



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Nebengebäude (Ladenlokal) bebauten Grundstücks in 59494 Soest, Hiddingser Weg 60, 60a

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Soest
Blatt: 15821
Lfd. Nr.: 1

Kreis: Soest
Gemeinde: Soest
Gemarkung: Soest
Flur: 21
Flurstück: 53

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 24.09.2024 ermittelt mit rd.

300.000,00 €

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

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

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 45 Seiten.
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind. Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 4
1.1	Auftraggeber 4
1.2	Gegenstand des Gutachtens 4
1.3	Zweck des Gutachtens 4
1.4	Grundlagen des Gutachtens 4
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 4
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 5
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 5
2.1	Lage 5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 6
2.2.1	Verzeichnisse 6
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 6
2.2.1.2	Grundbuch 7
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 7
2.2.1.4	Altlastenkataster 8
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 8
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 8
2.2.4	Obligatorische Rechte 8
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 8
2.3.1	Erschließung 8
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 9
3	Wertermittlung 11
3.1	Definition des Verkehrswertes 11
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 11
3.3	Markteinschätzung, Bewertungsszenario 12
3.4	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 12
3.4.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren 12
3.4.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 14
3.4.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 15
3.4.3.1	Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) 15
3.4.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 17
3.4.3.3	Anschlussbeiträge 17
3.4.4	Vorläufiger Sachwert 17
3.4.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpassung 17
3.4.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren 18
3.4.7	Marktangepasster Sachwert 20
3.4.8	Plausibilitätskontrolle 20
4	Verkehrswert 21

5	Anlagen	23
5.1	Topographische Übersichtskarte	24
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	25
5.3	Auszug aus der Flurkarte, Systemskizze	26
5.4	Zeichnungen aus der Bauakte	27
5.5	Fotografien	31
5.6	Baubeschreibung	34
5.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes	38
5.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer	39
5.9	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	42
5.10	Wohnflächenberechnung	43
5.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	44
5.12	Kerninformationen	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 05.07.2024 (eingegangen am 12.07.2024), Geschäfts-Nummer 8 K 4/24, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaus-hälfte) mit Nebengebäude (Ladenlokal) bebaute Grundstück in 59494 Soest, Hid-dingser Weg 60, 60 a.

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetz-buch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrs-wert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 05.07.2024 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Soest, Blatt 15821
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von der Stadt Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Soest erhalten
- Bauakte von der Stadt Soest erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung Soest erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der bauli-chen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftrag-geberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 24.09.2024.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 24.09.2024 in der Zeit von 09:30 Uhr bis 09:45 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit der Eigentümerin sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes konnte am 24.09.2024 nicht durchgeführt werden. Ich gehe davon aus, dass seit der letzten Innenbesichtigung am 22.11.2023 keine wertbeeinflussenden Veränderungen in dem Nebengebäude eingetreten sind.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Soest, ca. 1,2 km südlich des Stadtzentrums (Bereich Marktplatz).

Die Kernstadt Soest hat ca. 41.000 Einwohner, mit den 18 Ortsteilen hat Soest insgesamt ca. 48.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 2,8%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,9%, Nordrhein-Westfalen: plus 2,2%) und über die letzten 5 Jahre plus 1,0%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 0,2%, Nordrhein-Westfalen: plus 0,2%).

Die (Hanse-)Stadt Soest liegt im westlichen Gebiet des Kreises Soest an der Peripherie des Ruhrgebietes und nahe an den Erholungsgebieten Möhnensee und Sauerland.

Soest wirbt auf seiner Internetseite als Kreissitz und als Sitz einer großen Zahl überregionaler Behörden, mit breitgefächertem Schulangebot, drei Fachbereichen der Fachhochschule Südwestfalen, dem Nordrhein-Westfälischen Landesinstitut für Schule und Weiterbildung.

Die städtische Infrastruktur (Einzelhandel, Gewerbeansiedlungen/Arbeitsplätze, Krankenhäuser etc.) ist der Bedeutung Soest als Kreisstadt angemessen. Durch die direkt durch Soest verlaufende Bundesstraße B1 und die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn A44 sowie die Anbindung durch den Bahnhof an die Bahnstrecke „Dortmund-Hamm-Kassel“ ist Soest verkehrlich gut erschlossen.

Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Der historische Stadtkern von Soest ist ca. 25 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Wohnlage ist für das Klientel, das zentrumsnahes Wohnen bevorzugt, als „zufriedenstellend“ zu bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „gut“.

Die Geschäftslage (Dienstleistungen, Büronutzung) kann man bezogen auf Soest als „zufriedenstellend“ bis „gut“ bezeichnen.

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Soest
Gemarkung:	Soest
Flur:	21
Flurstück:	53
Größe:	641 qm
Nutzungsart:	Fläche gemischter Nutzung, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen
Lagebezeichnung:	Hiddingser Weg 60, 60a

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 30.04.2024:

Grundbuch von: Soest
Blatt: 15821
lfd. Nr. des Best.-Verz.: 1
Eigentümer(in): 1.1 N.N.
1.2 N.N.
zu je ½ Anteil

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 30.04.2024 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

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

- lfd. Nr. 5 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 4/2024). Eingetragen 30.04.2024.“

Die Belastung lfd. Nr. 5 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

a) Zu Lasten

Im Baulastenverzeichnis ist gemäß Schreiben vom 25.10.2023 der Stadt Soest keine Baulast (§ 83 BauONW) bzgl. des Grundstücks bzw. Flurstücks 53, Gemarkung Soest, Flur 21 eingetragen. (Aktualität wird unterstellt)

b) Zu Gunsten

Auf dem Nachbargrundstück Flurstück 52 ist eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 53 eingetragen: (Aktualität wird unterstellt)

• Baulastenblatt Nr. 1197, Seite 1, lfd. Nr. 1:

„Verpflichtung zur Übernahme der fehlenden Abstandsfläche (26,40 qm sh. Lageplan) auf dem Flurstück 52, eingetragen am 14. Mai 1992.“

Fazit: Die Abstandsflächenbaulast ist wertrelevant und wird unter Punkt 3.4.6 berücksichtigt.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung Soest nach möglichen Altlasten, teilt mir die Abteilung für Umwelt und Bodenschutz mit Schreiben vom 24.07.2024 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Soest, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 von 17.05.1999 der Stadt Soest.

- Art der baulichen Nutzung : Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung :
 - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse : I
 - Sonstiges : ED (nur Einzel- u. Doppelhäuser)

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

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

2.2.4 Obligatorische Rechte

Das Wohnhaus (Haus-Nr. 60) wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Wohnung in dem Nebengebäude (Haus-Nr. 60a) wird von dem Sohn der Eigentümer bewohnt.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück bzw. das Flurstück 53 wird an der Ostseite durch die relativ stark befahrene Straße „Hiddingser Weg“ (bituminöse Fahrbahn, beidseitig gepflasterter bzw. bituminös befestigter Gehweg, Hochbord) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Frischwasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus in der Bauart einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude.

• Wohnhaus

Das Wohnhaus ist gemäß den mir vorliegenden Informationen im Jahr 1960 in konventioneller Massivbauweise errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Als wesentliche Modernisierungselemente sind teilweise die Kunststoff-Fenster (1980er bzw. 1990er Jahre), die Heizungsanlage, die Elektroinstallation, die Terrasse sowie die Innenausstattung (Wand-, Fußboden- u. Deckenbeläge, Raumpartreppe zum Spitzboden, z.T. die Innentüren) zu nennen. Jedoch sind die Modernisierungen nach heutigen Maßstäben überwiegend schon wieder „veraltet“.

Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem ausgebauten Spitzboden mit Satteldach.

Die äußere Gestaltung des Objektes ist „angenehm schlicht“ und entspricht dem damaligen (Architektur-)Stil, der auch heute noch allgemeinen Zuspruch findet.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt (wahrscheinlich) bei Weitem nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll. Mit den klassischen Maßnahmen wie Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, kann man auch an dem Bewertungsobjekt eine wesentliche Verbesserung erzielen.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur-Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre für den Austausch der Heizungsanlage Zeit.

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

Das Wohnhaus wird mit einer (neuwertigen) Gas-Warmwasserzentralheizung beheizt. Die Wärmeausstrahlung in den Wohnräumen erfolgt über konventionelle Wandheizkörper (z.T. alte Röhrenheizkörper). Im EG-Wohnzimmer befindet sich ein Ofen für Festbrennstoffe.

Der Grundriss (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) der Wohneinheit im Erdgeschoss ist bedingt funktional angelegt. Teilweise sind die Räume gefangen, d.h. werden nicht über neutrale Flure erschlossen (Küche über Wohn-/Esszimmer). Das Wohnzimmer ist Richtung Osten (Straße) ausgerichtet, die Küche und das Esszimmer Richtung Westen (Garten). Die Ausstattung der Wohnräume inkl. der modernisierten Badezimmer im EG und DG ist „einfach“ bis „durchschnittlich“. Die Geschosstreppen entsprechen dem Ausstattungsstandard der 1960er Jahre. Die Wohnfläche beträgt rd. 141 qm.

Die Ausstattung der Kellerräume ist „sehr einfach“.

Instandhaltungsarbeiten an dem Gebäude sind seit längerem nicht mehr bzw. nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden.

An dem Wohnhaus sind mir folgende bauliche Unzulänglichkeiten aufgefallen:

- Im EG-Wohnzimmer ist der Bodenfliesenbelag schadhaft, d.h. gerissene Fugen und z.T. gerissene bzw. lose Fliesen. Ursächlich hierfür ist wahrscheinlich eine Durchbiegung der Geschosdecke über dem KG, da man eine tragende Wand im KG entfernt hat.
- fehlende Beschläge und fehlende bzw. defekte Verglasungen an den Innentüren bzw. fehlendes Innentürblatt
- z.T. Restarbeiten (Fliesenfugen, Abdeckleisen etc.)
- Im Kellergeschoss sind mir Farbabplatzungen an den Außenwänden aufgefallen, was bei Objekten dieses Baujahres nicht unüblich ist und eine Nutzung als normalen Keller nicht einschränkt.
- Im Kellergeschoss hat man eine tragende Wand entfernt ohne diese durch eine Abfangung (Unterzug o.ä.) zu ersetzen (s. Grundriss Anlage 5.4).

Allgemein:

- Nicht alle Arbeiten an und in dem Objekt sind fachgerecht ausgeführt worden etc.

• Nebengebäude

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Ladenlokal mit Nebenräumen (Büro, Flur, WC-Raum, Abst), das zu Wohnzwecken umgenutzt worden ist. Dabei hat man den WC-Raum, den Abstellraum und einen Teil des Flures zu einem großen Badezimmer ausgebaut. Der ehemalige Verkaufsraum dient als Wohn-/Esszimmer mit Kochnische. Das Büro hat man als Schlafzimmer umgenutzt. Hierzu findet sich jedoch kein Hinweis in der Bauakte.

Das nicht unterkellerte Nebengebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit Flachdach. Bei der Bauweise handelt es sich wahrscheinlich um eine konventionelle Massivbauweise.

Der Grundriss (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) der in dem Gebäude befindlichen Wohnung ist zweckmäßig. Die Ausstattung der Räume ist „einfach“ bis „durchschnittlich“. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,80 m. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 67 qm.

Instandhaltungsarbeiten an dem Gebäude sind seit längerem nicht mehr bzw. nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden.

An dem Nebengebäude sind mir folgende bauliche Unzulänglichkeiten aufgefallen:

- Z.T. fehlt der Außenputz im Bereich einer nachträglich mit Porenbeton geschlossenen Wand- bzw. Türöffnung

Allgemein:

- Nicht alle Arbeiten an und in dem Objekt sind fachgerecht ausgeführt worden etc.
- Insgesamt hat die „Wohnung“ eher einen provisorischen Charakter

• Außenanlagen

Die Außenanlagen sind als Ziergarten mit unbefestigten Freiflächen (Rasenfläche, Büsche, Sträucher, Bäume, Pflanzbeete, Gartenteich) angelegt.

Die befestigten Flächen sind als Zufahrt, Stellplätze, Zuwegungen mit Betonsteinpflaster bzw. Mineralgemisch sowie Holzterrasse angelegt.

In dem südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gartenhäuschen und ein Geräteschuppen in jeweils einfacher Holzbauweise.

Das Grundstück ist mit Holzschutzblechen, einem Gitterstabzaun, einer Hecke sowie Büschen u. Sträuchern eingefriedet.

Insgesamt macht das Objekt einen „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

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

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

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

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.3 Markteinschätzung, Bewertungsszenario

Bei dem Bewertungsobjekt bzw. dem Hauptgebäude handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in der Bauart einer Doppelhaushälfte. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens wird dem Marktgeschehen am ehesten gerecht (s.o.).

Weiterhin befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Nebengebäude (eingeschossiger Flachdachbau, Abmessungen ca. 8,80 m x 9,34 m), das als Ladenlokal genehmigt wurde (s. Bauschein von Mai 1992). Ehemals wurde hier Bürobedarf verkauft. Das Ladenlokal hat man zu wohnwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt. Hierzu findet sich jedoch kein Hinweis in der Bauakte. Bei der weiteren Bewertung gehe ich von der genehmigten Nutzung als Ladenlokal und somit von einem typischen Ertragswertobjekt aus (s. Punkt 3.4.6 Ertragswertermittlung).

3.4 Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV

3.4.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

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

Die in der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe werden nachfolgend erläutert.

Gebäudeflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. der Wohn- und Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt und durch örtliches Aufmaß überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283, II BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten

weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

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

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

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt „linear“.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

3.4.2 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Soest ist im Jahre 2023 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes kön-

nen neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Soest, „Hiddingser Weg“ zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert zu 180,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 1463, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

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

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht im Wesentlichen den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Damit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$641 \text{ qm} \times 180,00 \text{ €/qm} = 115.380,00 \text{ €}$$

3.4.3 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

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

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

3.4.3.1 Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Gemäß den Informationen aus der Bauakte handelt es sich nach überschlägiger Ermittlung bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss. Demnach handelt es sich bei dem Objekt im Sinne der Typisierung um ein Einfamilienwohnhaus in der Bauart einer Doppelhaushälfte mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ der NHK-Typ 2.11, d.h. KG, EG, OG, ausgebautes DG zu Grunde gelegt.

Wie in der Anlage unter Punkt 5.8 „Gebäudestandard Kostenkennwert und Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes“ ermittelt und erläutert, betragen die objekt-spezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 2.11: 707,00 €/qm-BGF.

Anmerkung:

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

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

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Das statistische Bundesamt veröffentlicht im Internet unter „www.destatis.de“ entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der aktuelle (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2021 = 100) beträgt 182,5 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 5.10 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss insgesamt zu 304 qm ermittelt worden.

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

$$304 \text{ qm-BGF} \times 707 \text{ €/qm} \times 1,825 = 392.244,00 \text{ €}$$

a₂) Berücksichtigung von bisher nicht erfassten Bauteilen

$$\text{- Dachgauben:} \quad \underline{2.000,00 \text{ €}}$$

a₃) Herstellungskosten

$$\text{• für das Wohnhaus:} \quad 392.244,00 \text{ €}$$

$$\text{• für bisher nicht erfasste Bauteile:} \quad \underline{2.000,00 \text{ €}}$$

$$394.244,00 \text{ €}$$

b) Alterswertminderung (§§ 36, 37 ImmoWertV)

Das fiktive Baujahr ist unter Punkt 5.8 zu 1972 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (24.09.2024) 52 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre (Modell Gutachterausschuss) geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 28 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$52 / 80 = \text{rd. } 65 \%$$

$$0,65 \times 394.244,00 \text{ €} = \underline{- 256.259,00 \text{ €}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$137.985,00 \text{ €}$$

3.4.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

In der Fachliteratur (z.B. Kleiber) werden pauschale Erfahrungssätze für den Wert baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewertes genannt. Für einfache Anlagen ist eine Spanne von 2 bis 4 % des Gebäudewertes angegeben und für durchschnittliche Anlagen eine Spanne von 4 bis 6 %.

Der Gebäudesachwert beträgt 137.985,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 4 % ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 6.000,00 €

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen, Zufahrten
- Einfriedungen
- Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Gartenteich, Holzterrasse etc.

3.4.3.3 Anschlussbeiträge

Nach den durchschnittlichen Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen und Kommunalbetriebe:

rd. 4.500,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlussbeitrag
- Gasanschlussbeitrag

3.4.4 Vorläufiger Sachwert

- Bodenwert	115.380,00 €
- Einfamilienwohnhaus	137.985,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	6.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>4.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	263.865,00 €

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch die Einführung eines Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktors in das Sachwertverfahren.

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

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

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor:

$$1,12 \times 1,0000 \times 1,04116 \times 0,9366 \times 1,0000 \times 1,046116 = 1,14$$

Soest
Baujahr
Standard-
Gebäudetyp
BGF

Zentralort
1972
kennzahl 2,2
EFH
304 qm

Somit ergibt sich der Marktanpassungszuschlag zu:

$$263.865,00 \text{ €} \times (1,14 - 1) = 36.941,00 \text{ €}$$

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

1.) Wertminderung wegen baulicher Unzulänglichkeiten, Instandhaltungsstau

Wie bereits zuvor erläutert, sind an dem Haupthaus verschiedene bauliche Unzulänglichkeiten bzw. ein hoher Instandhaltungsstau vorhanden. Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigsten baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden.

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von 12.000,00 € kalkulieren, d.h. bezogen auf die Wohnfläche von 141 qm = rd. 85 €/qm.

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

2.) Wertminderung wegen abweichender Restnutzungsdauer

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

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage sind unter Pkt. 3.3.3.1 zu 394.244,00 € ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und des fiktiven Baujahres 1976 (s. Punkt 5.8) ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren, das Alter der Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (24.09.2024) von 48 Jahren und somit folgende Alterswertminderung:

$$48 / 70 = \text{rd. } 69 \%$$

$$0,69 \times 394.244,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 272.028,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$122.216,00 \text{ €}$$

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

Bodenwert		115.380,00 €
- Wohnhaus		122.216,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen 4 % v. 122.216,00 € =	rd.	5.000,00 €
- Anschlussbeiträge	rd.	<u>4.500,00 €</u>
		247.096,00 €

Die Abweichung der Gesamtnutzungsdauern von 10 Jahren entspricht bei einem vorläufigen Sachwert von 247.096,00 € (GND-tatsächlich 70 Jahre) zu 263.865,00 € (GND-Modell 80 Jahre) rd. 6 %. Ich halte daher einen Abschlag i.H.v. 6 % des (vorläufigen) marktangepassten Gebäudesachwertes von $(137.985,00 \text{ €} \times 1,14) \times 0,06 = 9.438,00 \text{ €}$ für angemessen.

3.) Ertragswert des Nebengebäudes (Nutzung als Ladenlokal)

a) Ertragswertermittlung

Monatliche Miete:	7,00 €/qm x 67 qm	=	rd. 469,00 €
Rohertrag (jährlich):	469,00 € x 12 Monate	=	5.628,00 €
Bewirtschaftungskosten, pauschal: 25 %		=	<u>- 1.407,00 €</u>
Reinertrag			4.221,00 €
Restnutzungsdauer (gewählt):		12 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (gewählt):		8 %	
Barwertfaktor:		=	7,54
Gebäudeertragswert (Barwertfaktor x Reinertrag)			
7,54 x 4.221,00 €		=	31.826,00 €

b) Wertminderung (bauliche Unzulänglichkeiten, Instandhaltungsstau, Rückbau)

Wie bereits zuvor erläutert, sind an dem Nebengebäude verschiedene bauliche Unzulänglichkeiten und ein hoher Instandhaltungsstau vorhanden. Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigsten baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden. Weiterhin wurde das Nebengebäude zwischenzeitlich einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt (hierzu findet sich kein Hinweis in der Bauakte). Ich gehe davon aus, dass ein Rückbau zu einem Ladenlokal (s Punkt 3.3) mit relativ geringem baulichen Aufwand möglich ist.

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer für die Beseitigung der baulichen Unzulänglichkeiten bzw. des Instandhaltungsstaus und für den Rückbau zu einem Ladenlokal einen Wertabschlag von 10.000,00 € kalkulieren, d.h. bezogen auf die Nutzfläche von 67 qm = rd. 149 €/qm.

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

c) Ertragswert, insgesamt

+ 31.826,00 € - 10.000,00 €	=	21.826,00 €
-----------------------------	---	-------------

4.) Werterhöhung wegen Baulast

Wie bereits unter Punkt 2.2.1.3 ausgeführt, ist auf dem Nachbargrundstück Flurstück 52 eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Die Größe der Baulastfläche beträgt 3,00 m x 8,80 m = 26,40 qm.

Die Abstandflächenbaulast wirkt sich positiv auf die bauliche Grundstücksausnutzung des Bewertungsobjektes aus. Ich nehme an, dass der daraus resultierende Wertvorteil bei 50 % des Bodenwertes liegt.

Bezogen auf eine Grundstücksfläche von 26,40 qm ergibt sich ein Wertvorteil von:

$$26,40 \text{ qm} \times 180,00 \text{ €/qm} \times 0,50 = 2.376,00 \text{ €}$$

5.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insgesamt

$$- 12.000,00 \text{ €} - 9.438,00 \text{ €} + 21.826,00 \text{ €} + 2.376,00 \text{ €} = 2.764,00 \text{ €}$$

3.4.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert des Wohnhaus-Grundstücks ergibt sich damit zu:

$$263.865,00 \text{ €} + 36.941,00 \text{ €} + 2.764,00 \text{ €} = 303.570,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 300.000,00 \text{ €}$$

entspricht ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

$$(263.865,00 \text{ €} + 36.941,00 \text{ €}) / 141 \text{ qm-Wohnfläche (Wfl.)} = 2.133,00 \text{ €/qm-Wfl.}$$

3.4.8 Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Werl, „Hiddingser Weg“, zum Stichtag 01.01.24 einen Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.200 €/qm ermittelt (Immobilienrichtwertnr. 2033).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Immobilienrichtwerttyp: Weiterverkauf
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Gebäudeart: Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Baujahr: 1957
- Wohnfläche: 130 qm
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 410 qm

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über folgende Umrechnungskoeffizienten (gerundet auf zwei Nachkommastellen) berücksichtigt:

	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Koeffizient
Stichtag:	01.01.2024		
Immobilienrichtwert:	2.200 €/qm		
Baujahr:	1957	1972	1,09
Wohnfläche:	130 qm	141 qm	0,94
Grundstückgröße:	410 qm	641 qm	1,04
Gebäudeart:	EFH, DHH	EFH, DHH	1,00
Gebäudestandard:	einfach-mittel	einfach-mittel	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Wohnlage	mittel	Mittel	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,0656
angepasster Immobilienrichtwert	2200 €/qm x 1,0656		2.344 € pro qm- Wohnfläche

Demnach ist der unter Punkt 3.4.7 ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten plausibel.

4 Verkehrswert

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

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.4.7 zu 300.000,00 € ermittelt worden.

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

300.000,00 €

(i.W. dreihunderttausend Euro).

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass das Nebengebäude zum Stichtag 24.09.2024 nicht von innen besichtigt wurde. Der ermittelte Verkehrswert beruht daher im Wesentlichen auf den im Gutachten erläuterten Annahmen.

Schlusserklärung

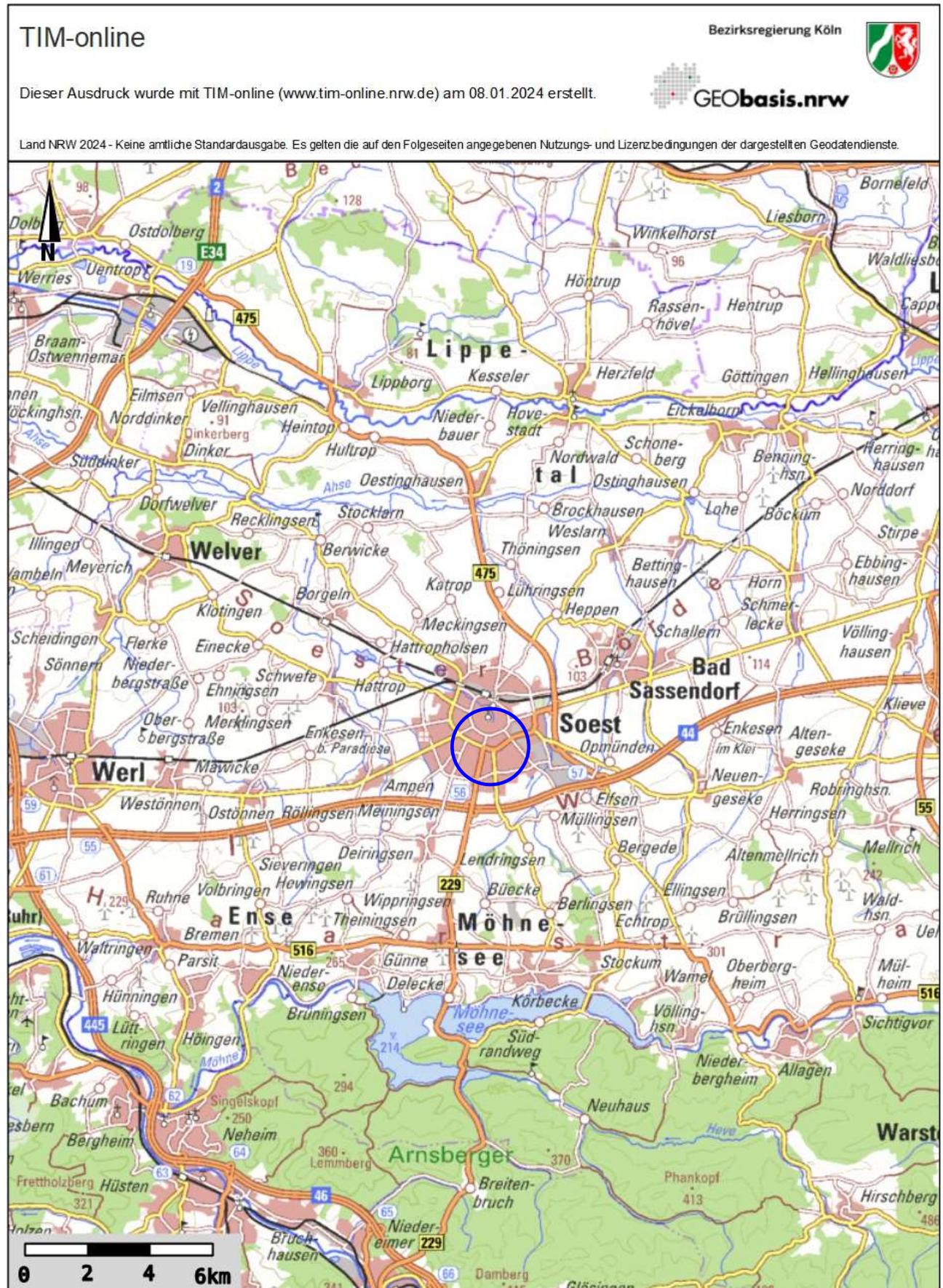
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

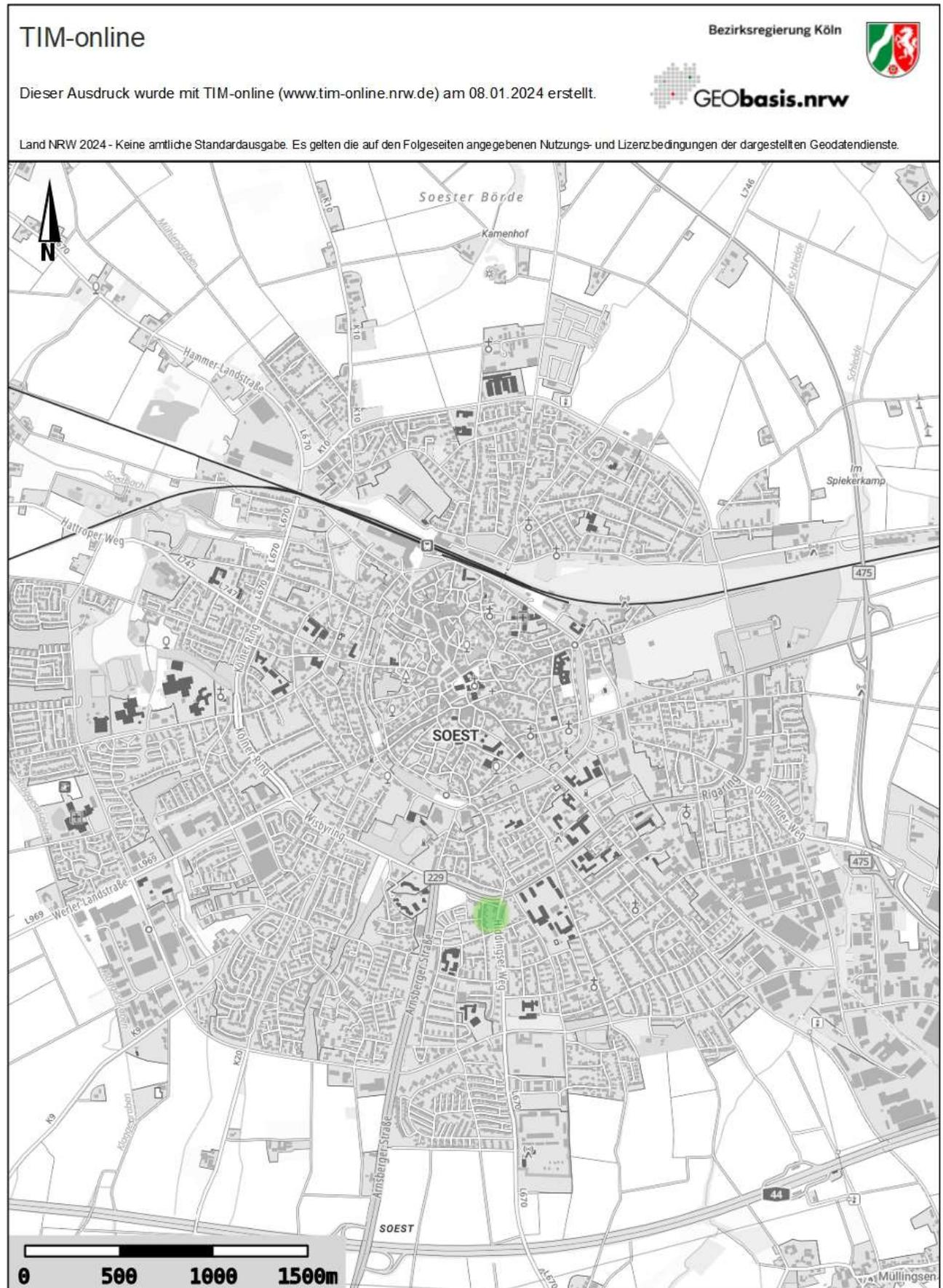
Büren, 24.09.2024

5 Anlagen

5.1 Topographische Übersichtskarte

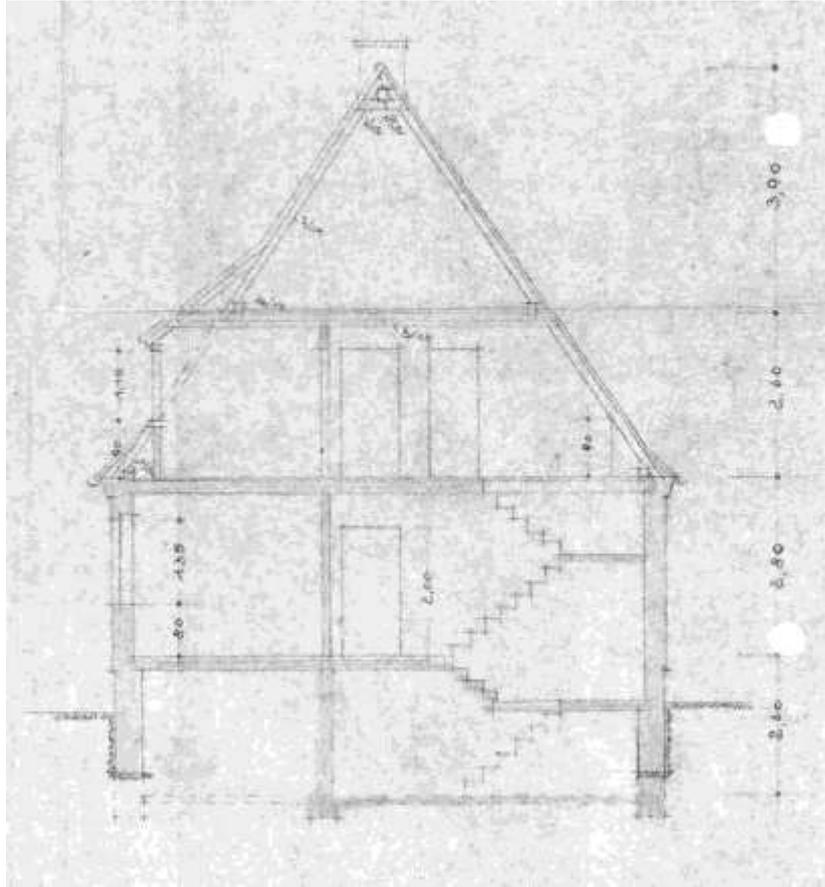


5.2 Auszug aus dem Stadtplan

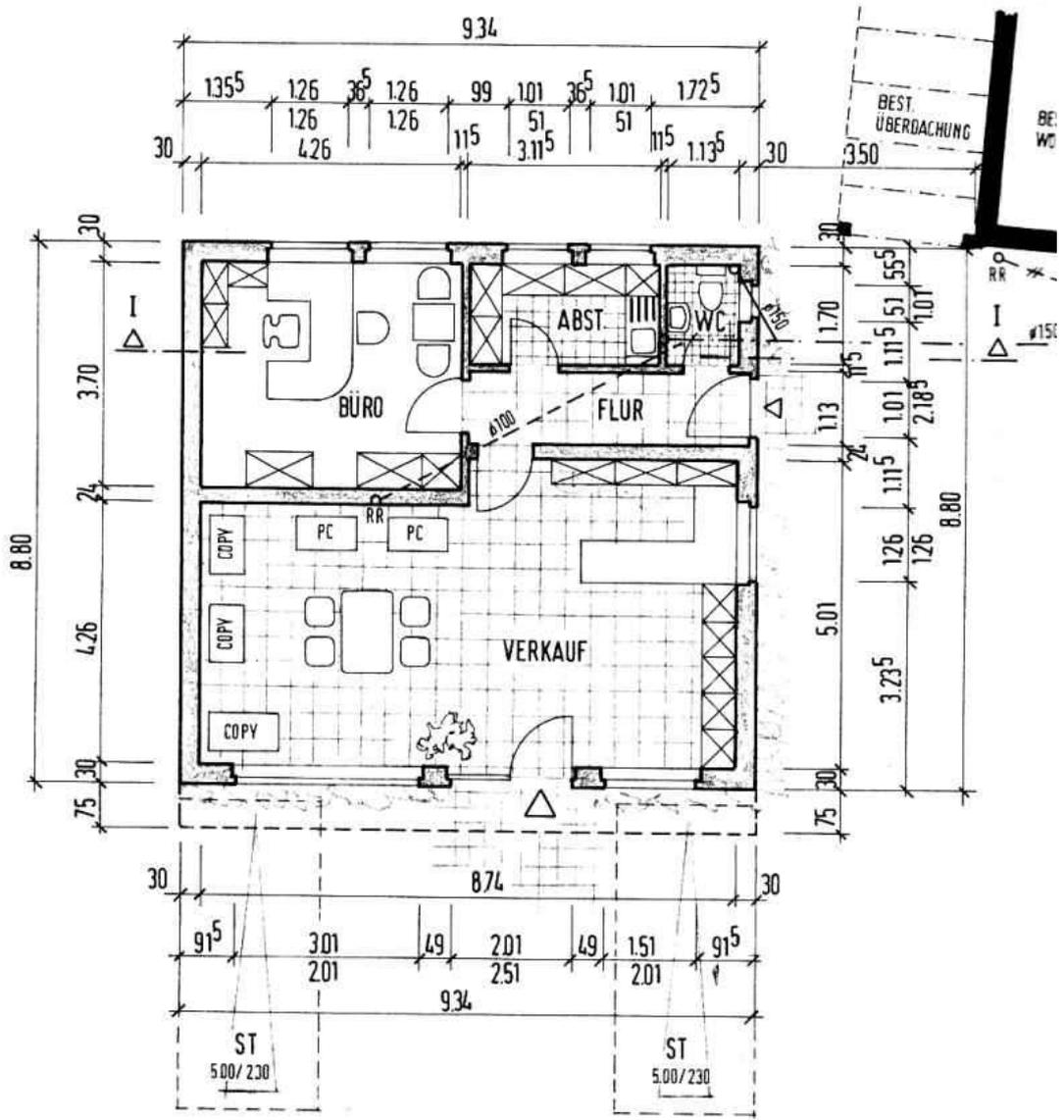


5.3 Auszug aus der Flurkarte, Systemskizze

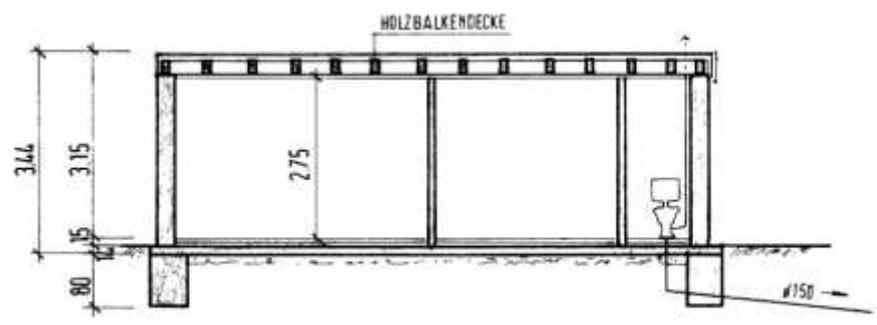




b) Nebengebäude

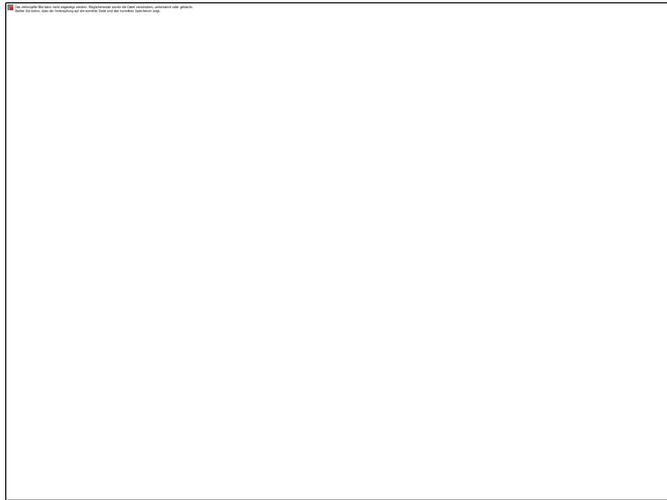


ERDGESCHOSS

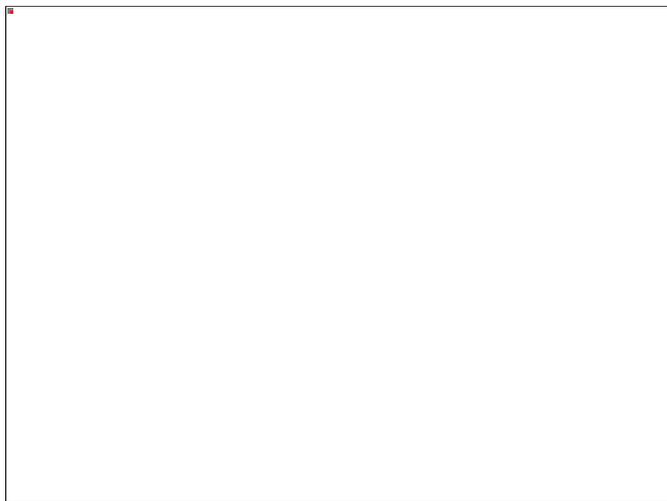


SCHNITT I-I

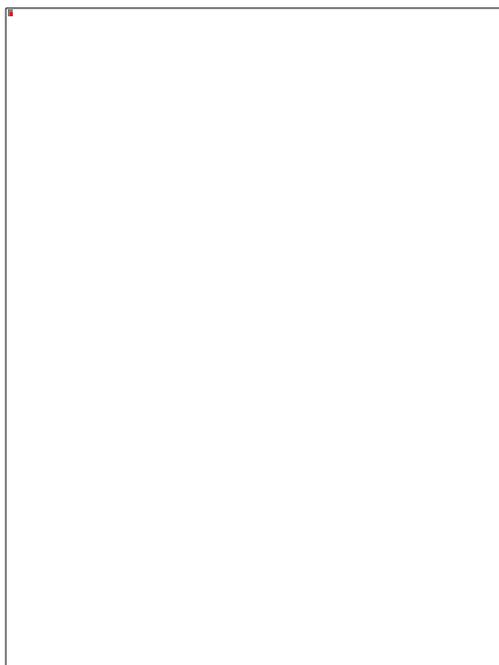
5.5 Fotoaufnahmen



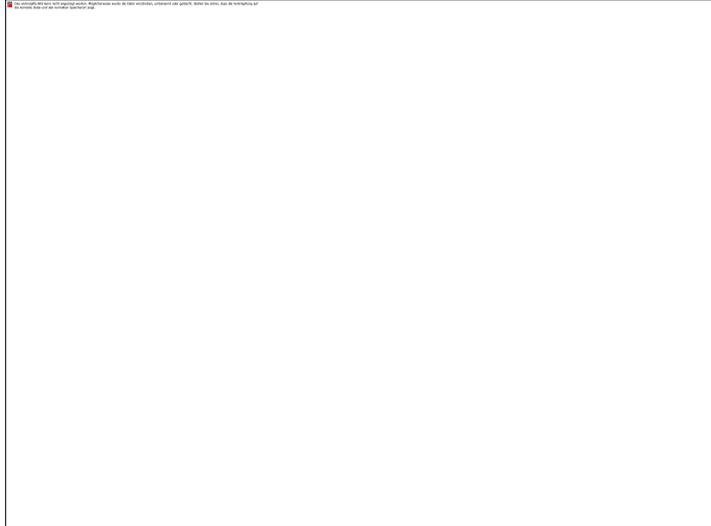
Südostseite – Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Nebengebäude



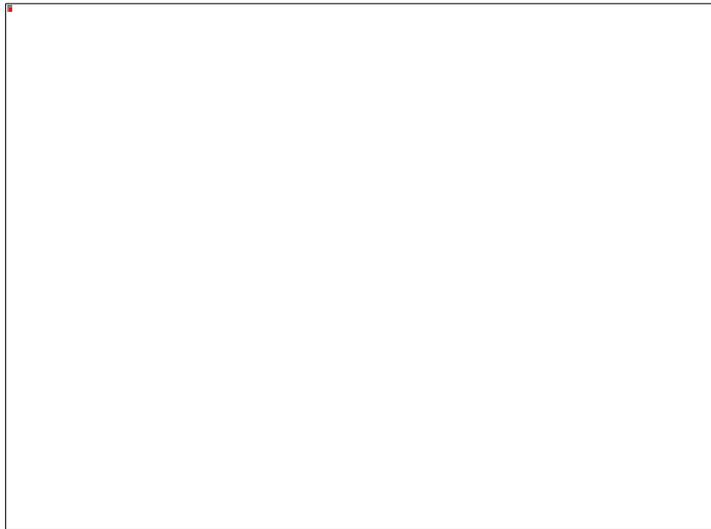
Südostseite – Wohnhaus (Doppelhaushälfte)



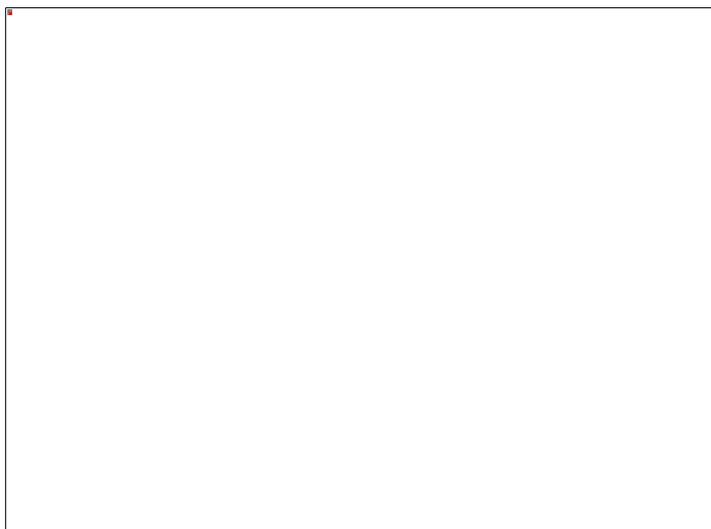
Südseite – Wohnhaus (Doppelhaushälfte)



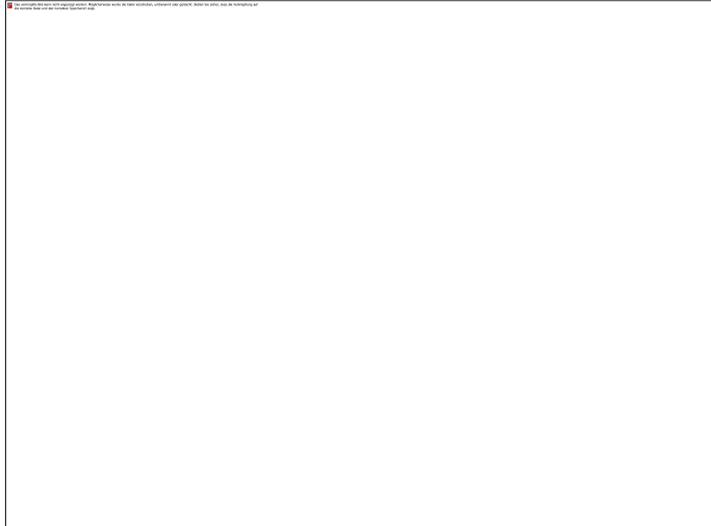
Südwestseite – Wohnhaus (Doppelhaushälfte)



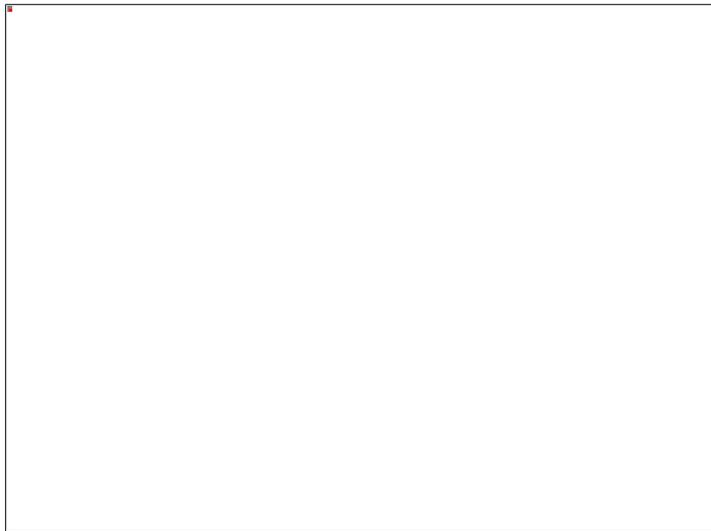
nordwestlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Norden



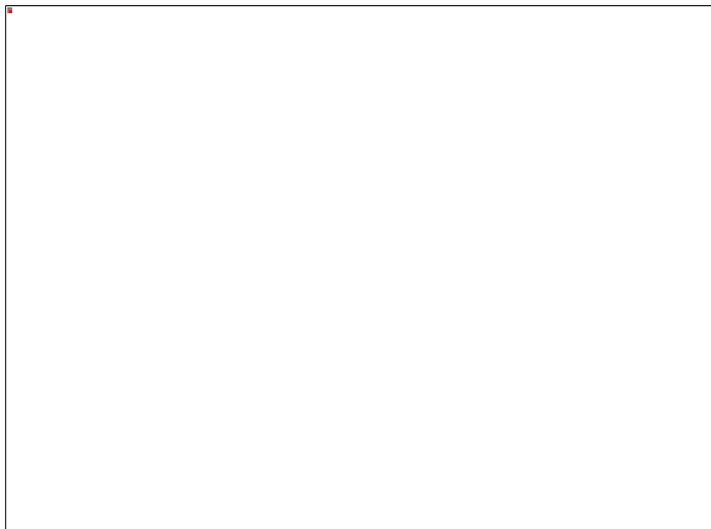
südwestlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Süden



Nordostseite – Nebengebäude



Südostseite – Nebengebäude



Westseite – Nebengebäude

5.6 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Wohnhaus

Bauweise	konventionell massiv
Dach	Satteldach, Tonziegel-Eindeckung, Schleppdachgauben, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Geschossdecken	KG: Stahlträgerdecke EG: wahrscheinlich Beton DG: Holzkonstruktion (Kehlbalkenlage)
Geschosstreppen	KG: massiv, Betonblockstufen, 2-läufig, gegenläufig, Zwischenpodest, Profilholzhandlauf an der Wand montiert EG: Holzkonstruktion, Wangentreppe, 2-läufig, gegenläufig, Zwischenpodest, Setz- u. Trittstufen, Geländer aus Holzkonstruktion, senkrechte Füllstäbe, Profilholzhandlauf, Treppenuntersicht: Paneele DG: Wendeltreppe als Raumpartreppe zum Spitzboden aus einfacher Metall-/Holzkonstruktion
Kelleraußentreppe	massiv, einläufig, gerade, Betonblockstufen, Rundrohr-Handlauf, Kellerhals: Beton mit Anstrich, aufgesetztes Geländer aus Holzkonstruktion
Fenster	KG: Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter EG-DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. Strukturglas, z.T. Einfachverglasung, Kunststoff-Dachfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür	1-tlg. Holz-Konstruktion in Blockzarge, Metalldrücker bzw. -knauf und Langschild, Profilzylinder, Türspion
Kelleraußentür	Holzbrettertür mit Lichtausschnitt, Schutzgitter
Korridorüren	Sperrtür mit Futter u. Bekleidung, Strukturglas-Lichtausschnitt, Metalldrücker und -rosette, Profilzylinder
Innentüren	KG: Holzbrettertüren, Mehrzwecktür mit Kunststoffdrücker und Langschild, Sperrtüren mit Futter u. Bekleidung, Kunststoffdrücker EG, DG: Sperrtüren mit Futter u. Bekleidung, Metalldrücker und -rosette bzw. Langschild (z.T. Edelstahl), z.T. Stahlumfassungszarge, z.T. Strukturglas-Lichtausschnitt

Innenwände	Mauerwerk, z.T. Gipskartonständerwerk o.ä.
Innenwandflächen	KG: verputzt und gestrichen EG: Strukturtapete, Fliesenspiegel in der Küche Gäste-WC: ca. 1,5 m hoch gefliest DG: Raufaser mit Anstrich, glatt verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen Bad: z.T. raumhoch gefliest Spitzboden: Raufaser mit Anstrich
Deckenflächen / Schrägen	KG: Rohbeton mit Anstrich EG: Raufaser mit Anstrich DG: Raufaser mit Anstrich, Paneele, Strukturtapete Spitzboden: Raufaser mit Anstrich
Fußböden	KG: Estrich mit Anstrich, Waschmaschinenpodest, PVC-Belag EG: keramische Bodenfliesen DG: Estrich mit Anstrich, Laminat, PVC-Belag o.ä., textiler Bodenbelag Spitzboden: Laminat
Elektrische Installation	einfache bzw. übliche Ausstattung
Sanitäre Einrichtung	EG: Gäste-WC: Waschtisch mit Konsole, Armatur als Einhebelmischbatterie, wandhängendes WC DG: Bad: wandhängendes WC, Dusche mit Leichtmetallkabine, 2 Waschtische mit Konsolen, Einbaubadewanne, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie
Heizung	Gas-Warmwasser-Zentralheizung, Wandheizkörper (Heizplatte, Röhre), im Bad als Handtuchhalter, Ofen für Festbrennstoffe im EG-Wohnzimmer (Kachelofen, verputzt, Ablagen gefliest)
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	verputzt und gestrichen
Sonstiges	Überdachung im Bereich des Hauseingangs aus Holzkonstruktion mit Flachdach, Abdichtung mit beschieferter Bitumenbahn

Nebengebäude

Bauweise	konventionell massiv
Innenwände	Mauerwerk, z.T. Gipskartonständerwerk o.ä.
Dach	Flachdach, Holzbalken-Konstruktion mit typischem Flachdachaufbau, Abdichtung mit beschiefelter Bitumenbahn, innenliegende Entwässerung, umlaufende Attika mit Faserzementplattenverkleidung
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Oberlicht, im Bad Strukturglas, Innenfensterbänke: beschichtete Holzwerkstoffplatten, Außenfensterbänke: Klinkerfliesen o.ä.
Eingangstür	2-tlg. Leichtmetall-Konstruktion in Blockzarge, Gehflügel, feststehendes Seitenteil, Lichtausschnitt (Isolierverglasung), Kunststoff-Handhaben, Profilzylinder, Obentürschließer
Innenwandflächen	malermäßiger Strukturputz, Fliesenspiegel, Bad: ca. 1 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest
Deckenflächen / Schrägen	glatt verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen
Fußboden	keramische Bodenfliesen, Laminat
Innentüren	Sperrtüren mit Futter u. Bekleidung, z.T. Stahlumfassungszarge, Kunststoffdrücker und -rosette
Elektrische Installation	übliche Ausstattung
Sanitäre Einrichtung	Bad: Waschtisch, wandhängendes WC, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie
Heizung	Wandheizkörper (Heizplatte), im Bad als Handtuchhalter
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	Strukturputz, Wärmedämmverbundsystem

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zufahrt, Zuwegung: Betonsteinpflaster, Mineralgemisch, Freitreppe vor dem Hauseingang (Haupthaus): Betonblockstufen aus Betonwerkstein, einfaches Metall-Geländer, Podest vor den Hauseingang (Nebengebäude) aus Klinker-Fliesen
unbefestigte Fläche	Rasenfläche, Büsche, Sträucher, Bäume, Pflanzbeete, Gartenteich
Einfriedung	Holzschutzzelemente, Gitterstabzaun, Hecke, Büsche, Sträucher
Sonstiges	Gartenhäuschen und Geräteschuppen in Holzbauweise, Gartenteich, Holzterrasse

5.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Tabelle 1, Sachwertrichtlinie (SW-RL)):

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzschwelen, Ziegelmauerwerk, Fugengut, stroch, Putz, Verklebung mit Fassenzementplatten, Blärenscheitelle oder anderen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Glasziegel oder Hochsteine, verputzt und gestrichen oder Holzverklebung, nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteine, Gesteinsbetonen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1985)	Verbundmauerwerk, zweischalig, kerntüftel, Vorhangfassade (z.B. Naturstein), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	stufenmäßig gestaffelte Fassaden mit konstruktiver Dämmung (Bauteilestellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigble, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Eisenzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckweise oder Tondachziegel, Bitumen-schichten, nicht zugehöriger Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fassenzement-Schindeln, beschichtete Betondeckweise und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrinne aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte, Fördachziegel, Flachdachausbildung/als Dachtraum, Konstruktion in Bleifachholz, schwere Massivdachstuhl, besond. Dachformen, z.B. Mansarden, Winddach, Aufpannen-dämmung, überdachte/fußliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belebbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schwere Bagrotdachstuhlformen, Rinnen und Fallrinne aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	16
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zugehörigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1985), Rolläden (optional), Haustür mit zugehörigem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rolläden (optional), höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenstiel, beschöner Einbruchschutz	große Isolierfensterflächen, Spitzbogenfenster (optional) und Sonnenschutz, Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Fenestüren	Fachwerkwände, einfache Putzlatzputzputz, einfache Kalkputzputz, Putzputzputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Feilfränge	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipskarton, leichte Türen, Stoffvergas	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzvergas	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneel), Massivbeton, Schotterbeton, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Plasterverglas), abgesetzte oder geschwehene Wandputze, Verfälschungen (Eicheholz, Metall), Acousticputz, Brandschutzverklebung, raumhohe abgesetzte Treppentritte	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltenputz, Weichholstapen in einfacher Art und Ausführung, kein Treppenschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholzstapen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Teil- und Luftschicht (z.B. schwerer Eulrich), geschwehene Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholzstapen in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklebung (Holzspanplatte, Kassette), geschwehene Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholzstapen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, geschwehene Treppen aus Stahlblech (Eicheholz, Metall), breite Stahlblech- oder Hartholzstapen mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ebene Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung, Fliesen, Keramikplatten	Narungsböden, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eichenholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärerichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächen aus PVC-Bodenbelag	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit für zwei Wohnbereiche, für Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebodener Qualität	modern großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (siehe Baubestandteil, Einzel- und Flächenbelag)	5
Heizung	Einzelöfen, Schwefelheizung	Fern- oder Zentrifheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gasrohrwand, Heizen, Nachströmheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentrifheizung, Niederdruck- oder Brennwertboiler	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Konstruktive	5
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Folienstromschutzschalter (FIS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippvorrichtungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezente Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernanschlüsse	Viele- und zentrale Anmerkung zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	5

b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 SW-RL

	Standardstufe					Wägungs-Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitärerichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.11:	615 €/qm BGF	685 €/qm BGF	785 €/qm BGF	945 €/qm BGF	1.180 €/qm BGF
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Berechnung (Gebäudeart 2.11):

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 615 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} =$	150 €/qm
Dächer	$1 \times 15 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} =$	103 €/qm
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} =$	75 €/qm
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} =$	75 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 785 \text{ €/qm BGF} =$	81 €/qm
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 785 \text{ €/qm BGF} =$	37 €/qm
Sanitärerichtungen	$1 \times 9 \% \times 785 \text{ €/qm BGF} =$	71 €/qm
Heizung	$1 \times 9 \% \times 785 \text{ €/qm BGF} =$	71 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 685 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 6 \% \times 785 \text{ €/qm BGF} =$	44 €/qm
	Kostenkennwert (Summe)	707 €/qm

5.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

a) Gesamtnutzungsdauer

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.11:	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjektes:	707 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjektes:	$2 + (707 - 685) / (785 - 685) = \text{rd. } 2,2$				

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

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

b) Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 1960 errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (24.09.2024) 64 Jahre alt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden gemäß ImmoWertV:

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Punkt 1. oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Punkt 2. ermittelt werden.

1. Modernisierungspunkte für die einzelnen Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente Ein Service des Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz - www.gesetze-im-internet.de - Seite 24 von 65 - zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
	Σ 20

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der nachfolgenden Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunkte
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

3. Punktevergabe

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtsumme Modernisierungspunkte:	20	5

d.h. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

4. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt und beträgt:

$$\frac{64 (\text{Alter})}{80 (\text{GND})} \times 100 \% = \text{rd. } 80 \% (> 35 \%)$$

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

Somit ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer zu:

$$0,6725 \times \frac{64^2}{80} - 1,4578 \times 64 + 1,0850 \times 80 = \text{rd. } 28 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 64 Jahren und einer üblichen GND von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten 28 Jahre.

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

$$\text{Stichtag } 2024 + \text{RND } 28 \text{ Jahre} - \text{GND } 80 \text{ Jahre} = 1972$$

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

$$0,6725 \times \frac{64^2}{70} - 1,4578 \times 64 + 1,0850 \times 70 = \text{rd. } 22 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 64 Jahren und einer üblichen GND von 70 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten 22 Jahre.

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

$$\text{Stichtag } 2024 + \text{RND } 22 \text{ Jahre} - \text{GND } 70 \text{ Jahre} = 1976$$

5.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von Februar 2005 (Grundlage: Informationen aus den Fortführungsrisen)

Wohnhaus (NHK-Typ 2.11):

Kellergeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

8,70 m x 9,70 m = 84,39 qm

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

8,70 m x 9,70 m = 84,39 qm

Dachgeschoss → Obergeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

8,70 m x 9,70 m = 84,39 qm

Spitzboden → Dachgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

ca. 5,20 m x 9,70 m = 50,44 qm

rd. 304,00 qm

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

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Diele	=	4,51 qm
Flur	=	5,55 qm
Gäste-WC	=	3,52 qm
Abst.	=	2,71 qm
Küche	=	5,91 qm
Wohn-/Esszimmer	=	<u>42,66 qm</u>
		64,86 qm

Dachgeschoss (Obergeschoss):

Treppenhaus	=	4,15 qm
Flur	=	5,84 qm
Bad	=	10,39 qm
Zimmer 1	=	8,56 qm
Zimmer 2	=	12,20 qm
Eltern	=	<u>13,80 qm</u>
		54,94 qm

Spitzboden (Dachgeschoss):

Zimmer	=	<u>21,00 qm</u>
Wohnhaus, insgesamt:	rd.	141,00 qm

Nebengebäude:

Erdgeschoss:

Verkauf (Wohnen, Essen, Küche)	=	39,56 qm
Flur	=	1,57 qm
Bad	=	10,26 qm
Büro (Schlafzimmer)	=	<u>15,81 qm</u>
Nebengebäude, insgesamt:	rd.	67,00 qm

5.11 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

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

Literatur

- | | |
|--|--|
| - Kleiber/Simon | WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kleiber/Simon | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kröll | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004 |
| - Fröhlich | Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006 |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest | Grundstücksmarktbericht 2024 |

5.12 Kerninformationen

Objektadresse:	Hiddingser Weg 60, 60a 59494 Soest
derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus wird von den Eigentümern bewohnt, das Nebengebäude wird von dem Sohn der Eigentümer bewohnt.
Objektart:	Einfamilienwohnhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit Nebengebäude (Erdgeschoss) als Volleigentum
Wohnfläche (Wohnhaus):	ca. 141 qm
Nutzfläche (Nebengebäude)	ca. 67 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	„zufriedenstellend“
Baujahr:	Wohnhaus: 1960, fiktives Baujahr: 1972 Nebengebäude: 1980
Grundstücksgröße:	Flurstück 53: 641 qm
Lagequalität:	Wohnlage: „noch zufriedenstellend“ Geschäftslage: „zufriedenstellend“ bis „gut“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	24.09.2024
Verkehrswert:	300.000,00 €