

### 3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Unterlagen aus der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung (laut Bauakte) und einer Garage mit Geräteraum. Das Objekt wurde, laut Bauakte, ca. 1979 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Garage mit Geräteraum wurde laut Bauakte ca. 1985 errichtet. Das Dach des Einfamilienhauses, mit Einliegerwohnung, ist mit Ziegeln gedeckt. Die äußeren Wandflächen sind mit einem Verblendstein versehen. Die Beheizung des Objekts ist unbekannt. Die Fenster sind augenscheinlich aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und zusätzlich mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; Rest unbekannt
Unterkellerung:	vollständig unterkellert (lt. Bauakte)
Baujahr:	Ursprung ca. 1979, Garage ca. 1985 (lt. Bauakte)
Rohbau/ Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	massives Mauerwerk mit Verblendstein, Rest unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Innenwände:	Mauerwerk (laut Bauakte), Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte), Rest unbekannt
Treppen:	KG: massiv EG: Holz o. Kunststein zum SB: Einschubtreppe (laut Bauakte), Rest unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach mit Ziegeln; das Dachge- schoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre; Rest unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (laut Bau- akte); Kunststofffenster mit Isoliervergla- sung und Kunststoffrollläden; Rest unbe- kannt
Außentüren:	Leichtmetall mit Lichtöffnung, Rest unbe- kannt
Innentüren:	Kunststoff mit Kunststoffoberfläche (laut Bauakte), Rest unbekannt
Oberböden:	Estrich (laut Bauakte), Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidung:	verputzt, tapeziert und gestrichen (laut Bauakte), Rest unbekannt

Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	Ölzentralheizung (laut Bauakte), Rest unbekannt
Warmwasserbereitung:	über die Heizung (laut Bauakte)
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation (laut Bauakte), Stromanschluss ist vorhanden (laut Bauakte), Rest unbekannt
Rauchmelder:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt
Garage:	Fundamente in Stampfbeton, Mauerwerk mit Verblender, Decke aus Stahlbeton, Dachkonstruktion aus Holz mit Falzpfannendeckung (laut Bauakte), Rest unbekannt

### 3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

#### **Außenanlagen:**

An der westlichen Gebäudeseite, zum Lönsweg hin, befindet sich der Eingangsbereich. Der Weg zum Hauseingang ist gepflastert. Der Eingangsbereich wurde mit einer Stahl-/Holzkonstruktion überdacht und mit einer Scheibe nach Süden vor Wind geschützt. An der nördlichen Gebäudeseite ist ein doppelflügeliges Metall-Holztor angebracht. Der Bereich zwischen Tor und Straße ist gepflastert. Der Rest des Vorgartens ist mit Büschen und Bäumchen bepflanzt und mit kleineren Pflanzen bewachsen. Augenscheinlich ist der Vorgarten verwildert.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage mit Geräteraum.

Laut vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte handelt es sich um zwei getrennte Einheiten. Im Erdgeschoss befindet sich die Eigentümerwohnung und im Dachgeschoss befindet sich die Einliegerwohnung sowie ein Zimmer mit Abstellraum und ein separates WC. Da trotz form- und fristgerechtem Schreiben keine Innenbesichtigung möglich war, ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden, ob die Aufteilung im Dachgeschoss mit der Einliegerwohnung weiterhin besteht. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die Raumaufteilung im Dachgeschoss, wie in den Plänen dargestellt, vorhanden ist und es sich somit um eine Eigentümerwohnung und eine Einliegerwohnung handelt.

Laut vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte befinden sich im Erdgeschoss ein Flur, ein WC, ein Bad, zwei Zimmer und ein Wohn-Essbereich. Das Dachgeschoss teilt sich auf in einen Flur, von dem aus ein WC und ein Zimmer mit Abstellraum betreten werden können. Daran anschließend kann die Einliegerwohnung betreten werden. Diese teilt sich auf in einen Flur, ein Bad, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Wohnzimmer mit Balkon. Der Garten kann vom Wohn-Essbereich des Erdgeschosses an der Südseite des Einfamilienhauses betreten werden. Eine Kelleraußentreppe an der Ostseite führt zum nördlichen Grundstücksbereich.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Zweifamilienwohnhauses, laut Bauakte, dem baujahrestypischen Standard und ist als eingeschränkt funktionell geplant zu bezeichnen. Ob die Einliegerwohnung vermietet ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Alle Räume sind laut Planunterlagen, ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohn-Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind, laut Planunterlagen in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten von mir nicht gemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigelegten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

### **3.3 Baulicher Zustand/ Schäden**

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem zu bewertenden Gebäude konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Es ist noch einmal anzumerken, dass mir beim Ortstermin kein Zutritt in das zu bewertende Objekt ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage mit Geräteraum zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. im Jahr 1979 errichtet wurde. Im Jahr 1985 folgte die Errichtung einer Garage mit Geräteraum. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **35 Jahren**, einschließlich der Garage, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht örtlich aufgemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Die Ermittlung der Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Plananlagen aus der Bauakte ermittelt. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 283, da diese Berechnung in der Bauakte enthalten ist. Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 151 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

<i>Erdgeschoss</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Wohnen/Essen:</u> 3,76 x 8,26 – 1,00 x 0,115	30,94 m <sup>2</sup> x 0,97	30,01 m <sup>2</sup>
<u>Eltern:</u> 4,26 x 3,76 – 0,445 x 0,725	15,70 m <sup>2</sup> x 0,97	15,23 m <sup>2</sup>
<u>Kind:</u> 3,635 x 3,76	13,67 m <sup>2</sup> x 0,97	13,26 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 2,51 x 2,82	7,08 m <sup>2</sup> x 0,97	6,87 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 1,01 x 2,82	2,85 m <sup>2</sup> x 0,97	2,77 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 1,70 x 2,82	4,79 m <sup>2</sup> x 0,97	4,65 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> 5,51 x 1,325	7,30 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>7,08 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme EG:	79,87 m <sup>2</sup>
 <i>Dachgeschoss</i>		
<u>Diele:</u> 2,635 x 1,325 + 0,115 x 1,26	3,63 m <sup>2</sup> x 0,97	3,52 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 2,455 x 1,01 – 0,78 x 1,01 x 0,5	2,09 m <sup>2</sup> x 0,97	2,03 m <sup>2</sup>
<u>Schalraum:</u> 3,635 x 2,77 – 2,055 x 0,185 – 2,055 x 0,78 x 0,5 + 1,00 x 1,135	10,02 m <sup>2</sup> x 0,97	9,72 m <sup>2</sup>
<u>Abstellraum:</u> 1,385 x 0,885	1,23 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>1,19 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme DG:	16,46 m <sup>2</sup>



### 3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2016) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses.

#### Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$12,74 \times 8,99 = 114,53 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$12,74 \times 8,99 = 114,53 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$12,74 \times 8,99 = \underline{114,53 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme: } 343,59 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{344 \text{ m}^2}}$$

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

**- Sachwertverfahren****§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen, basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dülmen vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

## 4.1 Ermittlung des Sachwerts:

### 4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (2. Quartal 2024 = 194,0) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt, gemäß den Vorgaben des § 23 ImmoWertV (Alterswertminderung), linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern Haus	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahre Haus / Garage	=	ca. 1979
wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesamt Haus	=	35 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Wohnhaus	344 m <sup>2</sup>	1.595,00 €/m <sup>2</sup>	548.680,00 €	- 56 %	241.419,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= 241.419,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Dachgauben, Kelleraußentreppe = + 5.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Überdachung, Garage, Einfriedung, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie der gepflasterten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorbereitung - geschätzt: = + 20.000,00 €

266.419,00 €

**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 266.000,00 €**

**4.2 Sachwert:**

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

**a) des Bodenwerts****b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen**  
(zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/ Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6	126.400,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstau	<u>266.000,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	392.400,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht. Gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld ergaben diese Untersuchungen, dass die erzielten Kaufpreise in Dülmen, bei einem vorläufigen Sachwert um 400.000,00 €, unterhalb des Sachwerts liegen. Aufgrund der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes, ist bei dem ermittelten Sachwert sachverständigerseits ein Abschlag auf den vorläufigen Sachwert (Marktanpassung) in Höhe von rund 10,0 v. H., vorzunehmen:

10,0 v. H.	von	392.000,00 €	- 39.200,00 €
		Summe:	<u>352.800,00 €</u>

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

- 0,00 €
<u>352.800,00 €</u>

**Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 352.000,00 €**

### 4.3 Ermittlung des Ertragswerts:

#### 4.3.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die Eigentümerwohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird. Ob die Einliegerwohnung vermietet ist, wurde dem Unterzeichner nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung des BGBs, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dülmen und der momentanen Angebotssituation auf dem Dülmener Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung, Größe und der Beschaffenheit, eine monatliche Miete für die Eigentümerwohnung in Höhe von 580,00 € inklusive Garage und für die Einliegerwohnung in Höhe von 320,00 €, insgesamt also eine monatliche Miete in Höhe von 900,00 €, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

#### 4.3.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

##### **Instandhaltungskosten:**

Wohnfläche	13,80 € / m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / Anno
Garage	104,00 € / Stück / Anno

##### **Verwaltungskosten:**

Wohnung	351,00 € / Stück / Anno
Garage	46,00 € / Stück / Anno

**Mietausfallwagnis:** 2,0 % des Jahresrohertrags

### 4.3.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34), abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 für das gesamte Kreisgebiet veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 %, mit einer Standardabweichung von 0,8 %, angegeben. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre mit einer Standardabweichung von 14 Jahren und die durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche beträgt 151 m<sup>2</sup>. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren, der Lage des Bewertungsobjekts, der Eigennutzung des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.3.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$900,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 10.800,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 151 \text{ m}^2 = 2.083,80 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 104,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 104,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnung} \quad 351,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 702,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 46,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 46,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 10.800,00 \text{ €} = 216,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 3.151,80 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 3.152,00 \text{ €} \quad - \quad 3.152,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} \quad = \quad 7.648,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Bodenwertverzinsung:} \quad 1,0\% \text{ von } 126.400,00 \text{ €} = - 1.264,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \quad 6.384,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 29,41. Mithin ergibt sich:

$$6.384,00 \text{ €} \times 29,41 = 187.753,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} \quad = \quad + 126.400,00 \text{ €}$$

$$= \quad 314.153,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= \quad 0,00 \text{ €}$$

$$= \quad 314.153,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{314.000,00 \text{ €}}}$$

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Grundstücks:

### 5.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks ohne Sicherheitsabschlag:

#### Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	352.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert	=	314.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343, Lönsweg 17 in 48249 Dülmen-Rorup, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts und eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.08.2024, auf insgesamt

**350.000,00 €**

(dreihundertfünfzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 2.318,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

ermittelt.

## 5.2 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äußeren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigerseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	350.000,00 €
./ 20 % Sicherheitsabschlag	<u>- 70.000,00 €</u>
	280.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	<b>280.000,00 €</b>

## 6.0 Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Im vorliegenden Fall ist ein bebautes Erbbaurecht zu bewerten.

Der Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Grundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (nach ImmoWertV § 49) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (ermittelt aus Vergleichskaufpreisen oder durch die Gutachterausschüsse) multipliziert und führt dann unter Berücksichtigung von Zu- beziehungsweise Abschlägen (aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen) zu dem Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode nach § 50 ImmoWertV angewandt werden.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zum Wertermittlungszeitpunkt vorlag sowie sich die Auswertungen des Gutachterausschusses auf den schuldrechtlich gezahlten Erbbauzins beziehen, wird hier zur Verkehrswertermittlung des bebauten Erbbaurechts die finanzmathematische Methode nach der Anlage 12 Nr. 2 WertR 2006 herangezogen (zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV). Erforderlich zur Wertermittlung in der Zwangsversteigerung ist bei dieser Methode der vertraglich vereinbarte und in Abt. II des Grundbuches dinglich gesicherte Erbbauzins.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag 979,12 €/Anno. Der Erbbauzins ist wertgesichert, eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber hat zum Wertermittlungsstichtag bisher dreimal stattgefunden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 47 Jahre, das Erbbaurecht endet am 17. Juli 2071. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils beziehungsweise ist der volle Gebäudewertanteil anzusetzen. Der Gebäudewertanteil des zu bewertenden Objekts errechnet sich aus dem Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewert nach 4.1.1).

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist danach von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren sowie dinglich gesichertem Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts, des unbelasteten (nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Der Erbbauzins ist nach der Art des Grundstücks - im vorliegenden Fall ein Zweifamilienhaus - und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten, nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins zu bestimmen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Art und Lage des Bewertungsobjekts, sowie unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktberichts, daher der Erbbauzins mit 2,8 % gewählt.

Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwert-Faktor) über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages zu kapitalisieren. Es ergibt sich somit der Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertanteils (des zu bewertenden Erbbaurechts) und dem Gebäudewert (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen nach 4.1.1). Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert durch Anwendung eines Erbbaurechtsfaktors an die Marktlage angepasst.

**Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:**

Verzinsungsbetrag des unbelasteten  
erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes:

$$2,8 \% \text{ von } 126.400,00 \text{ €} = 3.539,20 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. vertraglich vereinbarter} \\ \text{und dinglich gesicherter Erbbauzins} = - 979,12 \text{ €}$$

$$\text{Differenz} = 2.560,08 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 2.560,00 \text{ €}$$

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 47 Jahren und einem  
nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von  
2,8 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 25,96.

$$\text{Bodenwertanteil des Erbbaurechts} \quad 25,96 \times 2.560,00 \text{ €} = 66.457,60 \text{ €}$$

$$\text{rd.:} \quad \mathbf{66.458,00 \text{ €}}$$

$$\text{zzgl. Wert der baulichen und sonstigen} \\ \text{Anlagen zum Zeitwert (nach 4.1.1):} \quad +266.000,00 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger finanzmathematischer Wert} \\ \text{des bebauten Erbbaurechts:} \quad \text{rd.} = 332.458,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der Untersu-  
chungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld sowie  
der Lage des Objekts, wird von dem Unterzeichner ein Abschlag von insgesamt 10 %  
auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des bebauten Erbbaurechts  
(ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) vorgenommen. Es wird daher  
ein Abschlag (im Sinne eines Erbbaurechtsfaktors von 0,90) in Höhe von 10 v. H  
vorgenommen:

$$332.458,00 \text{ €} \times -10 \% = - 33.245,80 \text{ €}$$

$$299.212,20 \text{ €}$$

$$\mathbf{\text{Wert des bebauten Erbbaurechts:} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{299.000,00 \text{ €}}}$$

## 6.1 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts ohne Sicherheitsabschlag:

### Ermittelte Werte:

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts: 299.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von bebauten Erbbaurechten (in diesem Fall ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343, Lönsweg 17 in 48249 Dülmen-Rorup, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.08.2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

**300.000,00 €**

(dreihunderttausend Euro)

Dies entspricht ca. 1.987,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

ermittelt.

## 6.2 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbe-sichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äußere-ren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor er-mittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	300.000,00 €
./. 20 % Sicherheitsabschlag	<u>- 60.000,00 €</u>
	240.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts  
mit Sicherheitsabschlag: 240.000,00 €**

## 7.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert) des  
unbelasteten, bebauten Flurstücks 343  
ohne Sicherheitsabschlag** **350.000,00 €**  
i. W.: dreihundertfünfzigtausend €

**Verkehrswert (Marktwert) des  
unbelasteten, bebauten Flurstücks 343  
mit Sicherheitsabschlag** **280.000,00 €**  
i. W.: zweihundertachtzigtausend €

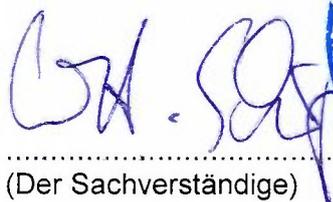
**Verkehrswert (Marktwert) des  
bebauten Erbbaurechts Flurstück 343  
ohne Sicherheitsabschlag** **300.000,00 €**  
i. W.: dreihunderttausend €

**Verkehrswert (Marktwert) des  
bebauten Erbbaurechts Flurstück 343  
mit Sicherheitsabschlag** **240.000,00 €**  
i. W.: zweihundertvierzigtausend €

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

Das Gutachten umfasst 51 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Münster, den 30.09.2024

  
(Der Sachverständige)

