

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23086-AGA

Grundbücher	<u>Grundbuch von Ahlen Blatt 19051</u> 8 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 26, Flurstück 803, Gebäude- und Freifläche, Südberg 103, Größe 592 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst dem im Kellergeschoss befindlichen Abstellraum Nr. 2 <u>Grundbuch von Ahlen Blatt 19052</u> 8 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 26, Flurstück 803, Gebäude- und Freifläche, Südberg 103, Größe 592 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst dem im Kellergeschoss befindlichen Abstellraum Nr. 3	
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 010/23</b>	
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteile an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1962, massive Bau- weise, zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach, unter- kellert) und einer Doppelgarage bebaut ist. Es handelt sich um zwei nebeneinander liegende 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss mit ca. 68 m <sup>2</sup> und 43 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchge- führt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Ein- druck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.	
Verkehrswerte	<b>Wohnung Nr. 2</b>	<b>45.000,00 EURO</b>
	<b>Wohnung Nr. 3</b>	<b>22.000,00 EURO</b>

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (Tel. 02382/951-0) eingesehen werden. Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23086-AGA

Objekt **Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3  
Südberg 103, 59229 Ahlen**

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 010/23**

Ortsbesichtigung und Stichtag **25.01.2024  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)**

Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt

## **Münster**

Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## **Ochtrup**

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt  
DE25 4035 1060 0000 0510 11  
WELADED1STF



Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen. Es wurde in 13-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbücher	5
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
4.1 Wohn- und Geschäftshaus	9
4.1.1 Wohnung Nr. 2	10
4.1.2 Wohnung Nr. 3	10
4.2 Garage	11
4.3 Außenanlagen	11
4.4 Bauzustand	11
4.5 Restnutzungsdauer	11
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>13</b>
<b>6. Wertermittlung Grundbuch von Ahlen Blatt 19051 (Wohnung Nr. 2)</b>	<b>14</b>
6.1 Bodenwert	14
6.2 Ertragswert	16
<b>7. Wertermittlung Grundbuch von Ahlen Blatt 19052 (Wohnung Nr. 3)</b>	<b>18</b>
7.1 Bodenwert	18
7.2 Ertragswert	19
<b>8. Verkehrswerte</b>	<b>21</b>
Anlage 1: Lageplan	23
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	24
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss	25
Anlage 4: Schnitt	26
Anlage 5: Wohnfläche	27
Anlage 6: Baulast	28
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	30
Anlage 8: Fotos	31

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/ -informationen:

Amtliche Bauakten

Teilungspläne

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

#### Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

#### Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:  
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:  
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:  
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik  
und Wertermittlung

## 2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 25.01.2024 in der Zeit von 14.00 - 14.20 Uhr statt. Beim Ortstermin wurden die Mutter und eine Cousine des Eigentümers angetroffen. Eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte wurde nicht zugelassen. Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße aus durchgeführt werden.

### **Die Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!**

Im Einladungsschreiben an den Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern dem Eigentümer zum Nachteil gereichen könnte, da nicht besichtigte Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Fall als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbücher

##### 3.1.1 Grundbuch von Ahlen Blatt 19051

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
8 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Ahlen, Flur 26, Flurstück 803, Gebäu-  
de- und Freifläche, Südberg 103, Größe 592 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung  
im Erdgeschoss nebst dem im Kellergeschoss  
befindlichen Abstellraum Nr. 2.  
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes  
Grundbuchblatt angelegt (Blätter 19050 bis  
19056).  
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die  
Einräumung der zu den anderen Miteigentumsan-  
teilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-  
schränkt.  
Es sind Sondereigentumsrechte begründet und  
zugeordnet worden. Hier ist kein Sondereigen-  
tumsrecht zugeordnet worden.  
Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung  
des Verwalters.  
Bezug: Bewilligung vom 02.03.2018 (UR-Nr.  
59/2018/R, Notar Ralf Gosda, Ahlen) und vom  
21.06.2018 (UR-Nr. 250/2018/R, Notar Ralf Gos-  
da, Ahlen). Von Blatt 8431 hierher übertragen am  
28.08.2018.

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-  
ses):  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amts-  
gericht Ahlen, 008 K 010/23). Das Recht hat  
Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen am  
13.09.2023.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-  
ses):  
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amts-  
gericht Ahlen, 008 L 002/23). Das Recht hat  
Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am  
13.09.2023.

Abteilung III  
Hypothesen etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

### 3.1.2 Grundbuch von Ahlen Blatt 19052

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
8 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 26, Flurstück 803, Gebäude- und Freifläche, Südberg 103, Größe 592 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst dem im Kellergeschoss befindlichen Abstellraum Nr. 3.  
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 19050 bis 19056).  
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Es sind Sondereigentumsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier ist kein Sondereigentumsrecht zugeordnet worden.  
Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.  
Bezug: Bewilligung vom 02.03.2018 (UR-Nr. 59/2018/R, Notar Ralf Gosda, Ahlen) und vom 21.06.2018 (UR-Nr. 250/2018/R, Notar Ralf Gosda, Ahlen). Von Blatt 8431 hierher übertragen am 28.08.2018.

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ahlen, 008 K 010/23). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen am 13.09.2023.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):  
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Ahlen, 008 L 002/23). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 13.09.2023.

Abteilung III  
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

### 3.2 Lage

Kreis	Warendorf
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Ahlen, ca. 53.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im Südosten von Ahlen; es befindet sich ca. 0,2 km vom als Nebenzentrum anzusehenden Bereich um den Hansaplatz und ca. 1 km vom Ortskern (Fußgängerzone) entfernt; die nähere Umgebung wird geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser; Nahversorgungsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, einfache bis mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 10 km bis Autobahnauffahrt A2 ca. 21 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein annähernd rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück mit Nordwestausrichtung.
Immissionen	Normal (Verkehrsgeräusche)

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an folgenden fertig ausgebauten Straßen: Südberg (geringes Verkehrsaufkommen) und Eckenerstraße (sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	Es sind KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadt Ahlen sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits abgegolten.

	Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Warendorf ist das Grundstück nicht im "Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten" erfasst.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Ahlen ist bezüglich d. Bewertungsgrundstücks eine Vereinigungsbaulast eingetragen (siehe Anlage <u>Anmerkung</u> : Die vorgenannte Baulast wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf das Bewertungsobjekt aus.
Planungsrechtliche Ausweisung	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Keine bekannt

#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Nutzungseinheiten	1 Ladenlokal und 6 Wohnungen
Baujahr	1962
Umbauten, z.B.:	ca. 1998: Nutzungsänderung und Aufstockung der westlichen Garage zu Wohnzwecken; in verschiedenen Jahren weitere diverse Umbauten insbesondere im Ladenlokal und an den Fassaden
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau

Geschosdecken	Betondecken
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Gebäudeeingang	Kunststoffürelement mit Isolierverglasung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden
Sonstiges	Balkon, Dachterrassen mit Überdachung, Vordächer, Kelleraußentreppe, Kaminrohre vor der Fassade, Sonnenkollektoren auf der Dachfläche
Energieausweis	Nicht vorliegend

#### **4.1.1 Wohnung Nr. 2**

Lage innerhalb der Wohnanlage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss neben der Wohnung Nr. 3.
Belichtung	Die Wohnung wird von Süden und Norden belichtet. Auch das Bad hat ein Fenster. Insgesamt besteht eine mittlere Tageslichtversorgung.
Derzeitige Nutzung	Die Wohnung wird vom Eigentümer mit Familienangehörigen bewohnt.
Sonstiges	Zum Miteigentumsanteil gehört gemäß Teilungserklärung der Kellerabstellraum Nr. 2 (s. Anl. 3).  Gemäß Teilungserklärung ist dem Miteigentumsanteil kein gesonderter KFZ-Stellplatz zugeordnet.

#### **4.1.2 Wohnung Nr. 3**

Lage innerhalb der Wohnanlage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss neben der Wohnung Nr. 2.
-------------------------------	--

Belichtung	Die Wohnung wird von Süden und Norden belichtet. Das Bad ist innenliegend und hat insofern kein Fenster. Insgesamt besteht eine mäßige Tageslichtversorgung.
Derzeitige Nutzung	Die Nutzung ist nicht bekannt. Nach äußerem Eindruck ist die Wohnung unbewohnt.
Sonstiges	<p>Zum Miteigentumsanteil gehört gemäß Teilungserklärung der Kellerabstellraum Nr. 3 (s. Anl. 3).</p> <p>Gemäß Teilungserklärung ist dem Miteigentumsanteil kein gesonderter KFZ-Stellplatz zugeordnet.</p> <p>Unvorteilhafter Wohnungsgrundriss mit teilweise innenliegenden und gefangenen Räumen.</p>
<b>4.2 Garage</b>	Freistehende Doppelgarage, Baujahr 1970; massive Bauweise; Fassaden mit Ziegelverblendmauerwerk; Flachdach mit Abklebung; Blechschwingtore
<b>4.3 Außenanlagen</b>	Bodenbefestigungen mit Betonpflaster, überdachter Abstellbereich im Hof aus Holzkonstruktion; Ziegelmauer; Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<b>4.4 Bauzustand</b> (Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	<p>Bei den baulichen Anlagen liegt erheblicher Instandhaltungsbedarf vor:</p> <p>Z.B. Fassaden, Dachterrassen, Vordächer, Dächer, Garage und Gartenmauer überarbeitungsbedürftig (z.B. Feuchtigkeitsschäden, Abplatzungen, Risse); zahlreiche Kabel auf den Außenwänden; die Wohnung Nr. 3 scheint sich im Umbau zu befinden; etc.</p>
<b>4.5 Restnutzungsdauer</b>	<p>Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.</p> <p>Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.</p>



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses wird nach äußerem Eindruck unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 18 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 62 Jahre).

## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 6. Wertermittlung Grundbuch von Ahlen Blatt 19051 (Wohnung Nr. 2)

### 6.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 7):

**Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei 135,00 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>135,00 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2023	25.01.2024	
Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2023		-	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	II	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	592	
Tiefe (m)	35	20/30	
Breite (m)	17	30/20	
Lage in Richtwertzone	Normal	Normal	
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>135,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$592 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 135,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 79.920 \text{ €}$$

**Bodenwert rd. 80.000 €**

#### **Berechnung des anteiligen Bodenwertes**

$$8 \quad / \quad 100 \quad \text{Miteigentumsanteil v.} \quad 80.000 \text{ €} = \quad 6.400 \text{ €}$$

**Anteiliger Bodenwert rd. 6.000 €**

## 6.2 Ertragswert

Unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Ahlen und unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Bau-mängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

### Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	68,29	5,86	400,00	4.800,00
Summe	68,29		400,00	4.800,00

**Jahresrohertrag**

**4.800,00 €**

### Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten  
1 x 412,00 € = 412,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 41,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten  
68,29 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> = 921,89 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 102,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
2 % von 4.800,00 €/m<sup>2</sup> 96,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt**

**-1.429,89 €**

**Jahresreinertrag**

**3.370,11 €**

**Jahresreinertrag** **3.370,11 €**

**Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens**

Nach den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf liegt der Basiswert für den Liegenschaftszinssatz für ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist bei 1,38 %. Zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant ab von der Mietsituation, des Stichtags, der Bodenrichtwerthöhe, der Wohnfläche, der Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage, dem Modernisierungstyp und der Restnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

2,00 % x 6.000,00 € **-120,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **3.250,11 €**

**Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

Liegenschaftszinssatz 2,00 %  
Restnutzungsdauer 18 Jahre **x 14,992**

**Vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **48.725,78 €**

**Bodenwertanteil** **6.000,00 €**

**Vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **54.725,78 €**

**Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

**-10.000,00 €**

**44.725,78 €**

**Ertragswert rd.** **45.000,00 €**

**7. Wertermittlung Grundbuch von Ahlen Blatt 19052 (Wohnung Nr. 3)****7.1 Bodenwert**

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

**Bodenwert rd. 80.000 €**

**Berechnung des anteiligen Bodenwertes**

8 / 100 Miteigentumsanteil v. 80.000 € = 6.400 €

**Anteiliger Bodenwert rd. 6.000 €**

## 7.2 Ertragswert

Unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Ahlen und unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Bau-mängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

### Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 3	42,72	6,09	260,00	3.120,00
Summe	42,72		260,00	3.120,00

**Jahresrohertrag**

**3.120,00 €**

### Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten  
1 x 412,00 € = 412,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 41,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten  
42,72 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> = 576,70 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 102,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
2 % von 3.120,00 €/m<sup>2</sup> 62,40 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt**

**-1.051,10 €**

**Jahresreinertrag**

**2.068,90 €**

**Jahresreinertrag** **2.068,90 €**

**Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens**

Nach den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf liegt der Basiswert für den Liegenschaftszinssatz für ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist bei 1,38 %. Zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant ab von der Mietsituation, des Stichtags, der Bodenrichtwerthöhe, der Wohnfläche, der Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage, dem Modernisierungstyp und der Restnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

2,00 % x 6.000,00 € **-120,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **1.948,90 €**

**Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

Liegenschaftszinssatz 2,00 %  
Restnutzungsdauer 18 Jahre **x 14,992**

**Vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **29.217,91 €**

**Bodenwertanteil** **6.000,00 €**

**Vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **35.217,91 €**

**Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

**-13.000,00 €**

**22.217,91 €**

**Ertragswert rd.** **22.000,00 €**

## 8. Verkehrswerte

### 8.1 Grundbuch von Ahlen Blatt 19051 (Wohnung Nr. 2)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss) an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Garagen bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Eigentumswohnungen richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 45.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Südberg 103, 59229 Ahlen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 ermittelt mit rd.

**45.000,00      EURO**

### 8.2 Grundbuch von Ahlen Blatt 19052 (Wohnung Nr. 3)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss) an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Garagen bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Eigentumswohnungen richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 22.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 3, Südberg 103, 59229 Ahlen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 ermittelt mit rd.

**22.000,00      EURO**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

---

Münster, 02.02.2024      **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.