



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	2-Fam.-Doppelhaushälfte
Lage:	Schützenstraße 24 59229 Ahlen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ahlen Az.: 008 K 004/23
Wertermittlungsstichtag:	01. August 2023
Bewertungsanlass:	Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 180.000 Euro (ohne Sicherheitsabschlag) ca. 140.000 Euro (mit Sicherheitsabschlag)

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.

	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, Prämissen 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 6
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis 7
2.2.4.6	Wohnungsbindung 7
2.2.4.7	Denkmaleigenschaft 7
2.2.4.8	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	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV) 11
3.4	Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) 11
3.5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) 12
3.6	Durchführung des Sachwertverfahrens 12
3.6.1	Bodenwert 12
3.6.2	Zeitwert der baulichen Anlagen 13
3.6.3	Vorläufiger Sachwert 14
3.6.4	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV) 14
3.6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 15
3.6.6	Sachwert 15
3.7	Plausibilisierung 16
4	Verkehrswert 17
4.1	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 17
4.2	Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag 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 34
5.7	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010 36
5.8	Immobilienpreis-Kalkulator 37
5.9	Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt 41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Ahlen hat unter dem Aktenzeichen 008 K 004/23 mit Schreiben vom 19.05.2023 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einer Zweifam.-Doppelhaus-hälfte bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift Schützenstraße 24, 59229 Ahlen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortstermine fanden statt am 05.07.2023 und am 01.08.2023. Trotz jeweils form- und fristgemäßen Benachrichtigungen wurde dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten nicht ermöglicht.

Das Gutachten war daher ohne Innenbesichtigung **nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck** zu erstellen. Wegen des mit dem unbekanntem Zustand verbundenen Risikos wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 01.08.2023 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 25.05.2023
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 17.03.2023
- Grundbuchauszug vom 17.05.2023
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Ahlen
- Auskünften seitens der Stadt Ahlen zur Erschließungsbeitragssituation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Wohnungsbindung, Baurecht, Denkmaleigenschaft und anderen Auskünften
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf
- Auskunft des Schornsteinfegers zur Heizungsanlage
- 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, Prämissen

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis nur höchst eingeschränkt vorliegender Bauakten und nur oberflächlich möglicher Besichtigung von außen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels Innenbesichtigung beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf 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 und mangels Besichtigungsmöglichkeit 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 von außen erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. Es wird aber darauf hingewiesen, dass an dem Objekt augenscheinlich diverse Maßnahmen in nicht fachgerechter Eigenleistung vorgenommen wurden. Ferner wurden umfangreiche Restarbeiten an äußeren Bauteilen festgestellt. **Aufgrund des mäßigen äußeren Gesamteindrucks ist nicht auszuschließen, dass das Objekt auch innen diversen Instandhaltungsbedarf, Restarbeiten und sonstige erforderliche Maßnahmen aufweist.**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Aufgrund der Bauweise und des festgestellten Zustands wird von einem vergleichsweise hohen Energiebedarf ausgegangen. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Beim Bauamt der Stadt Ahlen sind lediglich historische Bauunterlagen aus dem Jahr 1910/1911 zum Wohnhaus vorhanden. Die heutige Aufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten spiegelnde Bauunterlagen lagen nicht vor.

Bei dem rückseitigen Anbau/Hinterhaus handelte es sich ursprünglich vermutlich um ein Stallgebäude. Eine Baugenehmigung und Zeichnungen zum Gebäudeursprung sind in der Bauakte nicht vorhanden. Die Bauakte enthält jedoch einzelne Bauzeichnungen zur Aufstockung nebst Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nebst Anmerkung vom 24.02.1953 der Stadt Ahlen -Bauaufsicht-, dass es sich um einen nicht genehmigten Schwarzbau handelt. Weitere Unterlagen, insbesondere eine Nachtragsgenehmigung, sind in der Bauakte nicht vorhanden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass der Ausbau des Ober- bzw. Dachgeschosses des Hintergebäudes zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt ist. Mangels entsprechender Bauunterlagen kann ferner auch nicht ausgeschlossen werden, dass die gesamte rückseitige Bebauung (Hinterhaus/ehemaliges Stallgebäude und das als Gartenhaus zu bezeichnende Gebäude an der westlichen Grenze) baurechtlich nicht genehmigt ist.

Aufgrund der Grenzbebauung dürfte eine nachträgliche Genehmigung der baulichen Anlagen und insbesondere der Nutzung zu Wohnzwecken ausgeschlossen, zumindest aber problematisch sein. Nach Auffassung des Unterzeichners kann eine Genehmigungsfähigkeit der Nutzung des Hinterhauses zu Wohnzwecken in diesem Fall daher nicht unterstellt werden.

Da sich nach Bauaktenlage keine Genehmigungen der rückseitigen Gebäude und insbesondere der Wohnnutzung des Hintergebäudes ergeben, kann ein Wertansatz nicht erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine zukünftige Nutzungsuntersagung und/oder Rückbauverfügung seitens der zuständigen Behörden nicht ausgeschlossen werden können.

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

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die neben weiteren Einheiten für den Gemeinnützigen Bauverein Ahlen etwa 1910/1911 errichtet wurde. Soweit ersichtlich, befinden sich zwei Wohneinheiten in dem Hauptgebäude.

Eine dritte Wohneinheit befindet sich im Ober- bzw. Dachgeschoss des Hintergebäudes, bei dem es sich ursprünglich vermutlich um ein Stallgebäude handelte. Eine Nutzung des Hinterhauses zu Wohnzwecken ist nach Bauaktenlage allerdings nicht genehmigt.

Soweit bekannt, ist die Wohnung im Hinterhaus eigengenutzt. Das Wohnhaus wird von Verwandten des Eigentümers bewohnt. Informationen zu etwaigen Mietverhältnissen oder Mieterträgen liegen nicht vor.

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 Bewertungsobjekt ist südlich der Bahnlinien und östlich des Konrad-Adenauer-Rings gelegen und grenzt vorderseitig unmittelbar an den Gehweg. Die umgebende Bebauung besteht vorwiegend aus Doppel- und Mehrfamilienhäusern, teilweise in geschlossener Bauweise. Gewerbeflächen in der näheren Umgebung. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 1,5 km.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Schützenstraße asphaltiert, Bürgersteige plattiert, Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben, der Zuschnitt ist regelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 33,50 m (Tiefe) x 11,00 m (Breite).

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

2.2.4.1 Grundbuch

**Amtsgericht von Ahlen, Grundbuch von Ahlen Blatt 909
Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
2	Ahlen	19	34	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schützenstraße 24	375,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

4 (...), geboren am (...)

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

7 zu lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Ahlen, 008 K 004/23).
Eingetragen am 24.03.2023.

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 im Internet ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Schützenstraße / Mittlerer Verkehrsring“, gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: MI-Gebiet, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ 0,4, GFZ 0,8, abweichende Bauweise. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Stadt Ahlen zu erfragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gartenhaus augenscheinlich außerhalb des Baufensters befindet.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

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 Denkmaleigenschaft

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen ist das Wohnhaus nicht in der Denkmalliste verzeichnet. Das Denkmalamt wies darauf hin, dass derzeit einige in der Schützenstraße gelegene Häuser begutachtet werden, das Bewertungsobjekt sei jedoch nicht betroffen und weise keinen Untersuchungsstatus auf.

Der Unterzeichner weist nachrichtlich darauf hin, dass im Falle einer Unterschutzstellung von Objekten im unmittelbaren Umfeld eine Ausstrahlungswirkung ausgehen könnte, die zu gewissen Auflagen hinsichtlich der äußeren Gestaltung angrenzender Objekte führen könnte.

2.2.4.8 Überbauung

Es handelt sich um eine mehrseitige Grenzbebauung. Wenngleich sich Hinweise auf eine Überbauung aus der Flurkarte nicht ergeben, kann eine Überbauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur höchst 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 von außen 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

Wohnhaus

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses beträgt etwa 1910/1911. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss, vermutlich jeweils bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad. Die Größe der Wohneinheiten wurde auf Basis der Bauzeichnungen mit etwa 58 m² und 64 m² berechnet. Das Objekt ist unterkellert.

Bauart massiv, zweigeschossige Bauweise, über KG vermutlich Kappendecke, darüber vermutlich Holzbalkendecken, Außenwände Mauerwerk, Fassaden Putz mit Anstrich, in Sockelbereichen verflies, Satteldach mit drei Giebeln, Dachgaube rückseitig, Dacheindeckung soweit ersichtlich Betonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, Kunststoffenster mit Doppelverglasung und Rollläden, Haustür aus Alu mit Lichtausschnitten (Drahtglas); Gas-Brennwertheizung, Fabr. Junkers, Bj. 2020; Ausstattung der Räumlichkeiten: unbekannt

Hinterhaus

Vermutlich früheres Stallgebäude, Baujahr unbekannt, geschätztes Alter 80 Jahre oder mehr. Aufstockung und Ausbau des Obergeschosses zu Wohnzwecken -nicht genehmigt- später (jedoch in den 1950er Jahren bereits vorhanden). Zugang zum ausgebauten Bereich über Außentreppe aus Beton mit Fliesenbelag. Das Erdgeschoss ist nicht ausgebaut und dient augenscheinlich als Lager-/Wirtschaftsfläche.

Bauart massiv, zweigeschossige Bauweise, Außenwände Mauerwerk, Verblendsteinfassaden (vermutlich jüngeren Ursprungs), Satteldach, Dacheindeckung soweit ersichtlich Betonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech bzw. Kunststoff, Kunststoffenster mit Doppelverglasung und Rollläden (teilweise), Haustür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten in Sprossenteilung, Ausstattung und Aufteilung der Räumlichkeiten: unbekannt

Gartenhaus

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, Außenwände Mauerwerk mit Putzfassade, Kunststoff- und Stahlfenster

Anmerkung

Aus der Bauakte des Bauamts der Stadt Ahlen ergeben sich keine Genehmigungen für das Hinterhaus und für das Gartenhaus. Ausweislich einer in den Bauunterlagen vorhandenen Mitteilung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Ahlen vom 24.02.1953 handelt es sich bei der Aufstockung des Hintergebäudes und dem Ausbau zu Wohnzwecken um einen Schwarzbau. Eine Nachtragsgenehmigung ist in der Bauakte nicht vorhanden. Von der Möglichkeit einer zukünftigen Genehmigung kann nach Einschätzung des Unterzeichners nicht ohne weiteres ausgegangen werden.

Da das Erdgeschoss des Hinterhauses und das Gartenhaus ihre gewöhnlichen Nutzungsdauern augenscheinlich nahezu erreicht haben, würde sich ein etwaiger Restwert ggf. genehmigter bzw. möglicherweise genehmigungsfähiger Gebäudebereiche mit den zukünftigen Freilegungskosten voraussichtlich in etwa aufheben. Auf einen Wertansatz für die Nebengebäude wird bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung nach sachverständigem Ermessen daher verzichtet.

Außenanlagen

Wegbefestigungen und Innenhofbereich gepflastert, vorderseitig zweiflügeliges Tor aus Schmiedeeisen o.ä., gärtnerische Anlagen überwiegend Beete seitlich des Hauszugangs, Ziersträucher u.a.

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Soweit von außen und im Rahmen der nur ansatzweise möglichen Innenbesichtigung (Blick in das Treppenhaus) erkennbar, ist der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts insgesamt als mäßig zu bezeichnen. Es wurden diverse Mängel und Schäden, nicht fachgerechte Bauausführungen und Restarbeiten festgestellt.

Aufgrund des mäßigen Gesamteindrucks von außen in Verbindung mit dem Gebäudealter kann ein durchgreifender Instandhaltungsbedarf des Wohnhauses nicht ausgeschlossen werden.

Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden von außen insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- Restarbeiten an der Sockelbekleidung der Fassaden erforderlich
- nicht fachgerechte Bauausführungen und Restarbeiten an Verkleidungen der Hauseingangstür und der Fensterlaibungen
- Schäden an der Hauseingangstreppe
- Dacheindeckung leicht wellig, Schäden am Dachstuhl möglich
- Klingelanlage abgängig
- im Treppenhaus augenscheinlich Restarbeiten an Trockenbaumaßnahmen und umfangreiche Malerarbeiten erforderlich
- Verkleidung des Treppengeländers defekt

- weitere erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung¹, insbesondere Dämmung der Außenwände und Erneuerung der Fenster sowie 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 Sanierung des Wohnhauses aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären wesentlich 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.

Für das mit der fehlenden Innenbesichtigung und fehlenden Baugenehmigungen verbundene Objektrisiko wird in der Verkehrswertermittlung ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Da kein Wertansatz der nach Bauaktenlage nicht genehmigten Gebäude und Nutzungen erfolgt, wird auf einen Abschlag zu Berücksichtigung in erheblichem Umfang erforderlicher Maßnahmen am Hinterhaus und am Gartenhaus verzichtet.

¹ Hinsichtlich einer etwaigen Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems wird auf die vorderseitig unmittelbar an den Bürgersteig grenzende Lage verwiesen.

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 (§§ 27 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 Zweifamilien-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 findet auf Reihenhäuser und mit Einschränkungen auch auf Doppelhaushälften grundsätzlich ebenfalls Anwendung, 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 Fall², so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Vergleichswerte für Zweifam.-Doppelhaushälften stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Da die wertrelevanten Eigenschaften der typischen Richtwertimmobilie mit denen des Bewertungsobjekts nur eingeschränkt übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts aus. Es erfolgt jedoch eine Plausibilisierung des ermittelten Sachwerts auf Basis des Immobilienrichtwerts.

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

² Da das Bewertungsobjekt aufgrund des Ausbaus des Ober- bzw. Dachgeschosses des Hinterhauses insgesamt tatsächlich vermutlich über drei Wohneinheiten verfügt, wäre eine Bewertung auf Basis des Ertragswertverfahrens naheliegend. Die bezeichnete dritte Wohneinheit ist nach Bauaktenlage jedoch nicht genehmigt, so dass etwaige Erträge mangels zulässiger Nutzung nicht zu berücksichtigen sind (vgl. § 31 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV).

3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist 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.

3.4 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen³ (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 gebietspezifisch 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).

³ Es werden nur die nach Bauaktenlage genehmigten baulichen Anlagen berücksichtigt. Auf Abschnitt 1.7 wird verwiesen.

3.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) ist 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 angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses beträgt ausweislich der Bauunterlagen etwa 1910/1911, so dass das tatsächliche Alter des Gebäudes mit etwa 112 Jahren angenommen wird.

Auf Basis des Gebäudealters und unter Berücksichtigung im Laufe der Jahrzehnte durchgeführter Instandhaltungen und Modernisierungen und des von außen festgestellten Zustands wird nach sachverständigem Ermessen eine wirtschaftliche RND von rd. 25 Jahren für das Wohnhaus angenommen.

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

3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens

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

3.6.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2023:

95,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m²

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage und der örtlichen Gegebenheiten sowie der sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 34	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schützenstraße 34	375,00	100,00 €	37.500 €

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag wird mangels entsprechender Hinweise verzichtet.

Zur Berücksichtigung der von typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 5,00 €/m² vorgenommen. Im übrigen stimmen die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Wert des Grundstücks mit einem ebrf. m²-Preis von 100,00 € ermittelt wird.

⁴ Vgl. Anlage 5.4, Seite 22 ff.

3.6.2 Zeitwert der baulichen Anlagen

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

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter ca.	112 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	25 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ⁵	341,00 m ²
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ⁶	1.115,00 €/m ²
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

BGF rd.	341,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.115,00 €		380.215 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	5.500 €
<hr/>			
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses		=	385.715 €
GND	80 Jahre		
RND	25 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	69 %	-	266.143 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses		=	119.572 €
Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse			
Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 3 % ⁷ des Gebäudezeitwerts		+	3.500 €
Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.		+	6.000 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen		=	129.072 €
			129.072 €

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 129.072 € berechnet.

⁵ Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 34.

⁶ Vgl. Anlage 5.7, Seite 36.

⁷ Modellkonform nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts.

3.6.3 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		129.072 €
Bodenwert	+	37.500 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert	=	166.572 €

3.6.4 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.

Zur Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist zunächst der Einfluss der Höhe des vorläufigen Sachwerts des Bewertungsobjekts mittels einer im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel zu berücksichtigen.

Ferner 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 ⁸ (angepasster Ausgangswert)	1,32
---	------

Modellimmanente Zu-/Abschläge:

- Vertragsjahr (aktuell, keine Anpassung erforderlich)	---
- Bodenrichtwert (bis 150 €/m ² , keine Anpassung erforderlich)	---
- Restnutzungsdauer (25 - 37 Jahre)	+ 0,10

modellspezifischer Sachwertfaktor	= 1,42
-----------------------------------	--------

Der durchschnittliche (modellspezifische) Sachwertfaktor wurde mit 1,42 berechnet. Dieser Wert stellt jedoch nur ein Zwischenergebnis dar und ist sachverständig zu würdigen:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein typisches (Einfamilien-) Reihen- oder Doppelhaus, sondern um eine mehr als 100 Jahre alte Zweifam.-Doppelhaushälfte. Der rückseitige Grundstücksbereich weist keine relevante Gartenfläche auf und ist nahezu vollständig bebaut mit nach Bauaktenlage nicht genehmigten (Neben-/Wirtschafts-) Gebäuden, die ihre gewöhnlichen Nutzungsdauern augenscheinlich bereits erreicht haben (Gartenhaus, Erdgeschoss des Hinterhauses). Ein Pkw-Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Ferner bewegt sich das Bodenwertniveau als Indikator für die Wohnlage mit 95 €/m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 150 €/m².

⁸ Die Formel lautet: $-0,134 \times (\text{vorl. Sachwert} - 300.000) / 100.000$.

In der Gesamtbetrachtung ist in diesem Fall nach Auffassung des Unterzeichners daher von einer eher eingeschränkten Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts auszugehen.

Um diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen, hält der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Entwicklungen des örtlichen Immobilienmarktes zum Wertermittlungsstichtag einen Abschlag von insgesamt ca. 0,25 vom oben berechneten durchschnittlichen (modellspezifischen) Sachwertfaktor für erforderlich und marktgerecht, so dass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit rd. **1,17** ermittelt wird.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu (166.572 € x 1,17) **194.889 €** ermittelt.

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

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

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf (siehe Abschnitt 2.3.2)
Zur Berücksichtigung von außen festgestellter Mängel und Schäden sowie vorhandenen Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 15.000 € vorgenommen.
- Fehlende Baugenehmigungen und etwaige Schäden u.a. in nicht besichtigten Bereichen
Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung des spezifischen Objektrisikos wegen der nach Bauaktenlage teilweise nicht genehmigten Gebäude und Nutzungen sowie etwaiger Schäden und erforderlicher Maßnahmen in von außen nicht erkennbaren Bereichen des Wohnhauses wird an dieser Stelle nach sachverständigem Ermessen verzichtet. Stattdessen erfolgt ein Risikoabschlag im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

3.6.6 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	194.889 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 15.000 €
	<hr/>
	179.889 €
Sachwert (ohne Sicherheitsabschlag)	<u>180.000 €</u>

3.7 Plausibilisierung

Im Wege des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 ff. ImmoWertV) kann der Verkehrswert insbesondere von Wohnungseigentumen, Reihenhäusern und mit Einschränkungen bei Doppelhaushälften ermittelt werden, da sich der Wert derartiger Objekte (auch) an den am Markt erzielbaren Preisen je m² Wohnfläche orientiert.

Der vorstehend ermittelte Sachwert wurde daher auf Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Immobilienrichtwerts plausibilisiert (vgl. Anlage 5.8, Seite 37 ff.).

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.

Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Immobilienrichtwerts in Höhe von ca. 150.000 € ermittelt.

Dem Immobilienrichtwert liegen Auswertungen über erzielte Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zugrunde. Da anzunehmen ist, dass auch die Vergleichsobjekte nicht frei von Instandhaltungsbedarf u.a. waren, ist ein durchschnittlicher altersgemäßer Objektzustand den Preisen immanent. Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist jedoch unbekannt. Aufgrund des äußeren Gesamteindrucks kann auch ein durchgreifender Instandhaltungstau nicht ausgeschlossen werden.

Das Objektrisiko des Bewertungsobjekts ist aufgrund des unbekanntem baulichen Zustands und der Genehmigungssituation des Hintergebäudes und des Gartenhauses als hoch einzuschätzen, was einen im Vergleich zum typischen Richtwertobjekt eingeschränkten Käuferkreis zur Folge hat, der sich deutlich wertmindernd auswirken dürfte.

Ferner weicht die Bauweise des Bewertungsobjekts als Zweifam.-Doppelhaushälfte von typischen Einfam.-Doppelhaushälften und mithin vom Richtwertobjekt ab.

In der Gesamtbetrachtung ist nach Auffassung des Unterzeichners davon auszugehen, dass sich der Verkehrswert des Bewertungsobjekts unterhalb des auf Basis des Immobilienrichtwerts ermittelten Vergleichswerts bewegen dürfte.

Wenngleich eine Verkehrswertermittlung wegen der Objektart bzw. der objektspezifischen Besonderheiten auf Basis des Immobilienrichtwerts nicht erfolgen kann, weicht der ermittelte Vergleichswert vom Sachwert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags (ca. 140.000 €, vgl. Abschnitt 4.2) nur geringfügig ab und stützt insofern dessen Größenordnung.

4 Verkehrswert

4.1 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

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 wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Zweifamilien-Doppelhaushälften handelt. Zur Plausibilisierung wurde ferner das Vergleichswertverfahren auf Basis des Immobilienrichtwerts durchgeführt.

Folgende Werte wurden ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.6.6	ca. 180.000 €
Vergleichswert	gem. Anlage 5.8	ca. 150.000 €

Der marktangepasste bereinigte Sachwert wurde in Abschnitt 3.6.6 ermittelt mit rd. 180.000 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Sachwerts per Bew.-Stichtag 01.08.2023 ohne Sicherheitsabschlag festgestellt mit rd.

180.000 €

(i.W.: einhundertachtzigtausend Euro)

Der tatsächliche Instandhaltungszustand des Wohnhauses ist nicht bekannt. Der vorstehende Wert setzt eine weitgehende Schadensfreiheit voraus und berücksichtigt nicht das spezifische Objektrisiko, das in diesem Fall als hoch eingeschätzt wird.

4.2 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Trotz form- und fristgerecht anberaumter Ortstermine wurde dem Unterzeichner der Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht, so dass lediglich eine relativ oberflächliche äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen möglich war. Das Gutachten war daher nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck zu erstellen.

Das Gesamtobjekt zeigt von außen erkennbare nicht fachgerechte Bauausführungen und umfangreiche Restarbeiten und weist insgesamt einen mäßigen Erhaltungszustand auf. Nach Auffassung des Unterzeichners ist nicht auszuschließen, dass das Wohnhaus innen diversen Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf, Mängel, Schäden, Restarbeiten und sonstige erforderliche Maßnahmen aufweist. Darüber hinaus ergeben sich für die rückseitigen Gebäude (Hinterhaus und Gartenhaus) sowie insbesondere auch für den Ausbau des Ober- bzw. Dachgeschosses des Hinterhauses zu Wohnzwecken keine Baugenehmigungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig seitens der zuständigen Behörden eine Nutzungsuntersagung oder auch eine Rückbauverfügung o.ä. erlassen werden könnte.

Wegen des mit dem unbekanntem Zustand und der Genehmigungslage verbundenen Risikos wird nach sachverständigem Ermessen ein Sicherheitsabschlag von rd. 40.000 € vorgenommen. Der Abschlag entspricht etwa 31 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Wohnhauses. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag rd.	180.000 €
./. Sicherheitsabschlag rd.	- 40.000 €
Verkehrswert <u>mit</u> Sicherheitsabschlag rd.	= 140.000 €

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags per Bew.-Stichtag 01.08.2023 festgestellt wird mit rd.

140.000 €

(i.W.: einhundertvierzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Sicherheitsabschlag um einen reinen Schätzwert nach sachverständigem Ermessen handelt. Die tatsächlichen Kosten könnten den Sicherheitsabschlag auch unter Marktaspekten erheblich übersteigen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass seitens der zuständigen Behörden im Hinblick auf die rückseitige Bebauung eine Nutzungsuntersagung oder gar eine Abrissverfügung ergehen könnte.

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, 28.09.2023

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.