

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

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



öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

von der FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich
zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt: Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage

Lage: Rebhuhnweg 6
59227 Ahlen

Auftraggeber: Amtsgericht Ahlen
AZ 008 K 003/23

Wertermittlungsstichtag: 03. August 2023

Bewertungsanlass: Ermittlung des Verkehrswerts
für die Zwangsversteigerung
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Ermittelter Verkehrswert: ca. 345.000 Euro

Urheberschutz, 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.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungsstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und allgemeine Hinweise	4
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1	Großräumige Lage	5
2.2.2	Kleinräumige Lage	5
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1	Grundbuch	6
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	6
2.2.4.4	Altlastenkataster	7
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.2.4.6	Wohnungsbindung	7
2.2.4.7	Überbauung	7
2.3	Baubeschreibung	8
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf u. sonstige erforderliche Maßnahmen	9
3	Wertermittlung	10
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	10
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	10
3.3	Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)	11
3.3.1	Bodenwert	12
3.3.2	Restnutzungsdauer	12
3.3.3	Zeitwert der baulichen Anlagen	13
3.3.4	Vorläufiger Sachwert	14
3.3.5	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	15
3.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	16
3.3.7	Sachwert	16
3.4	Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)	17
3.4.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts	17
3.4.2	Vorläufiger Vergleichswert	17
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	17
3.4.4	Vergleichswert	17
4	Verkehrswert	18
5	Anlagen	19
5.1	Literaturverzeichnis	19
5.2	Stadtplanausschnitt von Ahlen	20
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	21
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	22
5.5	Bauzeichnungen	28
5.6	Bautechnische Berechnungen	35
5.7	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010	38
5.8	Immobilienpreis-Kalkulator	39
5.9	Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Ahlen hat unter dem Aktenzeichen 008 K 003/23 mit Schreiben vom 21.06.2023 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift: Rebhuhnweg 6, 59227 Ahlen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 03.08.2023. Beim Ortstermin anwesend waren Herr (...), (Miteigentümer) sowie der Unterzeichner.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 03.08.2023 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 27.06.2023
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 24.02.2023
- Grundbuchauszug vom 19.06.2023
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Ahlen
- Auskünften seitens der Stadt Ahlen zur Erschließungsbeitragssituation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Wohnungsbindung, Baurecht u.a.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2023 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts unter www.destatis.de

Auf weitere Auskünfte wird im Gutachten an entsprechenden Stellen verwiesen.

1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis nur höchst eingeschränkt vorliegender Bauakten und nur oberflächlich möglicher Besichtigung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels ausgiebiger Innenbesichtigung 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. Das Objekt war bei der Besichtigung vollständig möbliert und eingerichtet, so dass verdeckt liegende Schäden nicht ausgeschlossen werden können.

Ein Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf des Bewertungsobjekts ist dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Bau-recht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Bauakte des Bauamtes der Stadt Ahlen vorhandenen Bauzeichnungen nicht genehmigt sind bzw. keinen behördlichen Stempel aufweisen.

Im Rahmen des Ortstermins durften Innenaufnahmen angefertigt werden, eine Verwendung für das Gutachten wurde dem Unterzeichner aber untersagt.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Pkw-Garage, gelegen innerhalb eines Wohngebiets mit Häusern augenscheinlich vergleichbarer Baujahre (etwa um 2000) am Ortsrand des Stadtteils Vorhelm.

Ausweislich der Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Ahlen wurde das Gebäude für den Bauverein Glückauf GmbH in Ahlen erstellt. Lt. Auskunft des Miteigentümers habe dieser das Objekt allerdings in einem nicht fertiggestellten Zustand erworben und annähernd den gesamten Innenausbau (insbesondere Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Innenwandbekleidungen, Einbau der Innentüren u.a.) in Eigenleistung erstellt.

Das Objekt ist eigengenutzt, Mietverträge bestehen daher vermutlich nicht. Bei der Garage handelt es sich abweichend von den Angaben in der Bauakte nicht um eine Fertigarage, sondern um eine solche in massiver Bauart.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im nord-/westlichen Randbereich von Vorhelm. Die Entfernung zum Ortskern beträgt rd. 1 km. Gute Wohnlage mit vorwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im direkten Umfeld.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße asphaltiert, verkehrsberuhigte Zone, Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon. Eine Glasfaserleitung ist wie bei den Nachbarhäusern bis unmittelbar vor das Haus geführt, jedoch noch nicht angeschlossen. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben, der Zuschnitt regelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 10,00 m (Breite) x 27,00 m (Tiefe).

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften**2.2.4.1 Grundbuch****Amtsgericht von Ahlen, Grundbuch von Vorhelm Blatt 1547****Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
2	Vorhelm	7	419	Gebäude- und Freifläche, Rebhuhnweg 6	270,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

2a) (...), geb.(...), geb. am (...)

2b) (...), geb. am (...)

-zu je ½ Anteil-

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

- 1 zu lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:
Rückauflassungsvormerkung -bedingt- für die Stadt Ahlen. Gemäß Bewilligung vom 25.04.2000 (Notar ... UR-Nr. 288/00) eingetragen am 30.05.2000.
- 3 zu lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (Recht auf Anschluss an den Revisionsschacht und an die Abwasserleitung für Schmutz- und Regenwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Vorhelm, Flur 7, Flurstück 420 (zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Vorhelm Blatt 1588). Gemäß Bewilligung vom 14.05.2001 (Notar ..., UR 407/01) eingetragen am 21.06.2001.
- 4 zu lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ahlen, 008 K 003/23). Ingetragen am 08.03.2023.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Internetauskunft des Bauamtes der Stadt Ahlen ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 068 „Plasskamp“, gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, GRZ 0,4, GFZ 0,8, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Satteldach, Dachneigung 38 Grad +/- 3 Grad, maximale Traufhöhe 4,00 m, maximale Firsthöhe 10,00 m. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Stadt Ahlen zu erfragen. Soweit ersichtlich, stimmen die baulichen Anlagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge können nach dem KAG in Zukunft noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant und in dieser Bewertung daher nicht berücksichtigt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen lt. Auskunft der Stadt Ahlen nicht.

2.2.4.6 Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung besteht lt. Auskunft der Stadt Ahlen nicht.

2.2.4.7 Überbauung

Es handelt sich um eine beidseitige Grenzbebauung. Hinweise für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur eingeschränkt vorliegenden Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich 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 ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus wurde nach Bauaktenlage etwa 2000 - 2001 für den Bauverein Glückauf GmbH erstellt (Anzeige über den Baubeginn am 08.09.2000, Anzeige zur abschließenden Fertigstellung am 08.08.2001) und sodann an die heutigen Eigentümer veräußert. Lt. Angabe des Miteigentümers hat dieser nahezu den gesamten Innenausbau in Eigenleistung erstellt.

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden einfach ausgebaut, nicht unterkellert, Außenwände Mauerwerk mit Verblendsteinfassaden, Decken Beton, über DG vermutlich Holzbalkendecke, Satteldach, Dacheindeckung Betonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, Dachgauben Eternitschiefer (rot), Geschosstreppe aus einer offenen Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz, Stahlgeländer, Handlauf aus Holz, Kunststofffenster mit Isolierglas und Rollläden, Haustür und feststehendes Seitenteil aus Alu mit Lichtausschnitten

Ausstattung:

Gasheizung, Fabr. Schulte, mit sep. WW-Vorrat (Fabr. Novum), Standort im Spitzboden, Beheizung der Räume vorwiegend über Flachheizkörper, Innentüren Holzplattentüren in Futter und Bekleidung, Fußböden je nach Bereichen Fliesen, Laminat und textile Beläge, Innenwandfläche vorwiegend Raufaser mit Anstrich und Tapeten, Sanitärräume und Hauswirtschafts-/Anschlussraum verflies, je Raum 1 bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen

Badezimmer (DG): wandhängendes WC und Bidet am Sanibock, eingeflieste Badewanne, eingeflieste Duschtasse, Waschbecken

WC (EG): wandhängendes WC, Handwaschbecken

Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard

Pkw-Garage in massiver Bauart, an Wohnhaus und Nachbargarage angebaut, Außenwände Mauerwerk, innen nicht verputzt, Fassaden Verblendstein, Fußboden Beton/Estrich, Dach aus einer Holzkonstruktion, oberseitig Dachdichtungsbahnen; Sektionaltor mit elektr. Antrieb, Stahlblechtür zum Garten

Außenanlagen:

Zufahrt und Terrasse gepflastert, gärtnerische Anlagen vereinzelt Sträucher u.a., sonst Rasenfläche, Einfriedungen Laubhecken

Sonstiges/Besonderheiten:

Zugang zum Wohnzimmer Rundbogen ohne Tür, in Eigenleistung einfach ausgebaute Spitzboden, Gartenhütte aus Holz, Terrasse mit Markise;

insgesamt bauzeitgemäße Standard-Bauweise und Ausstattung

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wies im Ortstermin einen insgesamt als baualtersgemäß zu bezeichnenden Zustand mit einzelnen Mängeln, Schäden und Instandhaltungsbedarf auf.

Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt bzw. behauptet:

- augenscheinlich nicht fachgerechte Bauausführungen an Verfließungen und in anderen Bereichen¹
- Wandfliesen im WC (EG) weisen deutliche Wölbung auf / haben sich von der Wand gelöst (Ursache lt. Angabe, dass die Decke im Rohbau nicht aufgelegt habe und nunmehr auf die Fliesen drücke - hier wird empfohlen, ggf. einen Sachverständigen für Bauschäden hinzuzuziehen)
- lt. Angabe verliere der WW-Vorrat bzw. das Heizungssystem Wasser während der Heizperiode
- Laminatböden und textile Bodenbeläge insgesamt erneuerungsbedürftig
- umfangreiche Malerarbeiten und teilweise Erneuerung von Innenwandbekleidungen erforderlich
- erhebliche Rissbildungen an Wandfliesen im Bad sowie im Schlafzimmer im Bereich der Gaube
- Duschkabine und dauerelastische Versiegelungen der Dusche insgesamt erneuerungsbedürftig
- Betonpflaster der Garagenzufahrt hat sich z.T. gesetzt

- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

- zukunftsorientiert Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, Erneuerung der Heizungsanlage und Sonstiges

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. 15.000 €** 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 der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer durchgreifenden Modernisierung aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären höher zu veranschlagen. 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 angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

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 von wesentlicher Bedeutung sind.

¹ Hier nur nachrichtlich aufgeführt. Ein Wertansatz erfolgt im Rahmen der Ermittlung der Normalherstellungskosten (vgl. Anlage 5.7, Seite 38).

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 gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 31 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) 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, der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Doppelhaushälften wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt. Das Vergleichswertverfahren kann auf Doppelhaushälften grundsätzlich ebenfalls Anwendung finden, da für derartige Objekte auch der für vergleichbare Objekte erzielte m²-Preis für die Wertfindung von Bedeutung ist.

Das Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV und des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 24 ff. ImmoWertV.

3.3 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m² BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem 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. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

3.3.1 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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 Bew.-Stichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte² des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2023:

190,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m²

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

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 419	Gebäude- und Freifläche, Rebhuhnweg 6	270,00	200,00	54.000 €

Bodenwert ebfr. 54.000 €

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt 190,00 €/m² per 01.01.2023. Auf eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Wegen der vom typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 10,00 €/m² vorgenommen. Im übrigen stimmen die wesentlichen Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Wert des Grundstücks mit rd. 200,00 €/m² ermittelt wird.

3.3.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Gebäudealter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verjüngung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Pkw-Garage angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses mit Garage beträgt ausweislich der seitens der Stadt Ahlen zur Verfügung gestellten Bauaktenunterlagen etwa 2001, so dass das tatsächliche Alter der Gebäude mit etwa 22 Jahren angenommen wird.

² Vgl. Anlage 5.4, Seite 22 ff.

Auf Basis des Gebäudealters und unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands wird die wirtschaftliche RND des Wohnhauses nach sachverständigem Ermessen mit rd. 58 Jahren und die der Pkw-Garage mit etwa 38 Jahren angenommen.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandsetzungen und Instandhaltungen zwingend voraus.

3.3.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

Wohnhaus mit Garage

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (Wohnhaus) 60 Jahre (Garage)
tatsächliches Gebäudealter ca.	22 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	58 Jahre (Wohnhaus) 38 Jahre (Garage)
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ³	175,00 m ² (Wohnhaus) 27,00 m ² (Garage)
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ⁴	1.660,00 €/m ² (Wohnhaus) 730,00 €/m ² (Garage)
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus

BGF rd.	175,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.660,00 €		290.500 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	5.500 €
<hr/>			
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses		=	296.000 €
GND	80 Jahre		
RND	58 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	28 %	-	82.880 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses (Zwischenergebnis)		=	213.120 €

³ Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 35.

⁴ Vgl. Anlage 5.7, Seite 38.

Übertrag

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses (Zwischenergebnis)			231.120 €	
<u>Pkw-Garage</u>				
BGF rd.	27,00 m ²			
Herstellungskosten pro m ² BGF	730,00 €		19.710 €	
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---	
gewöhnliche Herstellungskosten der Garage		=	19.710 €	
GND	60 Jahre			
RND	38 Jahre			
Wertminderung wegen Alters	37 %	-	7.293 €	
alterswertgeminderte Herstellungskosten der Garage		=	12.417 €	
zzgl. alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses (siehe oben)		+	213.120 €	
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage		=	225.537 €	
Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse				
Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 4 % ⁵ des Gebäudezeitwerts		+	9.000 €	
Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.		+	6.500 €	
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses nebst Garage, Außen-/ Nebenanlagen und Hausanschlüssen		=	241.037 €	241.037 €

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 241.037 € berechnet.

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		241.037 €
Bodenwert	+	54.000 €
vorläufiger Sachwert	=	295.037 €

⁵ Modellkonform nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts. Hier einschl. eines Zuschlags für das Gartenhaus.

3.3.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert stellt einen in erster Linie kostenbasierten Wert dar. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Die örtlichen Gutachterausschüsse leiten die Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ab. Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist der Basiswert für den Sachwertfaktor eines kreisweit definierten Normobjekts aufgeführt, der als Ausgangswert zur Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors dient.

Hierzu ist zunächst der Einfluss der Höhe des vorläufigen Sachwerts des Bewertungsobjekts mittels einer im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel zu berücksichtigen. Sodann sind zur Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors Abweichungen vom definierten Normobjekt mittels additiver Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der ermittelte Sachwertfaktor ist immer sachverständig zu würdigen. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird wie folgt ermittelt:

Basiswert (Intercept) für Reihen- und Doppelhäuser	1,14
Anpassung auf das konkrete Bewertungsobjekt:	
- Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts ⁶ (angepasster Ausgangswert)	1,15
- Vertragsjahr (aktuell, keine Anpassung erforderlich)	+/- 0,00
- Bodenrichtwert (190 €/m ²)	+ 0,13
- Restnutzungsdauer (58 Jahre, keine Anpassung erforderlich)	+/- 0,00
	1,28

Der durchschnittliche modellspezifische Sachwertfaktor wurde mit 1,28 berechnet. Dieser Wert stellt jedoch nur ein Zwischenergebnis dar und ist sachverständig zu würdigen:

Das Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Sachwertfaktors basiert auf Kennzahlen, die von anhaltend steigenden Kaufpreisen aufgrund des langjährigen erheblichen Nachfrageüberhangs auf dem Immobilienmarkt bis etwa Anfang des Jahres 2022 geprägt sind. Dem Unterzeichner ist bekannt, dass die für das Jahr 2022 vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle vorwiegend aus der ersten Jahreshälfte stammen, da in der zweiten Jahreshälfte aufgrund des massiven Zinsanstiegs und der damit verbundenen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Preis- und Zinsentwicklung kaum noch Transaktionen stattfanden.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die erzielbaren Kaufpreise für einzelne Immobilienarten teilweise deutlich gesunken. Lt. Auskunft des Gutachterausschusses weisen aktuelle Auswertungen von Kaufverträgen aber darauf hin, dass die Kaufpreise für Doppelhaushälften insgesamt als weitgehend stabil zu bezeichnen sind. Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird daher nur ein geringer Abschlag von dem vorstehend berechneten Sachwertfaktor vorgenommen, dessen Höhe nach sachverständigem Ermessen auf 0,06 geschätzt wird, so dass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit **1,22** ermittelt wird. Dies entspricht einem Abschlag von ca. 5 % vom modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu (295.037 € x 1,22) **359.945 €** ermittelt.

⁶ Die Formel lautet: $1,14 - 0,134 \times (\text{vorl. Sachwert} - 300.000) / 100.000$.

3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. (siehe Abschnitt 2.3.2)

Zur Berücksichtigung des festgestellten Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 15.000 € vorgenommen.

- Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Den Eintragungen lfd. Nrn. 1 bis 3 zu Abt. II des Grundbuchs wird kein relevanter Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes beigemessen, so dass auf die Vornahme von Abschlägen nach sachverständigem Ermessen verzichtet wird.

3.3.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	359.945 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 15.000 €

344.945 €

Sachwert (gerundet) 345.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

3.4.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts

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, § 24 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 ImmoWertV). Gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 kann insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts (§ 24 Abs. 2 Nr. 2).

Da Vergleichspreise nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, erfolgt die Vergleichswertermittlung gem. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auf Basis des veröffentlichten Immobilienrichtwerts.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom Normobjekt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je m² Wohnfläche und schließt den Bodenwert ein. Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts, § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

3.4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt im Internet unter www.boris.nrw.de einen auf dem Immobilienrichtwert basierenden Immobilienpreis-Kalkulator zur Verfügung, auf dessen Basis ein vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von ca. 370.000 € ermittelt wurde (vgl. Anlage 5.8, Seite 39 ff.). Zur Berücksichtigung der in diesem Wert nicht enthaltenen Garage wird ein modellkonformer Zuschlag von pauschal 5.000 € vorgenommen, so dass sich ein vorläufiger Vergleichswert von 375.000 € als Ausgangswert ermittelt.

Zur Anpassung auf den Wertermittlungstichtag wird nach sachverständigem Ermessen analog zum Sachwert ein Abschlag von 5 % vorgenommen, so dass sich ein angepasster vorläufiger Vergleichswert von (375.000 € x 0,95) rd. 356.000 € ermittelt.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren wird ein Abschlag von 15.000 € zur Berücksichtigung des baulichen Zustands und sonstiger erforderlicher Maßnahmen vorgenommen.

3.4.4 Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	356.000 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 15.000 €

Vergleichswert (gerundet)	341.000 €
----------------------------------	------------------

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurden das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren durchgeführt, da es sich um die vorrangigen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Doppelhaushälften handelt. Beide Werte weichen nur geringfügig voneinander ab und stützen sich insoweit gegenseitig.

Folgende Werte wurde ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.3.7	rd. 345.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.4.4	rd. 341.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Gesamtobjekts wird auf der Grundlage der vorstehend ermittelten Werte per Wertermittlungstichtag 03.08.2023 festgestellt mit rd.

345.000 €

(i.W.: dreihundertfünfundvierzigtausend 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, 07.12.2023

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.