</sup>	0,961
Bodenrichtwertklasse	101 - 150 €/m <sup>2</sup>	61 - 100 €/m <sup>2</sup>	0,899
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,937

Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,000
Ausstattungsgrad	mittel	mittel	1,000
Modernisierungstyp	keine umfangreichen Modernisierungen erfolgt	baujahrstypisch/teilmodernisiert	1,000

Es ergibt sich somit folgender Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

$$1.249 \text{ €} \times 1 \times 1 \times 0,844 \times 1 \times 0,961 \times 0,899 \times 0,937 \times 1 \times 1 \times 1 = 853 \text{ €} \times 42 \text{ m}^2 = 35.826 \text{ €}$$

Auf Basis der im Marktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktoren wurde der Vergleichswert ermittelt mit rd. 36.000,00 €. Unter Berücksichtigung der angegebenen Standardabweichung von +/- 394 €/m<sup>2</sup> bestätigt dieser Wert insofern die Größenordnung des auf Basis tatsächlicher Kaufpreise ermittelten Vergleichswertes und des berechneten Ertragswerts.

#### 4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vorstehend wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da es sich um die vorrangigen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten dieser Art handelt. Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert	gem. Abschnitt 3.4.3	rd. 35.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.5.2	rd. 36.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungseigentums wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Ertragswerts per Bew.-Stichtag 07.07.2020 festgestellt mit rd.

**35.000 €**

(i.W.: fünfunddreißigtausend Euro)

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 18 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 17.09.2020

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.**

*Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.*

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.*

*Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.*