



Gutachten-Nr.: 24050

Geschäfts-Nr.: 8 K 9/22

Datum: 14.06.2024

# GUTACHTEN

## über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten Grundstücks in 59519 Möhnesee, Möhnestraße 4a

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von:	Möhnesee
Blatt:	3210
Lfd. Nr.:	1

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Möhnesee
Gemarkung:	Günne
Flur:	6
Flurstück:	595

Eigentümer(in):	N.N.
-----------------	------

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum  
Stichtag 13.06.2024 ermittelt mit rd.

**530.000,00 €**

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 39 Seiten.  
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 19 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
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben ..... 4</b>
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
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Bewertungsobjektes ..... 5</b>
2.1	Lage ..... 5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten ..... 7
2.2.1	Verzeichnisse ..... 7
2.2.1.1	Liegenschaftskataster ..... 7
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
<b>3</b>	<b>Wertermittlung ..... 12</b>
3.1	Definition des Verkehrswertes ..... 12
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl ..... 12
3.3	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV ..... 12
3.3.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren ..... 12
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV ..... 15
3.3.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ..... 16
3.3.3.1	Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage ..... 16
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen ..... 18
3.3.3.3	Anschlussbeiträge ..... 18
3.3.4	Vorläufiger Sachwert ..... 18
3.3.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpassung ..... 19
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 Immo WertV) im Sachwertverfahren ..... 19
3.3.7	Marktangepasster Sachwert ..... 20
3.3.8	Plausibilitätskontrolle ..... 20
<b>4</b>	<b>Verkehrswert ..... 21</b>

<b>5</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>22</b>
5.1	Topographische Übersichtskarte .....	23
5.2	Auszug aus dem Stadtplan .....	24
5.3	Auszug aus der Flurkarte .....	25
5.4	Zeichnungen aus der Bauakte .....	26
5.5	Fotoaufnahmen .....	28
5.6	Baubeschreibung .....	30
5.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes ..	34
5.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungs- dauer .....	36
5.9	Wohnflächenberechnung .....	37
5.10	Ermittlung der Brutto-Grundfläche .....	38
5.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung .....	39
5.12	Kerninformationen .....	40

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 29.12.2023 (Eingang: 05.01.24), Geschäfts-Nummer 8 K 9/22, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

### **1.2 Gegenstand des Gutachtens**

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten Grundstücks in 59519 Möhnesee, Möhnestraße 4a (Gemarkung Günne, Flur 6, Flurstück 595).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (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 Verkehrswert 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 29.12.2023 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
  - Abschrift aus dem Grundbuch von Möhnesee, Blatt 3210 vom 02.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Kreis Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Gemeinde Möhnesee 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 baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits 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 13.06.2024.

## **1.7 Ortsbesichtigung**

Am 13.06.2024 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 16:20 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit dem Eigentümer sowie meinem Mitarbeiter von innen besichtigt und dokumentiert. Am 06.06.2024 habe ich bereits eine Außenbesichtigung durchgeführt (15:20 Uhr bis 16:20 Uhr).

## **2 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

### **2.1 Lage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem ländlich strukturierten Ortsteil Günne der Gemeinde Möhnese, ca. 6 km westlich des Zentralortes Körbecke mit Sitz der Gemeindeverwaltung.

Landschaftlich liegt Günne im Naturpark Arnsberger Wald direkt an dem sich von West nach Ost erstreckenden Möhnese. Der See entstand als Fluss-Stau von Möhne und Heve zur überregionalen Wasserversorgung und zum Hochwasserschutz. Der Möhnese bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Wandern, Wassersport etc.). Der Ortsteil Günne liegt am nordwestlichen Teil des Möhnesees. Hier wird der Möhnese durch eine Sperrmauer abgeschlossen.

Der Ortsteil Günne zählt etwa 2.100 Einwohner. Die Gemeinde Möhnesee (15 Ortsteile) zählt insgesamt ca. 12.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 7,6%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 3,2%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,4%) und über die letzten 5 Jahre plus 2,6%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,3%).

Günne liegt ca. 8 km südwestlich der Kreisstadt Soest. Die Bundesautobahn A44 ist mit der Anschluss-Stelle „Soest“ ca. 7 km nördlich gelegen. Direkt nördlich angrenzend verläuft der Haarweg (Bundesstraße B 516) in westöstlicher Richtung. Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt ist ca. 40 km entfernt gelegen.

Am Ort sind einige wenige Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmitteleinzelhandel, Poststelle etc.) vorhanden. Im Ort befindet sich ein katholischer Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen können in Körbecke bzw. in der Stadt Soest besucht werden. Die Gemeinde Möhnesee wird durch den Tourismus geprägt (Hotels, Restaurants etc.) und bietet in diesem Bereich Arbeitsplätze. Weitere Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in der Stadt Soest. Möhnesee stellt sich auf seiner Internet-Homepage als Touristengemeinde von überregionaler Bedeutung vor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 470 m südöstlich der katholischen Kirche „St. Antonius“. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohn- und teilweise Gewerbebebauung geprägt. Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück hat man mit dem Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses begonnen. Ca. 470 m nördlich befindet sich die Grundschule. Die Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Das Objekt befindet sich ca. 60 m nördlich vom Ufer des sogenannten Ausgleichsweihers des Möhnesees, d.h. unterhalb der Staumauer, entfernt.

Das Objekt liegt an der Hauptdurchfahrtsstraße „Möhnestraße“, die insbesondere an den Wochenenden im Sommer sehr stark frequentiert wird, die Emissionen durch den Straßenverkehr sind entsprechend hoch.

Die Wohnlage kann man insgesamt als „einfach“ (s. Lagewertkarte Kreis Soest) bzw. „zufriedenstellend“ bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „zufriedenstellend“.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Verzeichnisse**

#### **2.2.1.1 Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Möhnesee
Gemarkung:	Günne
Flur:	6
Flurstück:	595
Größe:	926 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Möhnestraße 4a

#### **2.2.1.2 Grundbuch**

Grundbuchstand vom 02.01.2024:

Grundbuch von:	Möhnesee
Blatt:	3210
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	1
Eigentümer(in):	N.N.

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 02.01.2024 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. 4 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 8 K 9/22). Eingetragen 24.11.2022.“*

Die Belastung lfd. Nr. 4 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**

Im Baulastenverzeichnis (§ 83 BauONW) ist gemäß Schreiben vom 15.01.2024 des Kreises Soest keine Baulast (§ 83 BauONW) bezüglich des Grundstücks bzw. Flurstücks 595, Gemarkung Günne, Flur 6, eingetragen.

#### **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 15.01.2024 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**

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „gemischte Bauflächen (M)“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Für die bauliche Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### **2.2.3 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 Gemeinde Möhnesee zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

#### **2.2.4 Obligatorische Rechte**

Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern bewohnt.

### **2.3 Tatsächliche Eigenschaften**

#### **2.3.1 Erschließung**

Das Grundstück bzw. das Flurstück 595 wird an der nördlichen Seite durch die „Möhnestraße“ (bituminöse Fahrbahn, einseitig bituminöser Gehweg, z.T. mit Pflanzstreifen von der Fahrbahn getrennt) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen.



### 2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des nach Südosten hin fallenden 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 freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage. Das Objekt ist im Jahr 1998 errichtet bzw. fertiggestellt worden.

Das Gebäude besteht aus einem Keller- bzw. Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem eingeschränkt nutzbaren Spitzboden (lichte Höhe ca. 1,75 m).

Bei dem Dach handelt es sich um ein Krüppelwalmdach mit Zwerchgiebel und Trapezgaube sowie Tonziegel-Eindeckung.

Die äußere Gestaltung des Objektes entspricht dem aktuellen (Architektur-)Stil.

Aufgrund des Geländeverlaufs liegen die talseitigen Außenwandabschnitte (Südostseite) des Kellergeschosses teilweise frei. Die hier befindlichen Wohnräume haben Wohnraumqualität gemäß Landesbauordnung.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt (wahrscheinlich) nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll.

**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 Zeit für den Austausch der Heizungsanlage.

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 Gas-Warmwasserzentralheizung beheizt, die Wärmeausstrahlung in den Wohnräumen erfolgt i.d.R. über eine Fußbodenheizung und zusätzlich über Wandheizkörper. Verschiedene Heizungsbauteile sowie die Therme sind nach Auskunft des Eigentümers neuwertig (ca. 2024).

Auf dem Dach ist ein thermischer Solarkollektor montiert, der die Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung unterstützt.

Die Ausstattung (Standardstufe 3,2, siehe Punkt 5.7, 5.8), einschließlich der Sanitärräume, ist „durchschnittlich“ und „modern“.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss befindet sich zum Tag der Ortsbesichtigung im Renovierungszustand (d.h. WC inkl. Vorwandmontage etc. noch nicht fertig).

Der Wohnungsgrundriss der Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss ist funktional angelegt. Die moderne aber offene Grundrissgestaltung (Küche, Wohn-/Essbereich, Galerie über dem Wohnzimmer) findet bei potentiellen Mietern und Kaufinteressenten nicht ungeteilten Zuspruch. Das Wohnzimmer mit Terrasse im Erdgeschoss ist Richtung Süden (Garten, Blick auf den Ausgleichsweiher) ausgerichtet. Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt insgesamt nach dem örtlichen Aufmaß rd. 207 qm.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung. Der Zugang erfolgt durch einen separaten Nebeneingang an der Westseite des Wohnhauses über ein schmales Treppenhaus. Von dem Treppenhaus gelangt man ebenfalls zu den Kellerräumen sowie in die Hauptwohnung im Erdgeschoss.

Der Wohnungsgrundriss der Einliegerwohnung im Untergeschoss ist funktional angelegt (offene Grundrissgestaltung, s.o.). Von dem Eigentümer wird mir mitgeteilt, dass die Einliegerwohnung im Jahr 2021 aufgrund eines Wasserschadens durchgreifend saniert wurde. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt insgesamt nach dem örtlichen Aufmaß rd. 68 qm.

An der Nordostseite des Wohnhauses ist eine Flachdach-Doppelgarage in konventioneller Massivbauweise angebaut.

Die Außenanlagen sind als Ziergarten mit Rasenfläche, Büschen und Sträuchern angelegt. Die befestigten Flächen im Bereich der Zufahrt, der kleinen Terrasse im Untergeschoss sowie die Wege sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Bereiche des Hauseingangs und der großen Terrasse sind mit Natursteinplatten belegt.

Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun, einem Holzlattenzaun und einer Hecke eingefriedet.

An dem Bewertungsobjekt ist ein Instandhaltungsstau feststellbar. Folgende bauliche Unzulänglichkeiten sind mir aufgefallen:

#### 1.) Balkonkonstruktion

Die Balkon-Holzkonstruktion ist durch Witterungseinflüsse in seiner Substanz angegriffen und teilweise zerfallen. Die Konstruktion muss (zumindest teilweise) abgebaut und erneuert werden.

#### 2.) Attika Garage

Die Attika der Garage ist mit Holzpaneelen verkleidet. Die Paneele sind z.T. stark verwittert und müssen malermäßig überarbeitet werden. Teilweise sind die Paneele auszutauschen.

#### 3.) Nebeneingangstüren

Die Nebeneingangstüren sind z.T. verwittert und müssen malermäßig überarbeitet werden.

#### 4.) Terrasse auf Kellergeschossniveau

Die Entwässerung der kleinen Terrasse auf Kellergeschossniveau ist nicht ausreichend dimensioniert, sodass sich bei starken Niederschlägen ein Rückstau an den Außenwänden und Außentüren bildet. Es ist auf diese Weise Wasser in die angrenzenden Räume gedrungen. Um dies zukünftig zu unterbinden, sind Rinnen vor den Türen einzubauen und an das vorh. Entwässerungssystem anzuschließen. Der Abfluss der Entwässerung ist auf Funktion zu kontrollieren.

#### 5.) Einliegerwohnung

An verschiedenen Wandabschnitten im Bereich des unteren Nebeneingangs ist mir großflächige Schimmelbildung aufgefallen. In den übrigen Räumen ist mir Schimmelbildung im Bereich des Wandsockels aufgefallen.

Nach Erläuterung des Eigentümers ist dieses Schadensbild im Zusammenhang mit einem Wasserschaden im Jahr 2021 zu sehen. Die gestapelten Sandsäcke vor der Nebeneingangstür dokumentieren den Grund für den Wasserschaden.

Ursache hierfür war wahrscheinlich die oben geschilderte Problematik (unzureichende Entwässerung der kleinen Terrasse). Ich gehe davon aus, dass keine umfangreiche Trocknung der Fußbodenkonstruktion erforderlich ist und sich die Sanierung auf geringfügige Malerarbeiten beschränkt.

#### 6.) Deckenverkleidung Garage

In der Garage sind mir an der Decke Anzeichen eines Feuchtigkeitsschadens aufgefallen (Schimmelbildung). Nach Auskunft des Auftraggebers ist die Ursache (schadhafte Dachabdichtung) inzwischen beseitigt worden.

Demnach ist nur eine malermäßige Überarbeitung der Deckenverkleidung erforderlich.

#### 7.) Gäste-WC

Das Gäste-WC im Erdgeschoss wird aktuell renoviert. Es fehlt die Montage der Vorwand inkl. WC sowie die Fliesenarbeiten in diesem Bereich.

Insgesamt macht das Objekt, abgesehen von den baulichen Unzulänglichkeiten, 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 Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV**

##### **3.3.1 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/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag 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.

### 3.3.2 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 Günnemark ist im Jahre 2023 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können 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 Möhnesee, „Möhnestraße“ zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert zu 100,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 1269, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- 2-geschossige Bebauung
- Mischgebiet
- Grundstückstiefe: 40 m

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Richtzone, aufgrund der direkten Position an dem Weiher, in der besseren Lage. Grundstücke, die direkt am Möhnesee liegen, werden i.d.R. mit 140,00 €/qm - 150,00 €/qm gehandelt. Ich halte daher einen Zuschlag von 40,00 €/qm für angemessen.

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht bis auf die Grundstückstiefe den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat bezüglich der Grundstückstiefe keine Untersuchungen durchgeführt. Bei Bedarf empfiehlt der Gutachterausschuss auf Untersuchungen benachbarter Gutachterausschüsse zurückzugreifen.

a) Bodenwert bis 40 m Grundstückstiefe, ca. 800 qm

Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m wird der Bodenrichtwert zu 100 % zur Ermittlung des Bodenwertes angesetzt.

Damit ergibt sich der Bodenwert der Teilfläche bis 40 m Grundstückstiefe zu:

$$800 \text{ qm} \times (100,00 \text{ €/qm} + 40,00 \text{ €/qm}) = 112.000,00 \text{ €}$$

b) Bodenwert über 40 m Grundstückstiefe, ca. 126 qm

In Anlehnung an die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in vergleichbaren Regionen (z.B. Kreis Höxter) halte ich einen Abschlag von 27 % vom Bodenwert über 40 m Grundstückstiefe für angemessen.

Damit ergibt sich der Bodenwert der Teilfläche über 40 m Grundstückstiefe zu:

$$126 \text{ qm} \times (100,00 \text{ €/qm} + 40,00 \text{ €/qm}) \times 0,73 = \underline{12.877,00 \text{ €}}$$

$$\text{c) Bodenwert, insgesamt} = 124.877,00 \text{ €}$$

### 3.3.3 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).

#### 3.3.3.1 Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a<sub>1</sub>) Wohnhaus

Bei dem Objekt handelt es sich im Sinne der Typisierung um ein „Einfamilienwohnhaus“ mit einem ca.  $\frac{2}{3}$  zu Wohnzwecken ausgebauten Keller- bzw. Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) und einem eingeschränkt nutzbaren Spitzboden mit Satteldach. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ ein Mischtyp aus dem NHK-Typ 1.01, d.h. Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und dem NHK-Typ 1.31, d.h. Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, zu Grunde gelegt.

Wie in der Anlage unter Punkt 5.8 „Gebäudestandard und Kostenkennwert“ dargestellt, betragen die objektspezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 1.01: 863,00 €/qm-BGF und für den Typ 1.31: 949,00 €/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](http://www.destatis.de)“ entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2015 = 100) beträgt 181,2 Punkte.



In der Anlage unter Punkt 5.10 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes bzgl. NHK-Typ 1.01 zu 149 qm ermittelt worden und für den NHK-Typ 1.31 zu 280 qm.

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

$$(149 \text{ qm-BGF} \times 863 \text{ €/qm} + 280 \text{ qm-BGF} \times 949 \text{ €/qm}) \times 1,812 = 714.484,00 \text{ €}$$

#### a2) Spitzboden

Das Spitzbodengeschoss (lichte Höhe ca. 1,75 m) ist eingeschränkt nutzbar.

Ich ermittle für das Spitzbodengeschoss die Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Nutzwertes zu 100,00 €/qm-BGF.

Die BGF des Spitzbodens beträgt ca. 6,50 m x 11,20 m = rd. 73 qm.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für den Spitzboden unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$73 \text{ qm-BGF} \times 100 \text{ €/qm-BGF} \times 1,812 = 13.228,00 \text{ €}$$

#### a3) Berücksichtigung von bisher nicht erfassten Bauteilen

- Balkon:	2.500,00 €
- Dachgaube:	<u>1.500,00 €</u>
	4.000,00 €

#### a4) Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine Doppelgarage mit Flachdach in konventioneller Massivbauweise.

Auf Grundlage des Gebäudetyps 14.1, Standardstufe 3 („Anlage 1 der Sachwertrichtlinie SW-RL“) ermittle ich die Normalherstellungskosten zu 485,00 €/qm-BGF.

Die BGF der Garage ist zu 42 qm ermittelt worden.

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

$$42 \text{ qm-BGF} \times 485,00 \text{ €/qm-BGF} \times 1,812 = 36.910,00 \text{ €}$$

#### a5) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	714.484,00 €
• für den Spitzboden:	13.228,00 €
• für bisher nicht erfasste Bauteile:	4.000,00 €
• für die Garage:	<u>36.910,00 €</u>
	768.622,00 €

#### b) Alterswertminderung (§§ 36, 37 ImmoWertV)

Unter Punkt 5.8 ist das Baujahr 1998 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (16.06.2024) 26 Jahre alt. Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 54 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$26 / 80 = \text{rd. } 33 \%$$

$$0,33 \times 768.622,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 253.645.00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

514.977,00 €

#### 3.3.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

In der Fachliteratur werden pauschale Erfahrungssätze für den Wert baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewertes genannt. Der Gebäudesachwert beträgt 514.977,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 4 % für durchschnittliche Anlagen ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 21.000,00 €

Nach örtlicher Besichtigung und Bestandsaufnahme sowie unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Herstellungskosten und des Alters ist der Wert plausibel.

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen
- Einfriedungen

#### 3.3.3.3 Anschlussbeiträge

Nach den durchschnittlichen Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen und Kommunalbetriebe:

rd. 4.500,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlussbeitrag
- Gasanschlussbeitrag

#### 3.3.4 Vorläufiger Sachwert

- Bodenwert	124.877,00 €
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage	514.977,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	21.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>4.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	665.354,00 €

### 3.3.5 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:

$$\begin{array}{ccccccc} 1,12 & \times & 0,8938 & \times & 0,8953 & \times & 1,0000 & \times & 0,9694 & \times & 0,9581 & = & 0,8324 \\ & & \text{Gemeinde} & & \text{Baujahr} & & \text{Standard-} & & \text{Gebäudetyp} & & \text{BGF} & & \\ & & \text{Möhnesee} & & 1998 & & \text{kennzahl 3,2} & & \text{EFH mit Einlie-} & & 438 \text{ qm} & & \\ & & & & & & & & \text{gerwohnung} & & & & \end{array}$$

Somit ergibt sich der Marktanpassungsabschlag zu:

$$665.354,00 \text{ €} \times (1 - 0,8324) = 111.513,00 \text{ €}$$

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

Wie bereits unter Punkt 2.3.2 erläutert, sind an dem Objekt verschiedene bauliche Unzulänglichkeiten vorhanden. Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigsten baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden, hierbei handelt es sich um:

- Balkonkonstruktion: Instandsetzung der tragenden Konstruktion inkl. des Belages
- Garage-Attika: vornehmlich malermäßige Instandsetzung
- Nebeneingangstüren: malermäßige Instandsetzung
- kleine Terrasse auf Kellergeschossniveau: Entwässerungssystem ergänzen bzw. in-standsetzen
- Einliegerwohnung: malermäßige Instandsetzung diverser Wandabschnitte
- Deckenverkleidung-Garage: malermäßige Instandsetzung
- Gäste-WC: Vervollständigung der Renovierungsarbeiten

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von insgesamt 25.000,00 € kalkulieren, d.h. bezogen auf die Wohnfläche von 275 qm = rd. 90 €/qm.

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

### 3.3.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich damit zu:

$$665.354,00 \text{ €} - 111.513,00 \text{ €} - 25.000,00 \text{ €} = 528.841,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 530.000,00 \text{ €}$$

- marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pro qm-Wohnfläche (Wfl.):

$$(665.354,00 \text{ €} - 111.513,00 \text{ €}) / 275 \text{ qm (Wfl.)} = 2.014,00 \text{ €/qm-Wfl.}$$

### 3.3.8 Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Möhnesees zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert für Ein- u. Zweifamilienhäuser in Höhe von 2.400 €/qm ermittelt (Immobilienrichtwertnummer 251).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Immobilienrichtwerttyp: Weiterverkauf
- Gebäudestandard: mittel
- Gebäudeart: Einfamilienhaus, freistehend
- Baujahr: 1983
- Wohnfläche: 140 qm
- Grundstücksgröße: 720 qm
- Keller: vorhanden
- Wohnlage: mittel

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über folgende Umrechnungskoeffizienten (gerundet auf zwei Nachkommastellen) berücksichtigt (s. örtliche Fachinformationen bzw. Online-Immobilienpreis-Kalkulator des Gutachterausschusses):

	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Koeffizient
Stichtag:	01.01.2024		
Immobilienrichtwert:	2.400 €/qm		
Baujahr:	1983	1998	1,11
Wohnlage:	mittel	einfach	0,92
Wohnfläche:	140 qm	275 qm (max. 260 qm)	0,70
Grundstücksgröße:	720 qm	926 qm	1,10
Gebäudeart:	EFH freistehend	EFH freistehend mit Einliegerwohnung	0,95
Keller:	vorhanden	vorhanden	1,00
Gebäudestandard:	mittel	mittel (Standardstufe 3,2)	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			<b>0,747</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2400 €/qm x 0,747		<b>1.793 € pro qm-Wohnfläche</b>

Demnach ist der unter Punkt 3.3.7 ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes 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 3.3.7 zu 530.000,00 € ermittelt worden.

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

**530.000,00 €**

(i.W. fünfhundertdreißigtausend Euro).

#### **Schlussklärung**

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.

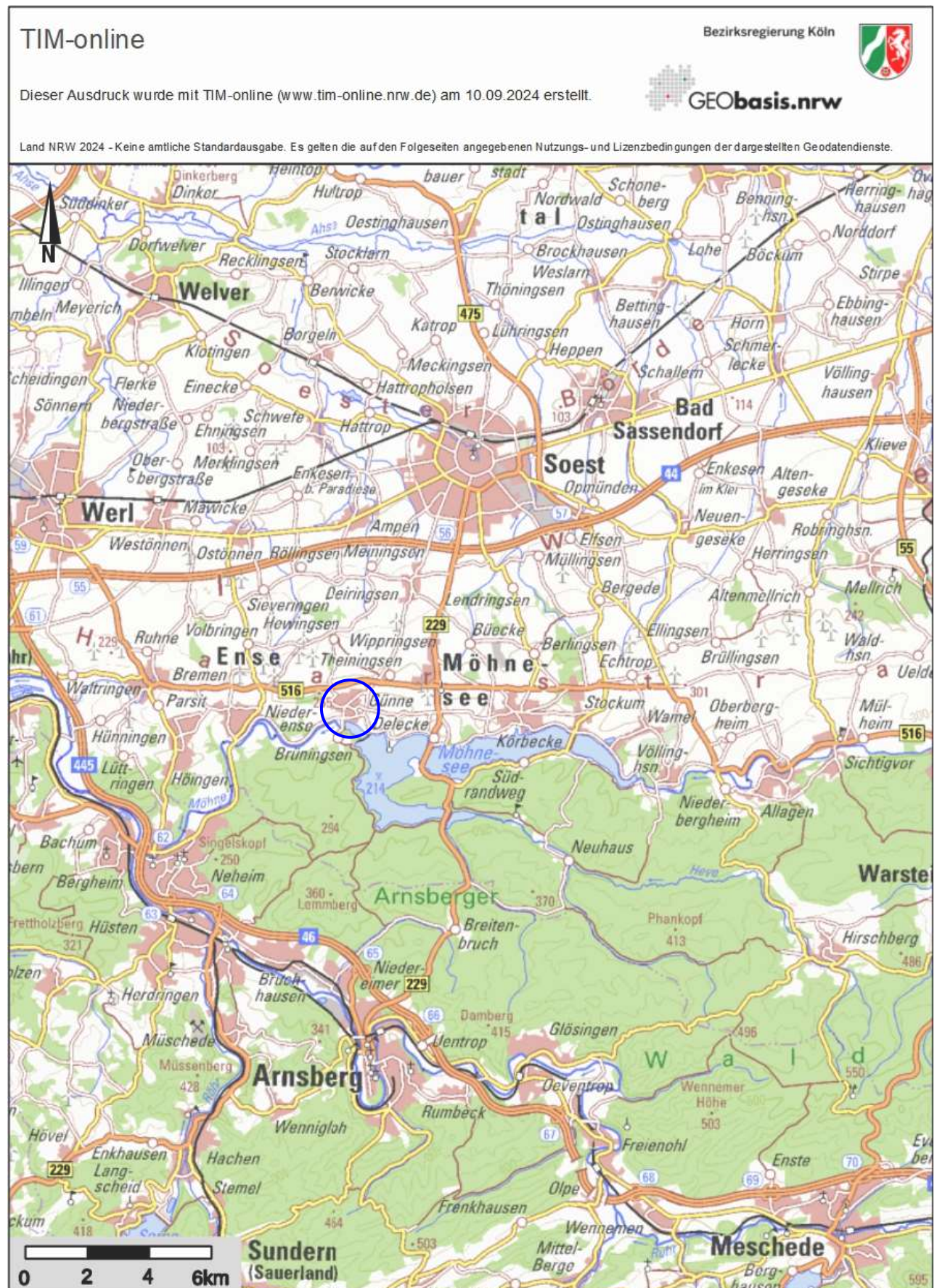
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Büren, 13.06.2024

## **5      Anlagen**

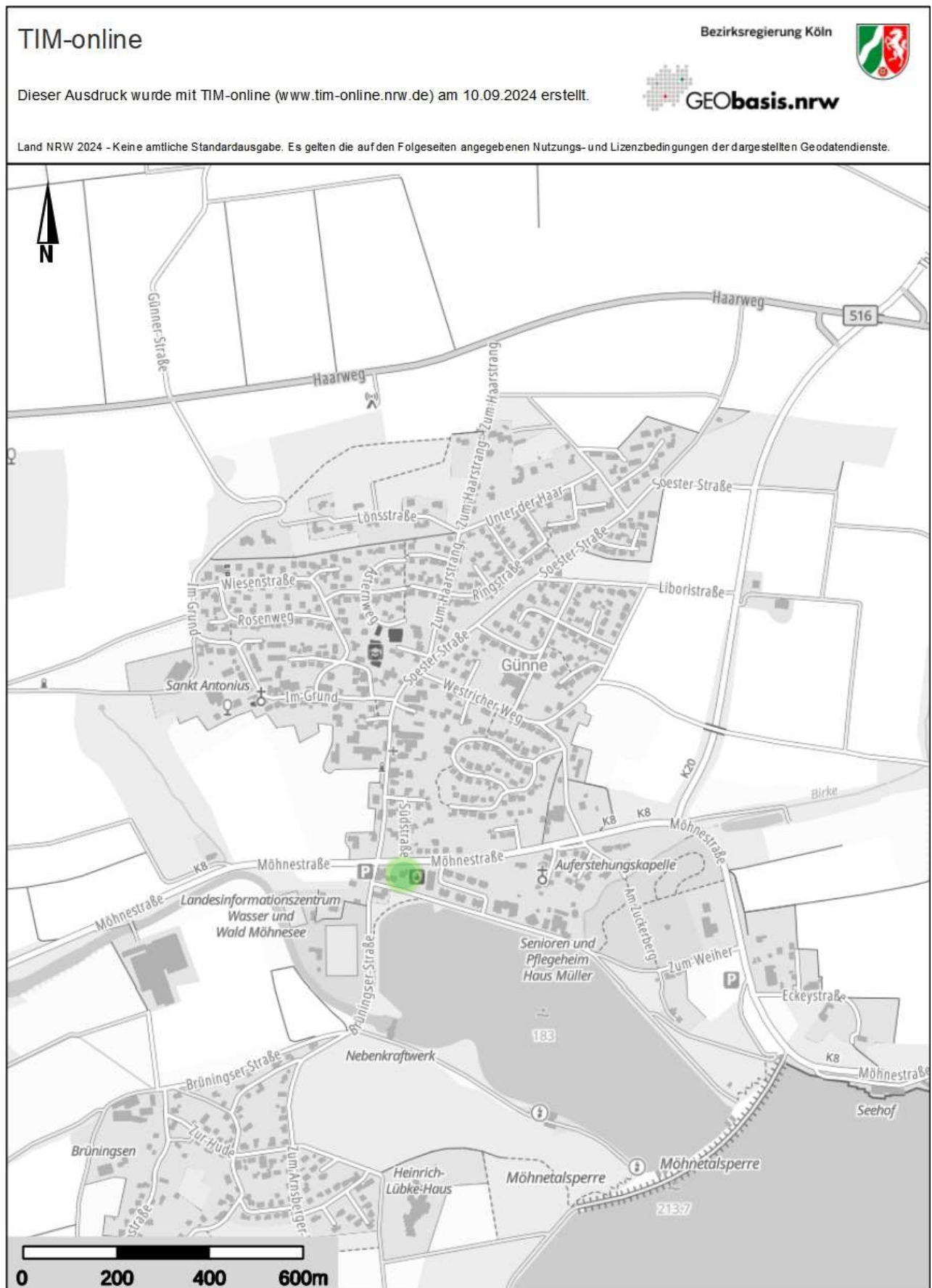


## 5.1 Topographische Übersichtskarte





## 5.2 Auszug aus dem Stadtplan





**TIM-online**

Bezirksregierung Köln

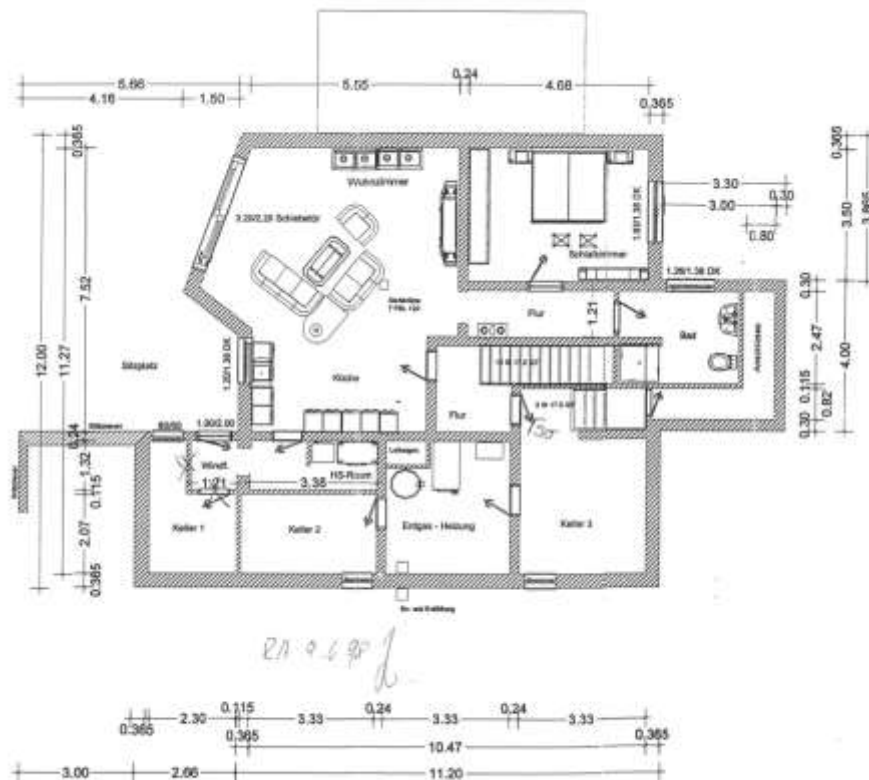
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 10.09.2024 erstellt.

**GEObasis.nrw**

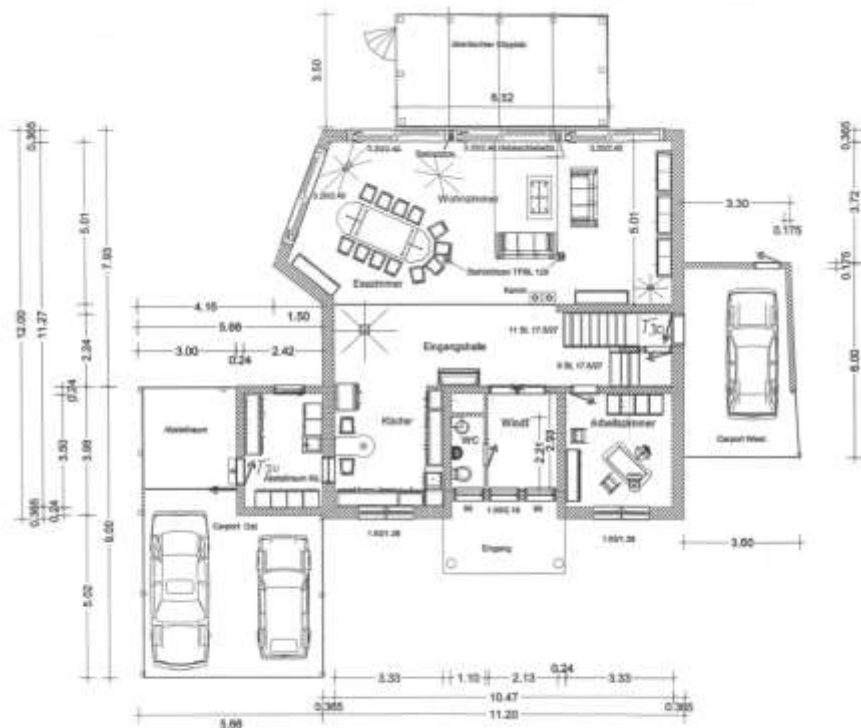
Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Map showing land parcels and buildings. The map is oriented with North at the top. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 60 meters. A north arrow is located in the top left corner. The map shows a grid of land parcels, many of which contain buildings. The parcels are labeled with numbers, and some buildings are labeled with letters and numbers. A specific parcel, labeled 595, is highlighted with a green border. The map also shows a road labeled 'Südstraße' and a river or canal at the bottom. The map is a technical drawing with black lines on a white background.

#### 5.4 Zeichnungen aus der Bauakte (Darstellung weicht z.T. von der Örtlichkeit ab)



### Kellergeschoß



### Erdgeschoß



## 5.5 Fotoaufnahmen



Nordwestseite



Nordostseite



Südseite





Ostseite



Nebeneingang zur Einliegerwohnung



südlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Süden

## 5.6 Baubeschreibung

### Wohnhaus

Fundamente und Sohle	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, z.T. Gipskartonständerwerk o.ä.
Dach	Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion, Tonziegel-Eindeckung (glasiert o.ä.), Zwerchgiebel, Trapezgaube, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech, Dachüberstände mit Profilbrettschalung
Geschossdecken	KG, EG: Stahlbeton DG: Holzbalkendecke (Kehlbalkenlage)
Fenster	KG: Kunststoff-Fenster mit einfacher Isolierverglasung und Kipp-Beschlag EG, DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung, Kunststoff-Rolläden nur im KG, Innenfensterbänke: Naturstein, Außenfensterbänke: Naturstein
Hauseingangstür	mehrtlg. Holz-Konstruktion, Gehflügel, feststehende Seitenteile, Lichtausschnitt, Isolierverglasung, Sprossenteilung, innen: Metalldrücker u. Langschild (verchromt o.ä.), außen: Metallknauf u. Langschild, Profilzylinder
Nebeneingangstür	1-flg. Holz-Konstruktion, Lichtausschnitt, innen: Metalldrücker u. Langschild, außen: Metallknauf u. Langschild, Profilzylinder
Geschosstreppe	KG: Stahlbetonkonstruktion, 2-läufig, gegenläufig, Treppenpodest, Trittstufen aus Naturstein, Setzstufen u. Treppenuntersicht verputzt u. gestrichen EG: Stahlbetonkonstruktion, 2-läufig, gegenläufig, Treppenpodest, Trittstufen aus Naturstein, Setzstufen u. Wangen verputzt und gestrichen, Geländer aus Edelstahlkonstruktion (Pfosten und waagerechte Ausfachung mit Rundstäben) DG: Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Korridortür	EG: 2-flg. Holzkonstruktion, Geh- u. Bedarfsflügel, Lichtausschnitt, Einfachverglasung, Sprossenteilung, Metalldrücker u. -rosette (verchromt o.ä.)
Innentüren	KG: Stahlblechtür in Eckzarge EG, DG: Sperrtüren bzw. Rahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metalldrücker und -rosette (verchromt o.ä.), Stahlblechtür vom Abst. zur Garage

Innenwandflächen	<p>KG: Rohbeton mit Anstrich, verputzt u. gestrichen  EG, DG: Strukturtapete, Papiertapete, verputzt bzw. glatt gespachtelt und gestrichen, Raufaser mit Anstrich, Polystyrol-Stuckleiste im oberen Wandixel  Sanitärräume: z.T. raumhoch gefliest</p>
Deckenflächen / Schrägen	<p>KG: Rohbeton mit Anstrich  EG, DG: Raufaser mit Anstrich, z.T. abgehängte Decke mit Einbauleuchten  Spitzboden: Gipskartonverkleidung</p>
Fußböden	<p>KG: Estrich mit Anstrich, Bodenabläufe  EG, DG: Natursteinfliesen, textiler Bodenbelag, Echtholz-Parkett, keramische Bodenfliesen  Spitzboden: Profilbretter</p>
Elektrische Installation	übliche Ausstattung
Sanitäre Einrichtung	<p>EG: Gäste-WC: Renovierungszustand, Waschtisch  DG: Bad: 2 Waschtische mit Halbkonsole, Dusche, Einbaubadewanne (Acryl), wandhängendes WC u. Bidet, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie</p>
Heizung, Klimaanlage	<p>Gas-Warmwasserzentralheizung, Fußbodenheizung, Wandheizkörper (Heizplatte), Solarkollektoren auf dem Dach, offener Kamin im EG-Wohnzimmer (verputzt u. gestrichen, Naturstein-Einfassung), Klimaanlage für diverse Räume im DG</p>
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	mineralischer Kratzputz
Sockel	glatt verputzt und gestrichen
Balkon	Holzkonstruktion an Drahtseilen abgehängt, Geländer aus Edelstahlpfosten mit waagerechter Ausfachung (Rundstäbe)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haustelefon</li> <li>- Alarmanlage als Außenhautsicherung an den Fenstern</li> <li>- DG: Galerie: Geländer aus Edelstahlkonstruktion (Pfosten, waagerechte Ausfachung: Rundstäbe)</li> <li>- abgeschlepptes Vordach im Bereich des Hauseingangs auf Beton-Rundsäulen</li> <li>- Markise über der Terrasse (kraftbetätigt)</li> </ul>

## **Einliegerwohnung**

Innenwände	Mauerwerk
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rolläden, Innenfensterbänke: Naturstein, Außenfensterbänke: Naturstein
Wohnungseingangstür	Sperrtür mit Futter und Bekleidung, Metalldrücker und -rosette, Profilzylinder
Innentüren	Sperrtüren mit Futter und Bekleidung, Metalldrücker und -rosette
Nebeneingangstür	1-flg. Holzkonstruktion, Lichtausschnitt, Isolierverglasung, Metalldrücker
Innenwandflächen	Raufaser mit Anstrich Bad: malermäßiger Strukturputz, z.T. gefliest (im Bereich der Dusche raumhoch)
Deckenflächen / Schrägen	Raufaser mit Anstrich
Fußböden	PVC- bzw. Vinyl-Belag, keramische Bodenfliesen
Elektrische Installation	übliche Ausstattung
Sanitäre Einrichtung	bodengleiche Dusche (gefliest), wandhängendes WC, Waschtisch, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie
Heizung	Wandheizkörper (Heizplatte)
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster



## **Doppelgarage**

Fundamente und Sohle	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Dachdecke	Holzkonstruktion, Flachdach mit Abdichtung aus beschieferter Bitumenbahn, aufgelegte Wellfaserzementplatten
Tor	Sektionaltor, kraftbetätigt
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung
Nebeneingangstür	Stahlblechtür in Eckzarge, Kunststoffdrücker
Innenwandflächen	Sichtmauerwerk
Deckenfläche	abgehängte Gipskartondecke o.ä.
Fußboden	keramische Bodenfliesen
Außenwandflächen	mineralischer Kratzputz
Sockel	glatt verputzt und gestrichen

## **Außenanlagen**

befestigte Fläche	Zuwegung, Zufahrt, Gartenwege u. -treppen, kleine Terrasse, Freisitz: Betonsteinpflaster, Palisaden, große Terrasse, Treppenpodest vor der Haustür: Naturstein
unbefestigte Fläche	Ziergarten, Büsche, Sträucher, Pflanzbeete, hochstämmige Bäume, Kiestraufe
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, Hecke

## 5.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

### a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Anlage 2, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteile
<b>Außenwände</b>	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, Putz, Verklebung mit Faserzementplatten, Bläuenwischen oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Oberfläche oder hohlblockmauer, verputzt und geputzt oder Holzwand, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gerdsteinen, Edelputz, Wärmeeinsparputzsystem oder Wärmeeinsparputz (nach ca. 1995)	Verbunddrahtwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhängelassende (z.B. Naturschiefer), Wärmeeinsparputz (nach ca. 2005)	außenwändig gestrichelte Fassade mit konstruktiver Gliederung (Balkenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigfassade, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Edelblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung (vor ca. 1995)	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Blumen-schindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondeckene oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fährten aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung als Dachterrassen, Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach, Aufpandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belüftetes Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenfachwerkdachformen, Rinnen und Fährten aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	16
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.), hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große leibende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innenwände und Inventar</b>	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Lehmputze, einfache Kalkputze, Putzputze, gestrichen, mit einfachen Treppenhägen ohne Dachstuhl	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsputz, Leichte Türen, Holztreppen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holztreppen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebepaneele, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Platten, Vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandputze), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Tapeten	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trei- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettens), gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	11
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Neuwerksteinplatten, Fertigerkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitärreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	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 bis zu zwei Waschtöpfen, die Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in geliebter Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächengestrichelt, Einzel- und Flächenelemente)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerölheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gasheizkessel, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkessel für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkessel für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Föhnstrom, schutzschalter (F-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zehnschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippverteilungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN- und Fernmeldeschlüsse	Vide- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Bussystem	6

### b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie

	Standardstufe					Wägungs- Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			0,7	0,3		15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitärreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €/qm BGF	725 €/qm BGF	835 €/qm BGF	1.005 €/qm BGF	1.260 €/qm BGF	
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.31:	720 €/qm BGF	800 €/qm BGF	920 €/qm BGF	1.105 €/qm BGF	1.385 €/qm BGF	

**Berechnung (Gebäudeart 1.01):**

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	192 €/qm
Dächer	$0,7 \times 15 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} + 0,3 \times 15 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	133 €/qm
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	92 €/qm
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	92 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	92 €/qm
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	46 €/qm
Sanitärreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	83 €/qm
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	83 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 835 \text{ €/qm BGF} =$	50 €/qm
Kostenkennwert (Summe)		863 €/qm

**Berechnung (Gebäudeart 1.31):**

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} =$	212 €/qm
Dächer	$0,7 \times 15 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} + 0,3 \times 15 \% \times 1.105 \text{ €/qm BGF} =$	146 €/qm
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} =$	101 €/qm
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} =$	101 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} =$	101 €/qm
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 1.105 \text{ €/qm BGF} =$	51 €/qm
Sanitärreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 1.105 \text{ €/qm BGF} =$	91 €/qm
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 1.105 \text{ €/qm BGF} =$	91 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 920 \text{ €/qm BGF} =$	55 €/qm
Kostenkennwert (Summe)		949 €/qm

## 5.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

### a) Gesamtnutzungsdauer

Nach dem aktuellen 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 wie folgt ebenfalls mit 80 Jahren ermittelt worden.

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts:	863 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts:	$3 + (863 \text{ €} - 835 \text{ €}) / (1.005 \text{ €} - 835 \text{ €}) = \text{rd. } 3,2$				

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.31:	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts:	949 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts:	$2 + (949 \text{ €} - 920 \text{ €}) / (1.105 \text{ €} - 920 \text{ €}) = \text{rd. } 3,2$				

Das Wohnhaus mit der Garage bildet eine „Schicksalsgemeinschaft“. Aufgrund dessen wähle ich die für das Wohnhaus angegebene Gesamtnutzungsdauer als Maßgabe für das Gesamtgrundstück.

„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 1998 errichtet bzw. fertiggestellt worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (13.06.2024) 26 Jahre alt. Somit beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 54 Jahre

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

### Hauptwohnung:

#### **Erdgeschoss:**

Windfang	=	4,89 qm
Diele	=	7,80 qm
Bad	=	5,94 qm
Küche	=	11,18 qm
Abst. 1	=	0,40 qm
Abst. 2	=	0,50 qm
Kind	=	11,33 qm
Eltern	=	18,27 qm
Wohnen/Essen	=	<u>30,89 qm</u>
		91,20 qm

#### **Dachgeschoss:**

Treppenpodest	=	2,69 qm
Galerie	=	32,70 qm
Bad	=	12,62 qm
Ankleide	=	11,59 qm
Schlafzimmer	=	20,30 qm
Arbeitszimmer	=	9,22 qm
Balkon	9,20 qm x ¼	= <u>2,30 qm</u>
		91,42 qm

insgesamt rd. 207,00 qm

### Einliegerwohnung:

#### **Untergeschoss:**

Wohnen, Essen, Küche	=	45,18 qm
Bad	=	6,96 qm
Schlafen	=	<u>15,70 qm</u>
		67,84 qm
	insgesamt rd.	68,00 qm

## 5.10 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von Februar 2005 (Grundlage: Informationen aus der Bauakte etc.)

### Wohnhaus:

#### NHK-Typ 1.01:

**Keller- bzw. Untergeschoss** (übliche Kellerräume):  
(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

$$149,50 \text{ qm} \times \frac{1}{3} = 49,83 \text{ qm}$$

**Erdgeschoss:**

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) = 49,83 qm

**Dachgeschoss** (ausgebaut):

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) = 49,83 qm

rd. 149,00 qm

#### NHK-Typ 1.31:

Keller- bzw. Untergeschoss (teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut) → **Erdgeschoss:**

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

$$149,50 \text{ qm} - 49,83 \text{ qm} = 99,67 \text{ qm}$$

Erdgeschoss → **Obergeschoss:**

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

$$154,10 \text{ qm} - 49,83 \text{ qm} = 104,27 \text{ qm}$$

**Dachgeschoss** (ausgebaut):

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

$$134,40 \text{ qm} - 49,83 \text{ qm} - 8,70 \text{ qm (Luftraum)} = \underline{75,87 \text{ qm}}$$

rd. 280,00 qm

### Garage:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)  
 $6,00 \text{ m} \times 5,02 \text{ m} + 3,98 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}$

$$= \underline{42,06 \text{ qm}}$$

rd. 42,00 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:	Möhnestraße 4a 59519 Möhnesee-Günne
derzeitige Nutzung:	Das Objekt wird von den Eigentümern bewohnt
Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Keller-, Erdgeschoss, ausgebaut-tes Dachgeschoss (als Volleigentum)
Wohnfläche:	Hauptwohnung: 207 qm Einliegerwohnung: 68 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	insgesamt „zufriedenstellend“
Baujahr:	1998
Grundstücksgröße:	Flurstück 595: 926 qm
Lagequalität:	insgesamt „zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 Im- moWertV
Wertermittlungstichtag:	13.06.2024
Verkehrswert:	530.000,00 €