



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfam.-Doppelhaushälfte (Baudenkmal)
Lage:	Bremsberg 40 59229 Ahlen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ahlen AZ 008 K 011/21
Wertermittlungsstichtag:	24. Februar 2022
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ermittelter Verkehrswert ca.:	155.000 Euro (ohne Sicherheitsabschlag) 145.000 Euro (mit Sicherheitsabschlag)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (02382-9510) eingesehen werden kann.

	Seite	
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftragsgegenstand	4
1.3	Zweck des Gutachtens	4
1.4	Ortsbesichtigung	4
1.5	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Grundlagen des Gutachtens	4
1.7	Disclaimer und allgemeine Hinweise	5
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	6
2.2.1	Großräumige Lage	6
2.2.2	Kleinräumige Lage	6
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1	Grundbuch	7
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	8
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	8
2.2.4.4	Altlastenkataster	8
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	8
2.2.4.6	Wohnungsbindung	8
2.2.4.7	Denkmaleigenschaft	8
2.2.4.8	Überbauung	8
2.3	Baubeschreibung	9
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf u. sonstige erforderliche Maßnahmen	10
3	Wertermittlung	11
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	11
3.2	Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	11
3.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	11
3.4	Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)	12
3.5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	12
3.6	Durchführung des Sachwertverfahrens	13
3.6.1	Bodenwert	13
3.6.2	Zeitwert der baulichen Anlagen	14
3.6.3	Vorläufiger Sachwert	15
3.6.4	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	15
3.6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	15
3.6.6	Sachwert	15
4	Verkehrswert	16
4.1	Verkehrswert Gesamtobjekt	16
4.1.1	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	16
4.1.2	Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag	16
4.2	Verkehrswerte nach lfd. Nummern im Bestandsverzeichnis	17
4.2.1	Verkehrswerte ohne Sicherheitsabschlag	17
4.2.2	Verkehrswerte mit Sicherheitsabschlag	17
5	Anlagen	18
5.1	Literaturverzeichnis	18
5.2	Stadtplanausschnitt von Ahlen	19
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	20

5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	21
5.5	Bauzeichnungen	27
5.6	Bautechnische Berechnungen	31
5.7	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	32
5.8	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010	33
5.9	Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Ahlen hat unter dem Aktenzeichen 008 K 011/21 mit Schreiben, Eingang vom 21.01.2022 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einer Doppelhaushälfte in geschlossener Bauweise bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift Bremsberg 40, 59229 Ahlen, nebst 1/19 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 694.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 24.02.2022. Beim Ortstermin anwesend waren nur Frau ... (Miteigentümerin des Bewertungsobjektes), Frau ... (Rechtsanwältin von Frau ...) sowie der Unterzeichner. **Eine Innenbesichtigung fand nicht statt**, da Herr ... (Miteigentümer und Bewohner des Bewertungsobjektes) trotz fristgerechter schriftlicher Benachrichtigung nicht anwesend war und das Wertermittlungsobjekt somit nur von außen in Augenschein genommen werden konnte. Wegen des mit dem nicht bekannten Zustand verbundenen Risikos wird in der Ermittlung des Verkehrswerts ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 24.02.2022 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 21.01.2022
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 17.11.2021
- Grundbuchauszug vom 19.01.2022
- von der Miteigentümerin erhaltene Akte mit Rechnungen von verschiedenen Baumaßnahmen sowie Fotos vom Bewertungsobjekt
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Ahlen
- Auskünften seitens der Stadt Ahlen zur Erschließungsbeitragssituation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Wohnungsbindung, zum Baurecht, Denkmaleigenschaft und anderen Auskünften
- von der Stadt Ahlen erhaltenes Gestaltungshandbuch „Zehensiedlung Neustadt in Ahlen“
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf
- Grundstücksmarktbericht 2022¹ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, Bodenrichtwertkarte per 01.01.2022 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de Preisindizes vom Statistischen Bundesamt

Auf weitere Auskünfte wird im Gutachten an entsprechenden Stellen verwiesen.

¹ Marktbericht 2022 und Bodenrichtwert per 01.01.2022 waren zum Bew.-Stichtag noch nicht veröffentlicht, die entsprechenden Daten und Werte hätten beim Gutachterausschuss jedoch bereits erfragt werden können.

1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis nur höchst eingeschränkt vorliegender Bauakten und des äußeren Eindrucks. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels Innenbesichtigung beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt. Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge und mangels Besichtigungsmöglichkeit wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei von außen erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten.

Ein Energieausweis lag nicht vor.²

Beim Bauamt der Stadt Ahlen sind keine Bauzeichnungen aus der Ursprungszeit vom Wohnhaus vorhanden. Die Bauakten enthalten lediglich eine teilbemaßte Grundrisszeichnung des Erdgeschosses anlässlich des Einbaus eines Bades in den 1970er Jahren.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Baurecht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die rückseitige Bebauung aufgrund eines Sichtschutzzauns nur eingeschränkt und aus größerer Distanz von dem rückseitigen Weg erfolgen konnte. Einzelne Gebäudebereiche waren aufgrund Pflanzenwuchses verdeckt.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in geschlossener Bauweise in der Zechensiedlung Neustadt in Ahlen. Das Objekt wird durch den Miteigentümer bewohnt.

Das gesamt Wohngebiet Zechensiedlung Neustadt in Ahlen ist unter Denkmalschutz gestellt.

² Es handelt sich um ein Baudenkmal.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Großräumige Lage

Die Stadt Ahlen liegt im westfälischen Münsterland im Norden von NRW. Sie ist eine mittlere kreisangehörige Stadt und mit ca. 52.000 Einwohnern die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Ahlen weist für eine Stadt dieser Größe nahezu alle wichtigen Einrichtungen auf wie etwa Einkaufszentrum mit Fußgängerzonen, eine historische Altstadt mit vielfach denkmalwürdigen oder unter Denkmalschutz gestellten Wohn- und Geschäftshäusern, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, diverse Behörden einschließlich Amtsgericht und Stadtverwaltung, alle gängigen Schultypen, ein Krankenhaus, zahlreiche Allgemein- und Fachärzte, Sport- und Freizeitanlagen u.v.a.m.

Die wirtschaftliche Struktur besteht neben einer ausgedehnten Landwirtschaft vorwiegend aus Industrie und Gewerbe sowie aus Handel und Handwerk verschiedenster Branchen. Die Bundeswehr stellt noch heute mit der Westfalenkaserne einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt dar. Größter Arbeitgeber und bis heute die Stadt prägend war die Zeche Westfalen.

Infrastrukturell angebunden ist Ahlen über Linienbusse und Bahn; Bahnhof der Bahnstrecke Hamm - Bielefeld südlich des Zentrums, Land- und Kreisstraßen, Bundesstraße B 58 sowie im weiteren Umkreis B 61 und B 63, Autobahnen A 1 und A 2 in rd. 15 bis 30 Autominuten erreichbar.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Hamm (rd. 8 km), Münster (rd. 35 km), Bielefeld (ca. 40 km) und Dortmund (ca. 60 km). Die Kreisstadt Warendorf befindet sich etwa 25 km nordöstlich.

2.2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück grenzt vorderseitig an den Bremsberg und rückseitig an einen privaten Erschließungsweg (Fußweg) an. Die Entfernung zum Ortskern beträgt rd. 2 km. Mittlere bis gute Wohnlage in der unter Denkmalschutz stehenden Zechensiedlung Neustadt in Ahlen.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Bremsberg verkehrsberuhigt, Straße und Parkbuchten gepflastert, rückseitiger Erschließungsweg (Fußweg) plattiert, Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon. Ein Glasfaseranschluss ist derzeit lt. Auskunft der Deutschen Glasfaser und der Telekom noch nicht verfügbar. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben, der Zuschnitt ist regelmäßig. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 10 m (Breite) x 44 m (Tiefe).

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften**2.2.4.1 Grundbuch****Amtsgericht von Ahlen, Grundbuch von Ahlen Blatt 18343****Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke****und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
1	Ahlen	29	751	Gebäude- und Freifläche, Bremsberg 40	431,00
2/ zu					
1	1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				
	Ahlen	29	694	Verkehrsfläche, Bremsberg	157,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

2.1 (...), geboren am (...),
-zu ½ Anteil-2.2 (...) geb. (...),
geboren am (...),
-zu ½ Anteil-**Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr.

1 zu lfd. Nr. 2/zu1 im Bestandsverzeichnis:
Belastung des 1/19 Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der weiteren 1/19 Anteile (Blätter 18324, 18325, 18326, 18327, 18328, 18331, 18332, 18333, 18334, 18335, 18340, 18341, 18342, 18344, 18345, 18346 und 18351):
Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, § 1010 BGB.
Bezug: Bewilligung vom 11.08.2016 (UR-Nr. 482/2016, Notar ..., Ahlen). Die Belastung hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 18.08.2016.

2 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ahlen Flur 29 Flurstück 750 (Blatt 18342 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligung vom 11.08.2016 (UR-Nr. 482/2016, Notar ..., Ahlen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 18.08.2016.

3 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ahlen Flur 29 Flurstück 752 (Blatt 18344 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligung vom 11.08.2016 (UR-Nr. 482/2016, Notar ..., Ahlen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr.1. Eingetragen am 18.08.2016.

Anmerkung:

Den v.g. Eintragungen ist nach sachverständigem Ermessen kein relevanter Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts beizumessen.

4 zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Ahlen, 008 K 011/21). Eingetragen am 25.11.2021.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Ahlen im Internet ist das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplangebiets gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind zusätzlich insbesondere jedoch die spezifischen Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten, da die gesamte Siedlung unter Denkmalschutz steht.

2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge können nach dem KAG in Zukunft noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant und in dieser Bewertung daher nicht berücksichtigt.

2.2.4.4 Altlastenkataster

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen diesem keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis über Ablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten vorgenommen werden. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.2.4.5 Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Ahlen ist für das Flurstück 751 die Baulast Nr. 68/2010 im Baulastenverzeichnis eingetragen. Es handelt sich hierbei um eine Vereinigungsbaulast für die vorhandene Bebauung des im Lageplan des Baulastenblattes gekennzeichneten Siedlungsbereichs.

2.2.4.6 Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung besteht lt. Auskunft der Stadt Ahlen nicht.

2.2.4.7 Denkmaleigenschaft

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen ist das Bewertungsobjekt Bestandteil der Zechensiedlung Neustadt in Ahlen. Die gesamte Siedlung ist unter Denkmalschutz gestellt.

2.2.4.8 Überbauung

Es handelt sich um eine mehrseitige Grenzbebauung. Wenngleich sich Hinweise auf eine Überbauung aus der Flurkarte nicht ergeben, kann eine Überbauung mangels örtlicher Besichtigungsmöglichkeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur höchst eingeschränkt vorliegenden Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen von außen oder Annahmen. Etwaige Angaben zur Innenausstattung basieren mangels Besichtigung auf Auskünften der Miteigentümerin in Verbindung mit von dieser zur Verfügung gestellten Fotos. Derartige Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind.

Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen wegen nur höchst unvollständig vorliegender Bauaktenunterlagen vorwiegend auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Im Gestaltungshandbuch „Zechensiedlung Neustadt in Ahlen“ wird das Baujahr des Bauabschnitts auf den Zeitraum 1910 – 1914 datiert. Die Zechensiedlung Neustadt wurde mit unterschiedlichen Haustypen -die jedoch gleiche Gestaltungsmerkmale aufweisen- in vorwiegend geschlossener Bauweise für Mitarbeiter der Zeche „Westfalen“ erstellt. Die Wohneinheiten verfügen über relativ große Nutzgärten und frühere Stallbauten zur Kleintierhaltung. 1985 wurden alle Gebäude dieser Siedlung als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Ahlen eingetragen.

In der Bauakte der Stadt Ahlen befindet sich lediglich eine teilbemaßte Grundrisszeichnung vom Erdgeschoss aus dem Jahr 1973 anlässlich des Einbaus eines Bades. Weitere Grundrisszeichnungen oder Bauunterlagen aus der Ursprungszeit sind nicht vorhanden.

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauart errichtet. Eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden nicht ausgebaut, nicht unterkellert,³ Fassaden Putz mit Anstrich, je nach Bereich Mansard- bzw. Walmdach, früherer Stallbereich mit Satteldach, Kaminkopf Ziegelstein, Dachgauben, Dacheindeckung Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech mit Anstrich, Fenster Kunststoff mit Isolierglas, Haustür aus Kunststoff, oberseitig mit Lichtausschnitt

Ausstattung (lt. Angabe der Miteigentümerin):

Beheizung über Gastherme, Flachheizkörper im Bad, im EG sonst vorwiegend Fußbodenheizung, wasserführender Kaminofen zur Heizungsunterstützung mit Pufferspeicher, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Fußboden im EG vorwiegend Fliesen, Geschosstreppe Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen. Weitere Ausstattung nicht bekannt.

Außenanlagen: Grundstücksbefestigungen und Wegeflächen gepflastert, gärtnerische Anlagen vorwiegend Ziergewächse und Rasen, Einfriedungen Holzelemente, Gabionen u.a.

Besonderheiten: Swimmingpool aus Stahl (lt. Angabe ca. 3,00 x 6,00 m)⁴, geschlossener Freisitz und verschiedene Überdachungen in Eigenbauweise entlang der südlichen Grundstücksgrenze

³ Lt. Angabe wurde der frühere Kriechkeller mit Beton verfüllt.

⁴ Ausweislich vorliegender Rechnungen vermutlich mit Gegenstromanlage. Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage unbekannt. Bei der Besichtigung war die Poolanlage augenscheinlich außer Betrieb gestellt und machte einen vernachlässigten Eindruck.

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Der tatsächliche bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Etwaige Mängel, Schäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie sonstige erforderliche Maßnahmen können somit nicht ausgeschlossen werden und sind aufgrund des Gebäudealters in Verbindung mit dem äußeren Gesamteindruck zumindest in gewissem Umfang zu vermuten.

Von außen erkennbarer Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- Rissbildung an Außenfassade
 - Erneuerung des Anstrichs der Fassaden auf absehbare Zeit erforderlich
 - Dachrinnen und Fallrohre erneuerungsbedürftig
 - ggf. fehlende Baugenehmigungen für Nebengebäude bzw. sonstige bauliche Anlagen
 - möglicherweise fehlende katastermäßige Gebäudeeinmessung des überdachten Freisitzes
 - Weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen
-
- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, Erneuerung der Dacheindeckung⁵ nebst Dämmung und Sonstiges

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 25.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkung zur Höhe des Abschlags:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären wesentlich höher zu veranschlagen. Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung auf Basis des äußeren Eindrucks in Verbindung mit erhaltenen Auskünften der Miteigentümerin, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft und des zugrunde gelegten Ausstattungsstandards zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

Es wird nachrichtlich aber darauf hingewiesen, dass möglicherweise baualtersbedingt auf absehbare Zeit mit zwingenden Investitionen für die Erneuerung haustechnischer Installationen und/oder anderer Bereiche und Bauteile zu rechnen sein könnte. Ferner wird auf die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen höheren Instandhaltungskosten hingewiesen, denen auf der anderen Seite ggf. spezifische steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gegenüberstehen.

Für das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Objektrisiko insbes. hinsichtlich etwaiger Schäden u.a. wird in der Verkehrswertermittlung ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag vorgenommen.

⁵ Zustand des Dachstuhls unbekannt.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2 Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 31 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine denkmalgeschützte Einfamilien-Doppelhaushälfte. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert derartiger Objekte wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt.

Das Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Da Vergleichswerte nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV.

3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Bew.-Stichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

3.4 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m² BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

3.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal. Wenngleich mit dieser Eigenschaft bestimmte Pflichten zur Erhaltung verbunden sind, ist in der Wertermittlung auch bei Baudenkmalen von einer begrenzten (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer auszugehen.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Gebäudealter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verlängerung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses wird im Gestaltungshandbuch „Zechensiedlung Neustadt in Ahlen“ auf den Zeitraum zwischen 1910-1914 datiert (gelegen im 1. Bauabschnitt der Siedlung), so dass das tatsächliche Alter des Gebäudes mit etwa 110 Jahren angenommen wird.

Auf Basis Gebäudealters und unter Berücksichtigung im Laufe der Jahrzehnte durchgeführter Instandhaltungen und Modernisierungen der Wohnungsbaugesellschaft als Voreigentümerin sowie durchgeführter Modernisierungen der derzeitigen Eigentümer auf Basis von Angaben nebst Fotos der Miteigentümerin und des von außen festgestellten Gesamteindrucks wird eine wirtschaftliche RND des Wohnhauses nach sachverständigem Ermessen mit rd. 30 Jahren angenommen⁶. Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung zwingend erforderlicher Instandhaltungen voraus.

3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt:

3.6.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte⁷ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2022:

90,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit eingeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m²

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 751	Gebäude- und Freifläche, Bremsberg 40	431,00 m ²	100,00 €	43.100,00 €
Flurstück 694	1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Verkehrsfläche, Bremsberg, insgesamt 157 qm, davon 1/19 rd.	8,00 m ²	30,00 €	240,00 €

Bodenwert Gesamtgrundstück ebfr.

43.340,00 €

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt zum Bewertungsstichtag 90,00 €/m². Auf eine konjunkturelle Anpassung wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Flurstück 751 (Hausgrundstück)

Wegen der vom typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 20,00 €/m² und wegen des schlauchförmigen Zuschnitts mit übergroßer Grundstückstiefe ein Abschlag von 10,00 €/m² vorgenommen. Im übrigen stimmen die wesentlichen Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass das Hausgrundstück (Flurstück 751) mit einem ebfr. m²-Preis von rd. 100,00 € bewertet wird.

⁶ Vgl. Anlage 5.7, Seite 32.

⁷ Vgl. Anlage 5.4, Seite 21 ff.

Flurstück 694 (Wegfläche)

Bei diesem Flurstück handelt es sich um einen rückseitig der anliegenden Hausgrundstücke verlaufenden Fußweg. Wegen der untergeordneten Nutzungsmöglichkeiten wird das Flurstück 694 als reine Verkehrsfläche nach sachverständigem Ermessen mit rd. 30 % des Werts der bebauten Fläche, gleich rd. 30,00 €/m², bewertet.

3.6.2 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter ca.	110 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	30 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ⁸	132,00 m ²
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ⁹	1.430,00 €/m ²
Regionalfaktor	1,00 ¹⁰

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

BGF rd.	132,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.430,00 €		188.760,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	8.500,00 €
<hr/>			
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses		=	197.260,00 €
GND	80 Jahre		
RND	30 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	63 %	-	124.274,00 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses		=	72.986,00 €
zzgl. überdachter Freisitz, zum Zeitwert pauschal geschätzt		+	5.000,00 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses nebst überdachtem Freisitz		=	77.986,00 €
Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse			
Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 5 % ¹¹ des Gebäudezeitwerts		+	4.000,00 €
Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.		+	6.500,00 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses nebst überdachtem Freisitz, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen		=	88.486,00 €
			88.486,00 €

⁸ Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 31.

⁹ Vgl. Anlage 5.7, Seite 33.

¹⁰ Ein Regionalfaktor wird vom örtlichen Gutachterausschuss noch nicht gesondert ermittelt, ist im Sachwertfaktor zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Marktlage jedoch impliziert. Der Sachwertfaktor wird hier daher mit 1,00 nur nachrichtlich aufgeführt.

¹¹ Modellkonform nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts.

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 88.486,00 € berechnet.

3.6.3 Vorläufiger Sachwert (Hausgrundstück)

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		88.486,00 €
Bodenwert Hausgrundstück (Flurstück 751)	+	43.100,00 €

vorläufiger Sachwert (bebauter Grundstücksbereich)	=	131.586,00 €
--	---	---------------------

3.6.4 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist der vorläufige Sachwert des bebauten Teilbereichs mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. In Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lage und des Bodenwertniveaus, der vergleichsweise geringen Sachwerthöhe, der Denkmaleigenschaft und der sonstigen objekt-spezifischen Besonderheiten sowie der Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zum Bew.-Stichtag auf 1,29 geschätzt, so dass sich ein marktangepasster Sachwert von **169.746,00 €** errechnet.

3.6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf (siehe Abschnitt 2.3.2)

Zur Berücksichtigung von außen erkennbarer Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstiger erforderlicher Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 25.000,00 € vorgenommen.

- Besondere Ausstattung

Zur Berücksichtigung des wasserführenden Kaminofens¹², des Schwimmbeckens u.a. wird ein nach sachverständigem Ermessen zum Zeitwert geschätzter Zuschlag von rd. 10.000,00 € vorgenommen.

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit ein Abschlag von (- 25.000,00 € + 10.000,00 €) **-15.000,00 €** vorgenommen.

3.6.6 Sachwert (Gesamtobjekt)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit		169.746,00 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
zzgl. Bodenwertanteil an Flurstück 694 (Fußweg)	+	240,00 €
		154.986,00 €

Sachwert Gesamtobjekt (gerundet) 155.000,00 €

Ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung erfolgt in der Verkehrswertableitung.

¹² Wasserführender Kaminofen zur Unterstützung der Heizung teilweise bereits in den NHK berücksichtigt.

4 Verkehrswert

4.1 Verkehrswert Gesamtobjekt

4.1.1 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Einfamilien-Doppelhaushälften handelt.

Der marktangepasste bereinigte Sachwert wurde in Abschnitt 3.6.6 ermittelt mit rd. 155.000 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Gesamtobjekts wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Sachwerts per Bew.-Stichtag 24.02.2022 festgestellt mit rd.

155.000 €

(i.W.: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

4.1.2 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Trotz form- und fristgerecht anberaumten Ortstermins wurde dem Unterzeichner der Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht, so dass lediglich eine relativ oberflächliche äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes von der Straße und rückseitig wegen eines Sichtschutzzauns und aufgrund der Entfernung zum Haus nur äußerst eingeschränkt von dem Fußweg möglich war. Da der Miteigentümer sich mit einer Besichtigung nicht einverstanden erklärte, war das Gutachten in Absprache mit dem Gericht nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck zu erstellen.

Trotz der seitens der Miteigentümerin bezeichneten Modernisierungen können aufgrund des Gebäudealters und des äußeren Gesamteindrucks etwaige Baumängel, Bauschäden, Restarbeiten und andere ggf. erforderliche Maßnahmen an von außen nicht sichtbaren Gebäudeteilen und -Installationen nicht ausgeschlossen werden.

Wegen des damit verbundenen Risikos wird nach sachverständigem Ermessen ein Sicherheitsabschlag von rd. 10.000,00 € vorgenommen. Der Abschlag entspricht etwa 13 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Wohnhauses nebst überdachtem Freisitz.

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag rd.	155.000,00 €
./ Sicherheitsabschlag rd.	- 10.000,00 €
Verkehrswert <u>mit</u> Sicherheitsabschlag rd.	= 145.000,00 €

Der Verkehrswert des Gesamtobjekts wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags per Bew.-Stichtag 24.02.2022 festgestellt wird mit rd.

145.000 €

(i.W.: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

4.2 Verkehrswerte nach laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis

Der Miteigentumsanteil an der hinteren Wegfläche (Flurstück 694) ist baulich nicht nutzbar. Ferner ist die Aufhebung der Gemeinschaft gem. § 1010 BGB ausgeschlossen (Abt. II Nr. 1), so dass die Flurstücke 751 und 694 als wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind. Eine separate Veräußerung bzw. Versteigerung wäre daher nicht möglich bzw. wird nicht empfohlen.

Aufgrund der verfahrensspezifischen Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren sind dennoch Einzelwerte für die jeweiligen Flurstücke auszuweisen.

4.2.1 Verkehrswerte ohne Sicherheitsabschlag

Auf Basis des ermittelten Verkehrswerts des Gesamtobjekts als Ausgangswert erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Sachwerte der jeweiligen Flurstücke ohne Vornahme eines Sicherheitsabschlags wie folgt:

Verkehrswert Gesamtobjekt (Ausgangswert) rd. 155.000 €

davon anteilig

lfd. Nr. 1

Flurstück 751 (Hausgrundstück) Verkehrswert rd. 154.750 €

lf. Nr. 2/zu1 (1/19 Miteigentumsanteil)

Flurstück 694 (Wegfläche/Fußweg) Verkehrswert rd. 250 €

4.2.2 Verkehrswerte mit Sicherheitsabschlag

Nach oben genannter Maßgabe wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags nach sachverständigem Ermessen wie folgt aufgeteilt:

Verkehrswert Gesamtobjekt (Ausgangswert) rd. 145.000 €

davon anteilig

lfd. Nr. 1

Flurstück 751 (Hausgrundstück) Verkehrswert rd. 144.750 €

lf. Nr. 2/zu1 (1/19 Miteigentumsanteil)

Flurstück 694 (Wegfläche/Fußweg) Verkehrswert rd. 250 €

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 18 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 29.07.2022

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

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 ggf. 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) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.