



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit Garage bebauten Grundstücks in 59494 Soest, Gotlandweg 17 sowie ¼ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784 und 977

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von:	Soest
Blatt:	2321
Lfd. Nr.:	2, 3, 4, 5, 6, 12 sowie ¼ Miteigentumsanteil an lfd. Nr. 9, 10, 11
Kreis:	Soest
Gemeinde:	Soest
Gemarkung:	Soest
Flur:	12
Flurstücke:	980, 979, 978, 783, 782, 1459, 1460 sowie ¼ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784 und 977
Eigentümer(in):	N.N.

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

240.000,00 €

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4 5 6 7

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

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 41 Seiten.
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten enthalten.

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 4
1.1	Auftraggeber 4
1.2	Gegenstand des Gutachtens 4
1.3	Zweck des Gutachtens 4
1.4	Grundlagen des Gutachtens 4
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 5
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 5
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 6
2.1	Lage 6
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 8
2.2.1.4	Altlastenkataster 9
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 9
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 9
2.2.4	Obligatorische Rechte 9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 9
2.3.1	Erschließung 9
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 9
3	Wertermittlung 12
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 (Reihenendhaus) mit Garage 16
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 17
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 18
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren 19
3.3.7	Marktangepasster Sachwert 20
3.3.8	Plausibilitätskontrolle 20
4	Verkehrswert 21
5	Wertzuteilung 21

6	Anlagen	24
6.1	Topographische Übersichtskarte	25
6.2	Auszug aus dem Stadtplan	26
6.3	Auszug aus der Flurkarte	27
6.4	Zeichnungen aus der Bauakte	28
6.5	Fotografien	29
6.6	Baubeschreibung	31
6.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes	34
6.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungs- dauer	35
6.9	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	38
6.10	Wohnflächenberechnung	39
6.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	40
6.12	Kerninformationen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 13.08.2024 (eingegangen am 16.08.2024), Geschäfts-Nummer 8 K 10/24, 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 (Reihenendhaus) mit Garage bebauten Grundstücks in 59494 Soest, Gotlandweg 17 (Gemarkung Soest, Flur 12, Flurstücke 980, 979, 978, 783, 782, 1459, 1460) sowie $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784 und 977 (Gemarkung Soest, Flur 12).

Gemäß Beauftragung des Amtsgerichtes Soest sind die o.g. bzw. die unter Punkt 2.2.1.1 beschriebenen Flurstücke getrennt zu bewerten. Die Flurstücke bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit. Es wird daher ein Verkehrswert auf Grundlage des Gesamtgrundstücks bestehend aus den o.g. Flurstücken ermittelt. Den Einzelgrundstücken werden unter Punkt 5 jeweils Werte zugeteilt.

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 13.08.2024 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Soest, Blatt 2321
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von der Stadt Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Soest erhalten
- Bauakte von der Stadt Soest erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung Soest erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der 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 24.09.2024.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 24.09.2024 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 16:15 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit den Eigentümern (Antragstellerin und Antragsgegner), deren Tochter und dem Rechtsbeistand der Antragstellerin sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Soest.

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

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich von Soest, ca. 2,1 km südlich des Stadtzentrums (Bereich Marktplatz)

Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohnbebauung geprägt. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Der historische Stadtkern von Soest ist ca. 25 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Wohnlage ist als „zufriedenstellend“ zu bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „zufriedenstellend“. Die Lagequalität kann man insgesamt als „zufriedenstellend“ bezeichnen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Soest
Gemarkung:	Soest
Flur:	12
Flurstücke:	980, 979, 978, 783, 782, 1459, 1460 bzw. ¼ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784 und 977
Größe:	14 qm, 2 qm, 43 qm, 3 qm, 12 qm, 436 qm, 4 qm (insges. 514 qm) bzw. 132 qm, 3 qm, 7 qm (insges. 142 qm, ¼ Miteigentumsanteil)
Nutzungsart:	Wohnbaufläche, Straßenverkehr, Fläche besonderer funktionaler Prägung
Lagebezeichnung:	Gotlandweg 17

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 28.05.2024:

Grundbuch von:	Soest
Blatt:	2321
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	2, 3, 4, 5, 6, 12 sowie ¼ Miteigentumsanteil an lfd. Nr. 9, 10, 11
Eigentümer(in):	4 a) N.N. 4 b) N.N. zu je ½ Anteil

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 28.05.2024 sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag folgende Rechte zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen:

- lfd. Nr. 7 des Best.-Verz. zugunsten lfd. Nr. 12 des Best.-Verz. (Flurstücke 1459, 1460)
„Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 979, eingetragen hier in Abteilung II Nr. 1.“
- lfd. Nr. 8 des Best.-Verz. zugunsten lfd. Nr. 12 des Best.-Verz. (Flurstücke 1459, 1460)
„Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 978, eingetragen hier in Abteilung II Nr. 1.“

Fazit: Die lfd. Nr. 7 und 8 des Best.-Verz. (Wegerechte zu Gunsten) begünstigen die lfd. Nr. 12 des Best.-Verz. (d.h. die Flurstücke 1459 und 1460) und belasten die Flurstücke 978 und 979 (lfd. Nr. 3 u. 4 des Best.-Verz.). In Abt. II ist jedoch keine

Eintragung zu Lasten der Flurstücke 978 und 979 vorhanden, d.h. die Belastung (Wegerecht) bzgl. lfd. Nr. 3 und 4 des Best.-Verz. ist nicht verdinglicht. Abgesehen davon, macht es insgesamt betrachtet inhaltlich keinen Sinn, das eigene Grundstück mit einem Wegerecht, zu Gunsten des Grundstückseigentümers, zu belasten. Die Eintragungen lfd. Nr. 7 und 8 des Best.-Verz. bleiben daher unberücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragungen bzgl. der lfd. Nr. 3 und 4 (Flurstücke 978 und 979) des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 1, 2, 3, 4 lastend auf lfd. Nr. 3 (Flurstück 979) des Best.-Verz. und lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 lastend auf lfd. Nr. 4 (Flurstück 978) des Best.-Verz.:

„Wegerecht, ausgenommen mit Fahrrädern und Motorfahrzeugen für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke:

*Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 785 z.Zt. in diesem Grundbuch,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 786, 790 z.Zt. in Soest Blatt 2322,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 787, 791 z.Zt. in Soest Blatt 2323,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 788 z.Zt. in Soest Blatt 2324,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 785 z.Zt. in diesem Grundbuch,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 786, 790 z.Zt. in Soest Blatt 2322,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 787, 791 z.Zt. in Soest Blatt 2323,
Gemarkung Soest Flur 12 Flurstück 788, z.Zt. in Soest Blatt 2324.*

Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Mai 1969 untereinander gleichrangig eingetragen am 12. November 1971.“

- lfd. Nr. 10 lastend auf lfd. Nr. 4 (Flurstück 978) des Best.-Verz.

„Recht zur Führung und Unterhaltung einer Gasleitung DN 50 mit einem Schutzstreifen von 2 Meter Breite für die Stadtwerke Soest GmbH in Soest. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. August / 03. September 1987 eingetragen am 17. September.“

- lfd. Nr. 11 lastend auf lfd. Nr. 2 – 6, 9/ zu 5, 6, 10/ zu 5, 6, 11/ zu 5, 6, und 12 des Best.-Verz.

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 10/24). Eingetragen 28.05.2024.“

Die Belastungen lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 10 sind grundsätzlich wertrelevant. Da das Gutachten für ein Zwangsversteigerungsverfahren benötigt wird, bleiben diese Belastungen bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Belastung lfd. Nr. 11 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 ist gemäß Schreiben vom 09.09.2024 der Stadt Soest keine Baulast (§ 83 BauONW) bzgl. des Grundstücks bzw. der Flurstücke 778, 782-784, 977-980, 1459-1460, Gemarkung Soest, Flur 12 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 11.09.2024 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Soest, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, 6. Änderung vom 19.10.1977 der Stadt Soest.

- Art der baulichen Nutzung : Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung :
 - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse : II (zwingend)
 - Bauweise : offen

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

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

2.2.4 Obligatorische Rechte

Das Wohnhaus wird von dem Eigentümer (Antragsgegner) und seinen beiden Kindern bewohnt.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück wird an der Nordwestseite durch die Straße „Gotlandweg“ (bituminöse Fahrbahn, beidseitig bituminöser Gehweg, Hochbord) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Frischwasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bebaut ist das Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus in der Bauart eines Reihendhauses mit Garage. Die Einzelgarage gehört zu einer Reihengaragenanlage auf dem Nachbargrundstück.

Das Wohnhaus ist gemäß den mir vorliegenden Informationen im Jahr 1966 in konventioneller Massivbauweise errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Als wesentliche Modernisierungselemente sind teilweise die Kunststoff-Fenster, die Heizungsanlage, die Terrassenüberdachung sowie z.T. die Innenausstattung (Wand-, Fußboden- u. Deckenbeläge, Innentüren) zu nennen.

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

Aufgrund der Erschließung des Dachgeschosses (nur über eine Einschubtreppe) ist dieses nur eingeschränkt nutzbar.

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

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

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

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

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

Das Wohnhaus wird mit einer (neuwertigen) Gas-Warmwasserzentralheizung beheizt. Die Wärmeausstrahlung in den Wohnräumen erfolgt über (alte) konventionelle Wandheizkörper.

Der Grundriss (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) ist funktional angelegt. Das Wohnzimmer im EG und das Schlafzimmer mit Balkon im OG sind Richtung Süden (Garten) ausgerichtet. Die Ausstattung der Wohnräume inkl. der modernisierten Badezimmer im EG und OG ist „einfach“ bis „durchschnittlich“. Die übrige Ausstattung (Geschosstrepfen, Innentüren, Elektroinstallation) entspricht dem Standard des Errichtungszeitraumes. Die Wohnfläche beträgt rd. 80 qm.

Die Räume im Kellergeschoss hat man überwiegend zu Wohnzwecken höherwertig ausgestattet. In diesem Zusammenhang wurde auch ein innenliegendes Badezimmer (ohne Zwangsentlüftung o.ä.) errichtet.

Die Nutzung der Kellerräume in dem Bewertungsobjekt zu wohnwirtschaftlichen Zwecken ist aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben nicht möglich (d.h. u.a. wegen fehlender geeigneter Fenster nicht genehmigungsfähig). Außerdem ist die Wohnnutzung im KG aus bauphysikalischen Gründen ungeeignet.

Abgesehen von den o.g. Modernisierungsmaßnahmen sind Instandhaltungsarbeiten an dem Gebäude seit längerem nicht mehr bzw. nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden.

An dem Wohnhaus sind mir folgende bauliche Unzulänglichkeiten aufgefallen:

- der Außenputz ist verwittert und muss in absehbarer Zeit malermäßig überarbeitet werden
- der Balkonbelag bzw. die Balkonabdichtung muss noch hergestellt und das Geländer malermäßig überarbeitet werden
- im Kinderzimmer im OG sind mir Verfärbungen und Putzabplatzungen im unteren Bereich der Trennwand zum Badezimmer aufgefallen. Ursächlich hierfür ist wahrscheinlich eine schadhafte Badewannenabdichtung.
- weiterhin sind mir im Bereich der Kellertreppe zur Außenwand Anzeichen (d.h. Verfärbungen der Wand- bzw. Holzverkleidung) von eindringender Feuchtigkeit aufgefallen
- Im Kellergeschoss ist mir Schimmelbefall im Deckenbereich über der Dusche aufgefallen. Ursächlich hierfür sind eine mangelnde Luftzirkulation bzw. Belüftung des Badezimmers sowie sonstige bauphysikalische Gründe.

Allgemein:

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

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

Die befestigten Flächen sind als Zufahrt, Zuwegungen mit Betonsteinpflaster bzw. bituminös angelegt. Die Gartenwege sind mit Waschbetonplatten befestigt.

An der Südseite des Wohnhauses befindet sich eine Terrasse mit Bodenfliesenbelag sowie einer Überdachung bzw. Einhausung aus einer Holzkonstruktion mit Polycarbonat- bzw. Doppelstegplatten-Eindeckung.

Das Grundstück ist mit einer Sichtschutzmauer, einem Gitterstabzaun, einer Hecke, einem Gartentörchen aus Holz sowie einem Holzlattenzaun eingefriedet.

Insgesamt macht das Objekt einen „noch 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/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal

in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt „linear“.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

3.3.2 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 Soest 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).

a) Flurstücke 980, 979, 978, 783, 782, 1459, 1460

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Soest, „Gotlandweg“ zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert zu 160,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 491, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

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

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

Damit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$(14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm}) \times 160,00 \text{ €/qm} = 82.240,00 \text{ €}$$

b) ¼ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784 und 977

Der Bodenwert für die Flurstücke 778, 784 und 977 ergibt sich zu:

$$(132 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 7 \text{ qm}) \times 160,00 \text{ €/qm} = 22.720,00 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil (erschließungsbeitragsfrei) entsprechend dem Miteigentumsanteil errechnet sich damit zu:

$$22.720,00 \text{ €} \times \frac{1}{4} = \underline{5.680,00 \text{ €}}$$
$$87.920,00 \text{ €}$$

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 (Reihenendhaus) mit Garage

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich im Sinne der Typisierung um ein Einfamilienwohnhaus in der Bauart eines Reihenendhauses mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Aufgrund der fehlenden Erschließung (nur über Einschubtreppe) ist das Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbar. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ der NHK-Typ 2.11, d.h. KG, EG, OG, ausgebautes DG zu Grunde gelegt.

Bei den Gebäudetypen mit nicht ausgebautem, aber eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss ist ein Abschlag von 6 - 12 % (NHK-Typ 2.12) vom Kostenkennwert anzusetzen (s. AG-Sachwertmodell der AGVGA NRW). Ich halte einen Abschlag von 12 % für angemessen.

Wie in der Anlage unter Punkt 6.7 „Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes“ ermittelt und erläutert, betragen die objektspezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 2.12: 622,00 €/qm-BGF.

Anmerkung:

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

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

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Das statistische Bundesamt veröffentlicht im Internet unter „www.destatis.de“ entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der aktuelle (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2021 = 100, 2. Quartal) beträgt 182,5 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 6.9 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss insgesamt zu 212 qm ermittelt worden.

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

$$212 \text{ qm-BGF} \times 622 \text{ €/qm} \times 0,88 \text{ (Abschlag DG)} \times 1,825 = 211.774,00 \text{ €}$$

a₂) Berücksichtigung von bisher nicht erfassten Bauteilen

- Balkon:	2.000,00 €
- Terrassenüberdachung bzw. -einhausung:	<u>3.000,00 €</u>
	5.000,00 €

a₃) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	211.774,00 €
• für bisher nicht erfasste Bauteile:	<u>5.000,00 €</u>
	216.774,00 €

b) Alterswertminderung (§§ 36, 37 ImmoWertV)

Das fiktive Baujahr ist unter Punkt 6.8 zu 1973 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (24.09.2024) 51 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre (Modell Gutachterausschuss) geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 29 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$53 / 80 = \text{rd. } 66 \%$$

$$0,66 \times 216.774,00 \text{ €} = - \underline{143.071,00 \text{ €}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

73.703,00 €

3.3.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

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

Der Gebäudesachwert beträgt 73.703,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 4 % ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 3.000,00 €

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen, Zufahrten
- 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	87.920,00 €
- Einfamilienwohnhaus	73.703,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	3.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>4.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	169.123,00 €

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 1,23 sowie verschiedene Umrechnungskoeffizienten.

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor:

$$\begin{array}{cccccc} 1,23 & \times & 1,0000 & \times & 1,142 & \times & 1,0057 & \times & 1,0205 & = & 1,44 \\ & & \text{Soest} & & \text{Baujahr} & & \text{Gebäudetyp} & & \text{BGF} & & \\ & & \text{Zentralort} & & 1973 & & \text{Reihenendhaus} & & 212 \text{ qm} & & \end{array}$$

Somit ergibt sich der Marktanpassungszuschlag zu:

$$169.123,00 \text{ €} \times (1,44 - 1,0) = 74.414,00 \text{ €}$$

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

1.) Wertminderung wegen baulicher Unzulänglichkeiten, Instandhaltungsstau

Wie bereits zuvor erläutert, sind an dem Haupthaus verschiedene bauliche Unzulänglichkeiten bzw. ein hoher Instandhaltungsstau vorhanden. Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigsten baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- Balkonbelag und Balkonabdichtung
- malermäßige Überarbeitung sämtlicher Verfärbungen / Putzabplatzungen und des Balkongeländers sowie Beseitigung des Schimmelbefalls im KG

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von 5.000,00 € kalkulieren, d.h. bezogen auf die Wohnfläche von 80 qm = rd. 63 €/qm.

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

2.) Wertminderung wegen abweichender Restnutzungsdauer

Wie bereits unter Punkt 6.8 ausgeführt, ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung gemäß Sachwertmodell des AGVGA NRW mit 70 Jahren ermittelt worden. Allerdings gibt das Sachwertmodell (Ableitung von Sachwertfaktoren etc.) des Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage sind unter Pkt. 3.3.3.1 zu 216.774,00 € ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und des fiktiven Baujahres 1977 (s. Punkt 6.8) ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren, das Alter der Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (24.09.2024) von 47 Jahren und somit folgende Alterswertminderung:

$$47 / 70 = \text{rd. } 67 \%$$

$$0,67 \times 216.774,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 145.239,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

71.535,00 €

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

Bodenwert		87.920,00 €
- Wohnhaus		71.535,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen 4 % v. 71.535,00 € =	rd.	3.000,00 €
- Anschlussbeiträge	rd.	<u>4.500,00 €</u>
		166.955,00 €

Die Abweichung der Gesamtnutzungsdauern von 10 Jahren entspricht bei einem vorläufigen Sachwert von 166.955,00 € (GND-tatsächlich 70 Jahre) zu 169.123,00 € (GND-Modell 80 Jahre) rd. 1,3 %. Ich halte daher einen Abschlag i.H.v. 1,3 % des (vorläufigen) marktangepassten Gebäudesachwertes von (73.703,00 € x 1,44) x 0,013 = 1.380,00 € für angemessen.

3.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insgesamt

- 5.000,00 € - 1.380,00 € = - 6.380,00 €

3.3.7 Marktangepasster Sachwert

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

169.123,00 € + 74.414,00 € - 6.380,00 € = 237.157,00 €
oder rd. 240.000,00 €

entspricht ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

(169.123,00 € + 74.414,00 €) / 80 qm-Wohnfläche (Wfl.)
= 3.044,00 €/qm-Wfl.

3.3.8 Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Soest, „Gotlandweg“, zum Stichtag 01.01.24 einen Immobilienrichtwert für Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.500 €/qm ermittelt (Immobilienrichtwertnr. 2001).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Immobilienrichtwerttyp: Weiterverkauf
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Gebäudeart: Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Baujahr: 1967
- Wohnfläche: 110 qm
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 350 qm

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

	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Koeffizient
Stichtag:	01.01.2024		
Immobilienrichtwert:	2.500 €/qm		
Baujahr:	1967	1973	1,04
Wohnfläche:	110 qm	80 qm	1,08
Grundstückgröße:	350 qm	514 qm	1,06
Gebäudeart:	EFH, DHH	EFH, Reihenendhaus	1,01
Gebäudestandard:	einfach-mittel	einfach-mittel	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			1,2025
angepasster Immobilienrichtwert	2.500 €/qm x 1,2025		3.006 € pro qm- Wohnfläche

Demnach ist der unter Punkt 3.3.7 ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten plausibel.

4 Verkehrswert

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

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.3.7 zu 240.000,00 € ermittelt worden.

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

240.000,00 €

(i.W. zweihundertvierzigtausend Euro).

5 Wertzuteilung

Die zu bewertenden Flurstücke 980, 979, 978, 783, 782, 1459, 146, 778, 784 und 977 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit. Aus (zwangsversteigerungs-)verfahrenstechnischen Gründen soll jedoch jedem Flurstück bzw. jeder Buchungsnummer im Grundbuch ein Wert zugewiesen werden.

Den Flurstücken werden hilfsweise nachfolgende Werte zugeteilt:

Flurstück 980 (Ifd. Nr. 2 des Best.-Verz., Volleigentum):

Dem Flurstück 980 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 14 \text{ qm} = \mathbf{6.114,00 \text{ €}}$$

Flurstück 979 (Ifd. Nr. 3 des Best.-Verz., Volleigentum):

Dem Flurstück 979 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 2 \text{ qm} = 874,00 \text{ €}$$

Flurstück 978 (Ifd. Nr. 4 des Best.-Verz., Volleigentum):

Dem Flurstück 978 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 43 \text{ qm} = 18.781,00 \text{ €}$$

Flurstück 783 (Ifd. Nr. 5 des Best.-Verz., Volleigentum):

Dem Flurstück 783 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 3 \text{ qm} = 1.310,00 \text{ €}$$

Flurstück 782 (Ifd. Nr. 6 des Best.-Verz., Volleigentum):

Dem Flurstück 782 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 12 \text{ qm} = 5.241,00 \text{ €}$$

Flurstück 778 (Ifd. Nr. 9/ zu 5, 6 des Best.-Verz., $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil):

Dem Flurstück 778 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} = 14.413,00 \text{ €}$$

Flurstück 784 (Ifd. Nr. 10/ zu 5, 6 des Best.-Verz., $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil):

Dem Flurstück 784 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} = 328,00 \text{ €}$$

Flurstück 977 (Ifd. Nr. 11/ zu 5, 6 des Best.-Verz., $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil):

Dem Flurstück 977 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4} = 764,00 \text{ €}$$

Flurstücke 1459 u. 1460 (Ifd. Nr. 12 des Best.-Verz., Volleigentum):

Den Flurstücken 1459 u. 1460 wird, entsprechend ihrer Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

$$240.000,00 \text{ €} / (14 \text{ qm} + 2 \text{ qm} + 43 \text{ qm} + 3 \text{ qm} + 12 \text{ qm} + 436 \text{ qm} + 4 \text{ qm} + 132 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 3 \text{ qm} \times \frac{1}{4} + 7 \text{ qm} \times \frac{1}{4}) \times (436 \text{ qm} + 4 \text{ qm}) = 192.175,00 \text{ €}$$

Schlusserklärung

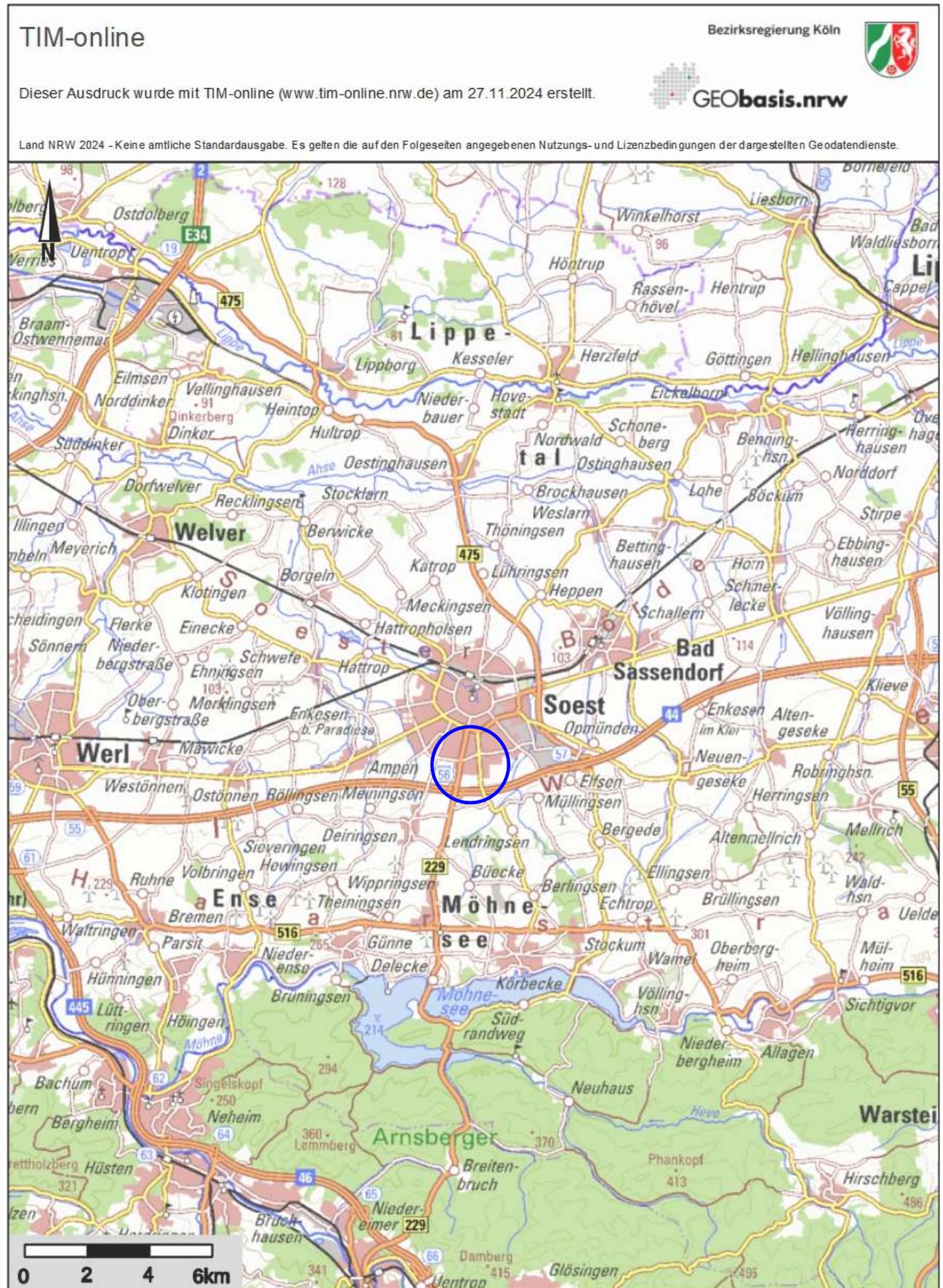
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

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

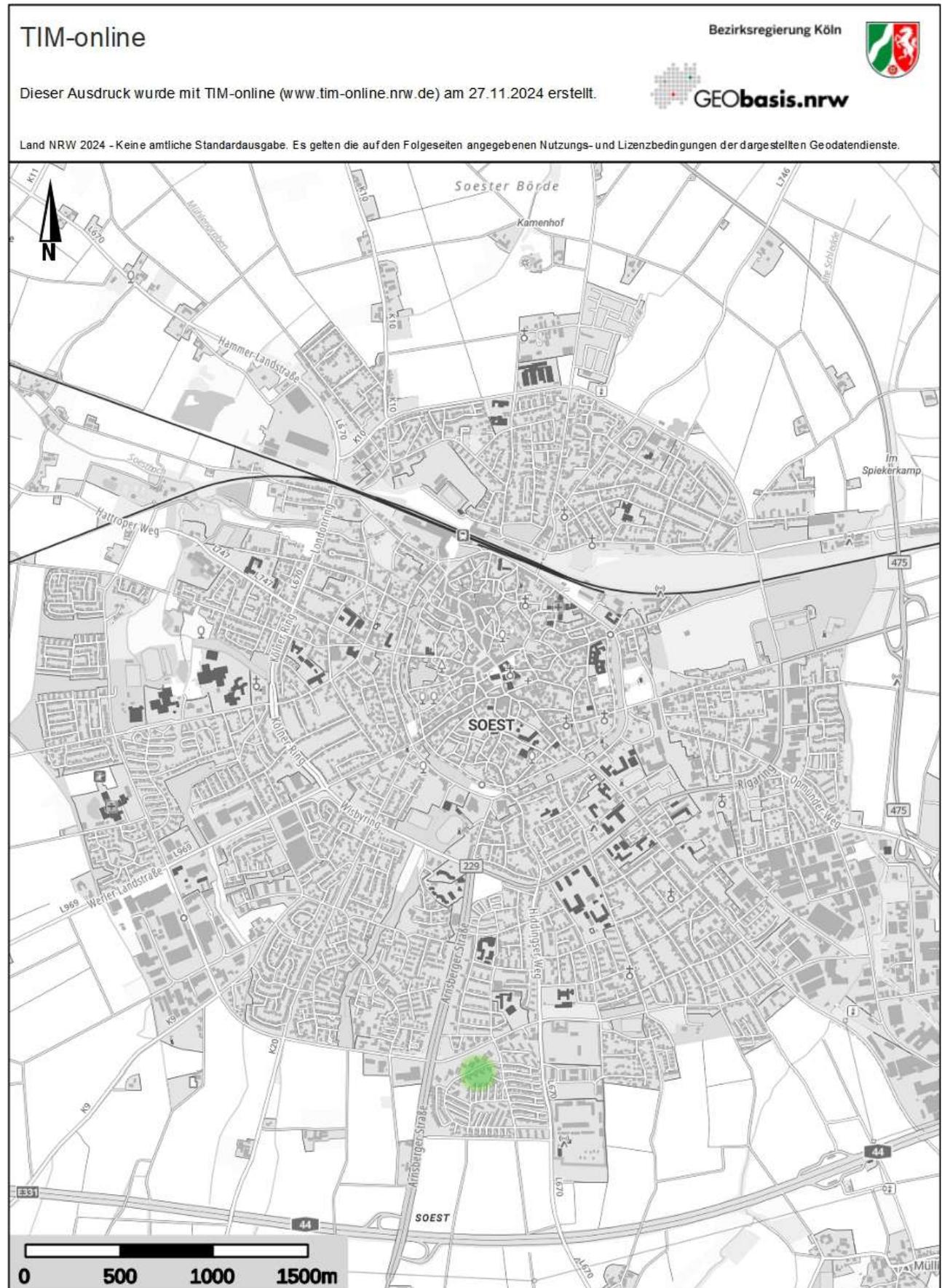
Büren, 24.09.2024

6 Anlagen

6.1 Topographische Übersichtskarte



6.2 Auszug aus dem Stadtplan



6.3 Auszug aus der Flurkarte



6.5 Fotoaufnahmen



Nordwestseite – Wohnhaus



Westseite – Wohnhaus



Südwestseite – Wohnhaus



Südlicher Grundstücksbereich – Blick Richtung Süden



Westseite – Garage



Nordostseite – Garage

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

Wohnhaus

Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Dach	Satteldach, Betondachstein-Eindeckung, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	KG: massiv, Betonblockstufen, 1-läufig, ½-gewandelt, Profilholzhandläufe mit Konsolen an der Wand montiert EG: Holzkonstruktion, Wangen-/Einbolzentreppe, 1-läufig, ½-gewandelt, Holz-Trittstufen, Geländerharfe (Rundstäbe) OG: Holzeinschubtreppe zum DG
Fenster	KG: Glasbausteine, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (neuwertig) EG, OG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. neuwertig, z.T. Strukturglas, z.T. außenliegende Vergitterung, z.T. Holz-Klapppläden mit Kurbelbetätigung, z.T. Kunststoff-Rolläden (Rolladenkästen nachträglich vor der Wand montiert), Innenfensterbänke aus Naturstein bzw. Betonwerkstein, Außenfensterbänke aus Alu-Profilen o.ä. DG: altes Dachfenster aus Zinkblech
Hauseingangstür	1-tlg. Leichtmetall-Konstruktion in Blockzarge, Strukturglas-Lichtausschnitt, Metalldrücker bzw. -handhabe und Langschild, Profilzylinder
Innentüren	Sperrtüren mit Futter u. Bekleidung, z.T. Metalleckzarge, z.T. Stahlumfassungszarge, Metalldrücker und Langschild (z.T. Edelstahl), z.T. Strukturglas-Lichtausschnitt
Innenwände	Mauerwerk
Innenwandflächen	KG: Profildreher-Verkleidung, Papiertapete, verputzt und gestrichen EG, OG: Strukturtafel, Papiertapete, Profildreher-Verkleidung, verputzt u. gestrichen Sanitärräume u. Küche: raumhoch gefliest, z.T. Bordüre DG: Giebelflächen verputzt

Deckenflächen / Schrägen	KG: verputzt u. gestrichen EG, OG: verputzt u. gestrichen, z.T. Polystyrolplatten DG: Blick gegen die Dachkonstruktion
Fußböden	KG: keramische Bodenfliesen, Niveauunterschiede, Waschmaschinen- u. Heizungspodest EG, OG: keramische Bodenfliesen, Laminat, textiler Bodenbelag DG: Rauspund
Elektrische Installation	einfache Ausstattung (z.T. alte Porzellan-Sicherungen)
Sanitäre Einrichtung	KG: Bad: Dusche mit Glas-/Leichtmetallkabine, bodenstehendes WC, Waschtisch mit Unterschrank, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie EG: Gäste-WC: Handwaschbecken mit Eingriffarmatur, wandhängendes WC OG: Bad: wandhängendes WC, Waschtisch mit Unterschrank, Einbaubadewanne (Acryl), Duschvorhang, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie
Heizung	Gas-Warmwasser-Zentralheizung, Wandheizkörper (Heizplatte), im OG-Bad als Handtuchhalter
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	Strukturputz
Balkon	auskragende Betonplatte, Fußboden: Estrich ohne Belag, Geländer aus Stahlkonstruktion, senkrechte Füllstäbe, Faserzementplatte als Sichtschutz zum Nachbarn
Sonstiges	- Durchreiche von Küche zu Wohn-/Esszimmer

Garage

Fundamente	Stahlbeton
Wände	Betonfertigteilelemente
Decke	Betonfertigteilelemente, Flachdach, bituminöse Abdichtung
Tor	Stahlblechdeckenschwingtor, gesickt
Nebeneingangstür	Stahlblechtür mit Strukturglas-Lichtausschnitt, Vergitterung
Deckenflächen	Betonfertigteilelemente mit Anstrich
Innenwandflächen	Betonfertigteilelemente mit Anstrich
Fußböden	Beton bzw. Estrich ohne Belag
Außenwandflächen	Betonfertigteilelemente mit Anstrich, Klinker

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zufahrt, Zuwegung: bituminöse Befestigung, Gartenwege: Waschbetonplatten, Terrasse: Fliesenbelag Freitreppe vor dem Hauseingang: Beton-Holmtreppe, Betontrittstufen, aufgesetztes Geländer aus Stahlkonstruktion (Flachstahl)
unbefestigte Fläche	Rasenfläche, Büsche, Sträucher, Kiestraufe
Einfriedung	Sichtschutzmauer, Gitterstabzaun, Hecke, Gartentörchen aus Holz, Holzlattenzaun
Sonstiges	Terrassenüberdachung in Holzbauweise mit Polycarbonat- bzw. Doppelstegplatten eingedeckt

6.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

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

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Hohlstrichwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenputz, stoch. Putz, Verkleidung mit Fassenzementplatten, Silikonbeschichte oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. Glasziegel oder Hochsteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gesteinssteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1985)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturstein), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	vierschalig gestrichle Fassaden mit konstruktiver Dämmung (Stoßstellen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigble, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckweise oder Tondachziegel, Bitumen-schicht, nicht zugehörige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondeckweise und Tondachziegel, Folienabdichtung, Regen- und Fallrinne aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte, Firdachziegel, Flachdachabdichtung/alt. Dachtraumassen, Konstruktion in Bleifachholz, schwarze Massivdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Winddach, Aufparrückdämmung, überdachte Freifläche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belebbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schwere Baggedachkondensatdämm, Regen- und Fallrinne aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zugehörigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (optional), Haustür mit zugehörigem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rollläden (optional), höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenflügel, besonderer Einbruchschutz	große Isolierfensterflächen, Spitzbogenfenster (optional) und Sonnenschutz, Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Fenestüren	Fachwerkwände, einfache Putz- / Lehmputz, einfache Kalkputzputz, Putzputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Halbhänge	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipskern, leichte Türen, Stoffvergas	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmstruktur getriebe Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzvergas	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele) Massivkonstruktion, Schiebelenenelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Plasterverglas), abgesetzte oder geschwungene Wandputze, Verfälschungen (Eicheholz, Metall), Acousticputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Treppenelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Hohlblockdecken ohne Füllung, Sperrputz, Weichholzbohlen in einfacher Art und Ausführung, kein Treibschallschutz	Hohlblockdecken mit Füllung, Kappenbohlen, Stahl- oder Hartholzbohlen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Teil- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradlinige Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppe, Treibschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kassettens), gewendelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ebene Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung, Fliesen, Keramikplatten	Narungsböden, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Einlegeböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärseinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächen aus einfachen PVC-Böden (0-0-0-0-0-0)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit für zwei Wochstücken, für Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebobener Qualität	modern großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (eben- / hochstrukturiert, Eiche- und Eichenholz)	5
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, einzelne Gasrohrwand, flammes, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertboiler	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	5
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FIS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausblenden, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippvorrichtungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtausblenden, hochwertige Abdeckungen, dezente Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsprechanlagen	Viele- und zentrale Anmerkung zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	5

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

	Standardstufe					Wägungs-Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen		0,8	0,2			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,3	0,7			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitärreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		1				6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.12:	535 €/qm BGF	595 €/qm BGF	685 €/qm BGF	825 €/qm BGF	1.035 €/qm BGF	

Berechnung (Gebäudeart 2.12):

Außenwände	1 x 23 % x 595 €/qm BGF =	137 €/qm
Dächer	1 x 15 % x 595 €/qm BGF =	89 €/qm
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 595 €/qm BGF =	65 €/qm
Innenwände und -türen	0,8 x 11 % x 595 €/qm BGF + 0,2 x 11 % x 685 €/qm BGF =	67 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	0,3 x 11 % x 595 €/qm BGF + 0,7 x 11 % x 685 €/qm BGF =	72 €/qm
Fußböden	0,5 x 5 % x 595 €/qm BGF + 0,5 x 5 % x 685 €/qm BGF =	32 €/qm
Sanitärreinrichtungen	1 x 9 % x 685 €/qm BGF =	62 €/qm
Heizung	1 x 9 % x 685 €/qm BGF =	62 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 595 €/qm BGF =	36 €/qm
	Kostenkennwert (Summe)	622 €/qm

6.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

a) Gesamtnutzungsdauer

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.12:	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjektes:	622 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjektes:	$2 + (622 - 595) / (685 - 595) = \text{rd. } 2,3$				

„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 1966 errichtet bzw. fertiggestellt und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (24.09.2024) 58 Jahre alt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden gemäß ImmoWertV:

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

1. Modernisierungspunkte für die einzelnen Modernisierungselemente

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

3. Punktevergabe

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

d.h. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

4. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

$$\frac{58 (\text{Alter})}{80 (\text{GND})} \times 100 \% = \text{rd. } 73 \% (> 37,5 \%)$$

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

Somit ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer zu:

$$0,70125 \times \frac{58^2}{80} - 1,5174 \times 58 + 1,09915 \times 80 = \text{rd. } 29 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 58 Jahren und einer üblichen GND von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 4,5 Punkten 29 Jahre.

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

$$\text{Stichtag 2024} + \text{RND } 29 \text{ Jahre} - \text{GND } 80 \text{ Jahre} = 1973$$

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

$$0,70125 \times \frac{58^2}{70} - 1,5174 \times 58 + 1,09915 \times 70 = \text{rd. } 23 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 58 Jahren und einer üblichen GND von 70 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 4,5 Punkten 23 Jahre.

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

$$\text{Stichtag 2024} + \text{RND } 23 \text{ Jahre} - \text{GND } 70 \text{ Jahre} = 1977$$

6.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von Februar 2005 (Grundlage: örtliches Aufmaß, Informationen aus der Bauakte)

Wohnhaus (NHK-Typ 2.12):

Kellergeschoss:

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

$$6,445 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} = 53,11 \text{ qm}$$

Erdgeschoss:

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

$$6,445 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} = 53,11 \text{ qm}$$

Obergeschoss:

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

$$6,445 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} = 53,11 \text{ qm}$$

Dachgeschoss:

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

$$6,445 \text{ m} \times 8,24 \text{ m} = \underline{53,11 \text{ qm}}$$

$$\text{rd. } 212,00 \text{ qm}$$

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

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Diele	=	6,27 qm
Gäste-WC	=	1,18 qm
Küche	=	7,74 qm
Wohn-/Esszimmer	=	<u>24,58 qm</u>
		39,77 qm

Dachgeschoss (Obergeschoss):

Flur	=	2,60 qm
Bad	=	5,32 qm
Kind 1	=	8,03 qm
Kind 2	=	10,09 qm
Schlafz.	=	13,62 qm
Balkon	4,17 qm x $\frac{1}{4}$	= <u>1,04 qm</u>
		40,70 qm

insgesamt rd. 80,00 qm

6.11 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

6.12 Kerninformationen

Objektadresse:	Gotlandweg 17 59494 Soest
derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus wird von dem Eigentümer (Antragsgegner) und seinen Kindern bewohnt
Objektart:	Einfamilienwohnhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) mit Garage, als Volleigentum sowie $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784, 977 (132 qm, 3 qm, 7 qm)
Wohnfläche:	80 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	„zufriedenstellend“
Baujahr:	Wohnhaus: 1966, fiktives Baujahr: 1973
Grundstücksgröße:	insges.: 514 qm sowie $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an den Flurstücken 778, 784, 977 (132 qm, 3 qm, 7 qm, insges. 142 qm)
Lagequalität:	„zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	24.09.2024
Verkehrswert:	240.000,00 €