

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für die mit einem
mit einem Wohnhaus bebaute Erbbaurecht am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Ahlen	14426	1	Ahlen	111	116

Internetversion



Ort: Hermesweg 24, 59229 Ahlen
Auftraggeber: **Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 011/22**
Sachverständiger: Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt, AKNW A 102010
Ortsbesichtigung: 11. Juli 2023
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag: 11. Juli 2023

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Matthias Fritzen
Dipl.-Ing. Anke Müller-Giebeler

Alte Straße 9
59227 Ahlen-Vorhelm
Fon 02528-93080
Fax 02528-930823

Aegidiimarkt 6
48143 Münster
Fon 0251-9829910
Fax 0251-98299120

Fritzen + Müller-Giebeler
Architekten GmbH
AG Münster HRB 12712
St-Nr. 304/5923/1367
USt-IdNr. DE322655618

Hinweis: Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung	5
1.3	Wertermittlungstichtag.....	6
2.	Grundstückseigenschaften.....	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.1.1	Standort, Lage	6
2.1.2	Verkehrsanbindung.....	7
2.1.3	Zuschnitt, Objektlage	7
2.1.4	Straßenausbau	7
2.1.5	Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	7
2.1.6	Altlasten	7
2.1.7	Immissionen	8
2.2	Rechtliche Eigenschaften	8
2.2.1	Bauleitplanung	8
2.2.2	Erschließungskosten	8
2.2.3	Grundbuch	9
2.2.4	Liegenschaftsbuch	10
2.2.5	Baulastenverzeichnis	10
2.2.6	Wohnpreisbindung	10
2.2.7	Sonstige Rechte und Lasten	10
2.2.8	Mieter.....	10
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1	Baubeschreibung	11
3.2	Außenanlagen	11
3.3	Reparatur- und Sanierungstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).....	11
4.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	12
4.2.1	Vergleichswertverfahren	12
4.2.2	Sachwertverfahren.....	12
4.2.3	Ertragswertverfahren.....	12
4.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.5	Erbbaurechtsvertrag	13
4.2.6	Laufzeit des Erbbaurechts.....	13
4.2.7	Beendigung des Erbbaurechts	13
4.2.8	Vertraglich vereinbarter Erbbauzins.....	14

4.2.9	Dinglich gesicherter Erbbauzins	14
4.2.10	Tatsächlich gezahlter Erbbauzins	14
4.3	Bodenwert	15
4.3.1	Erbbauzinssatz	16
4.3.2	Bodenwertanteil des Erbbauzinses	16
4.4	Ermittlung des Ertragswertes	17
4.4.1	Liegenschaftszinssatz	17
4.4.2	Berechnung des Rohertrags	17
4.4.3	Jahresreinertrag	18
4.4.4	Reinertrag des Gebäudes	18
4.4.5	Restnutzungsdauer	19
4.4.6	Gebäudeertragswert	19
4.5	Ermittlung des Gebäudesachwertes	20
4.5.1	Herstellungskosten	20
4.5.2	Alterswertminderung	21
4.5.3	Marktanpassung	21
4.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.5.5	Gebäudesachwert	22
4.5.6	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, Zwischenwert	22
4.6	Erläuterungen zum Verkehrswert gemäß ZVG	23
4.6.1	Berechnung zum Barwert der Erbbauzinsreallast	23
4.6.2	Berechnung zum Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung	24
4.6.3	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	24
4.6.4	Verkehrswert gemäß ZVG und Barpreis des Erbbaurechts	25
4.7	Verkehrswert	26
5.	Anlagen	27

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Wertermittlung wurde als Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Es ist der Verkehrswert des bezeichneten Erbbaurechts sowie der damit verbundenen baulichen Anlage auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu ermitteln.

1.1 Grundlagen

- Amtliche Bauakten
- Grundbuchauszug
- Abzeichnung der Flurkarte
- Auskunft über Baulasten
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft Stadt Ahlen über Mietpreisbindung
- Richtwertkarte / Marktbericht des Gutachterausschusses
- Aufzeichnungen / Fotos der Ortsbesichtigung

Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (SGV. NRW.) in der jeweils geltenden Fassung

Normblatt DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

Kleiber · Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage 2023; Bundesanzeiger

Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien; 13. Auflage 2021; Bundesanzeiger Verlag

BKI Baukosten 2022 - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf: Grundstücksmarktbericht 2023

1.2 Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung

Die Besichtigung wurde im Beisein folgender Personen durchgeführt:

- Eigentümerin
- Architekt Dipl. Ing. Carsten Krettek: Architekten BDA Fritzen und Müller-Giebeler GmbH

Der Ortstermin fand am 11. Juli 2023 in der Zeit von 14:45 h bis 15:00 h statt.

Mehrfache Anfragen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins mit den Erbaurechtsnehmern blieben ergebnislos. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das Bewertungsobjekt wurde ausschließlich von außen besichtigt. Die Beschreibung der baulichen Anlage sowie deren Bewertung erfolgt ausschließlich nach Aktenlage sowie dem äußeren Erscheinungsbild.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen: Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten besteht nicht. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und nachhaltig wertrelevant sind. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- + Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen, etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, etc.) untersucht, wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Rahmen einer Grundstücksbewertung sprengen.

Der Gebäudebestand wurde nicht auf Grenzüberschreitungen geprüft. Hinweis auf eine unrechtmäßige Überbauung liegen nicht vor. Es wurde vorausgesetzt, dass keine unrechtmäßigen Grenzüberschreitungen vorhanden sind.

Der Gebäudebestand wurde nicht auf Einhaltung der baurechtlichen Genehmigungen geprüft. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.03.1972 (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG), des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (Gebäudeenergiegesetz, GEG) und hinsichtlich der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 21.05.2001 (Trinkwasserverordnung, TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Wertrelevantes Zubehör (z.B. Photovoltaikanlage) war nicht ersichtlich.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Ein Energieausweis wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung vom Erbbaurechtsnehmer nicht zur Verfügung gestellt.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 11. Juli 2023 (Wertermittlungstichtag). Der 11. Juli 2023 ist auch der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Qualitätsstichtag).

2. Grundstückseigenschaften

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem Wohnhaus bebaute Erbbaurecht am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Ahlen	14426	1	Ahlen	111	116	434

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Standort, Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in Ostdolberg. Dolberg ist der südlichste Stadtteil von Ahlen. Ahlen liegt im südöstlichen Münsterland im Regierungsbezirk Münster. Dolberg grenzt an Heessen, Hamm und Beckum. Mit 3.479 Einwohnern (Stand 2011) ist Dolberg dörflich geprägt.

Das Grundstück grenzt nördlich und südlich an Grundstücke mit Wohnnutzung. Die gartenseitig östlich anschließenden Flurstücke sind unbebaut. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich eine Reitanlage.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsareal bietet mittelbar Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Autobahn A 2 ist über die Ausfahrt Hamm-Uetrop in ca. 5 km vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

Die PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die als Ortsteilverbindung sowie auf den Schülerverkehr ausgerichtete Buslinie 458 gegeben und bietet montags bis freitags die Busverbindung Dolberg - Gemmerich - Ostdolberg - Guissen. Der Haltestelle „Ostdolberger Weg“ ist vom Bewertungsstandort mit einer Entfernung von rd. 75 m unmittelbar erreichbar.

Insgesamt ist die Objektlage bezüglich der Verkehrsanbindung für die ausgeübte Nutzung zu Wohnzwecken als mittlere Lage zu bezeichnen. Die Anbindung an den ÖPNV ist stark eingeschränkt.

2.1.3 Zuschnitt, Objektlage

Das Flurstück liegt auf dem Geländeniveau der Erschließungsstraße. Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig.

Das Grundstück ist mit seiner bestehenden Bebauung gut genutzt, bauliche Erweiterungen sind nur begrenzt möglich.

2.1.4 Straßenausbau

Das Bewertungsobjekt wird von der nicht fertig ausgebauten Erschließungsanlage „Hermesweg“ aus erschlossen.

2.1.5 Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen

Es gibt keinen gesicherten Stand über Lage und Umfang von Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Bewertungsgrundstück. Eine Abstimmung eines Besichtigungstermins mit der Eigentümerseite blieben ergebnislos.

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen vom 18. April 2023 besteht kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation (Siehe auch Punkt 2.2.2).

Im Rahmen des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt mit Gas, Wasser-, und Stromversorgungsleitungen sowie Kanalanschluss für Abwässer versorgt ist und das anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück gehalten wird und dort versickert.

2.1.6 Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 17. April 2023 liegt für das angefragte Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 111, Flur-

stück 116 bisher keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die Voraussetzungen für eine Erfassung gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes sind nicht gegeben. Das Flurstück ist daher nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Ein Anfangsverdacht einer Belastung mit Altlasten ist nicht gegeben, es wird unterstellt, dass das Grundstück altlastenfrei ist.

2.1.7 Immissionen

Das Bewertungsobjekt ist in nur geringem Umfang durch Verkehrsgeräusche belastet.

2.2 Rechtliche Eigenschaften

2.2.1 Bauleitplanung

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen und die dazu ergangenen Änderungen stellen den Bereich des Wertermittlungsobjektes als „Wohnbauflächen“ dar.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich der rechtsverbindlichen Innenbereichs-Satzung Nr. 08 im Stadtteil Dolberg. Die städtebauliche Satzung ermöglicht es nach § 34 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Ahlen, ergänzend zur Bebauungsplanung, den (unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich bebaubaren) Innenbereich vom (in der Regel baulich freizuhaltenden) Außenbereich verbindlich abzugrenzen. Die Innenbereichs-Satzung unterstützt somit die Gemeinde Ahlen bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Lageplan zur Satzung Nr. 8 Bereich Ostdolberg im Innenbereich.

Der Bereich, in dem die zu bewertende Grundstücksfläche liegt, ist somit rechtlich als Bereich „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

2.2.2 Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 18. April 2023 ist die Erschließungsanlage noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Der Ausbaubeginn ist noch nicht endgültig terminiert. Die Höhe der zukünftigen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht bekannt.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden noch nach Fertigstellung erhoben.

Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sind noch nicht vollständig gezahlt, da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht vorhanden ist. Nach Anschluss an die Regenwasserkanalisation sind Kanalanschlussbeiträge gemäß der geltenden Satzung zu zahlen.

Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) wurden bisher nicht erhoben.

Hinweis: Gemäß Erbbaurechtsvertrag hat der Erbbauberechtigte sämtliche Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge zu tragen.

2.2.3 Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Grundbuch eingetragen als Erbbaurecht am Grundstück:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Ahlen	14426	1	Ahlen	111	116	434

Eingetragen in Abteilung II Nr. 1 auf neunundneunzig Jahre ab Eintragungstag. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten und Reallasten.

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vermerkt:

- Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Erbbauzins von 1.953,00 DM [...] jährlich mit Wertsicherungsklausel für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; vereinbarter Inhalt ist das Bestehenbleiben mit dem Hauptanspruch bei Zwangsversteigerung, gemäß Bewilligung vom 27.12.2000 [...] eingetragen am 26. April 2001“.
- Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; gemäß Bewilligung vom 27.12.2000 [...] eingetragen am 26. April 2001“.
- - Lfd. Nr. 10 (zu lfd. Nr. 8 im Bestandsverzeichnis) „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]“.

Die Eintragung des Erbbauzinses wird im Rahmen des Verkehrswertgutachtens berücksichtigt.

Bei dem Vorkaufsrecht handelt es sich um eine Vorkaufsbegünstigung ohne Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Bei der Eintragung der Anordnung der Zwangsversteigerung handelt es sich um eine Verfügungsbeschränkung ohne Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Relevanz für die Verkehrswertermittlung und bleiben daher unberücksichtigt.

2.2.4 Liegenschaftsbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur
Warendorf	Ahlen	Ahlen	111

2.2.5 Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen vom 11. April 2023 sind für das angefragte Grundstück Hermesweg 24 in 59229 Ahlen, Gemarkung Ahlen, Flur 111, Flurstück 146 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Ahlen eingetragen.

2.2.6 Wohnpreisbindung

Laut Auskunft der Stadt Ahlen vom 19. April 2023 ist das Bewertungsobjekt mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und unterliegt noch der Wohnungsbindung. Die Wohnungsbindung läuft nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 07. Juni 2023 erst im Falle einer Rückzahlung der Mittel aus.

Hinweis: Im Zwangsversteigerungsverfahren ist § 23 (2) WFNG NRW zu beachten (siehe auch Punkt 4.4.2)

2.2.7 Sonstige Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.2.8 Mieter

Mehrfache Anfragen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins mit der Eigentümerseite blieben ergebnislos. Eventuelle Mietverträge wurden somit nicht zur Verfügung gestellt. Es konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht geklärt werden, ob das Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt gesamt / in Teilen vermietet oder eigengenutzt ist.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag in Holztafelbauweise errichtet und nachfolgend mit Verblender verkleidet wurde.

3.1 Baubeschreibung

- | | |
|--------------------|--|
| • Nutzungsart | Eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert |
| • Baujahr | 2002 |
| • Konstruktionsart | Holzkonstruktion*, Außenseite Außenwand Verblender |
| • Dachform | Satteldach |
| • Dachhaut | Betondachsteine |
| • Fenster | Kunststofffenster, größtenteils Rollläden |
| • Böden | Fliesen, Teppich* |
| • Heizung | Gaszentralheizung* |

* gemäß Angabe der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 14. Februar 2001.
Hinweis: Die mit * bezeichneten Angaben der Baubeschreibung konnten im Rahmen der Gutachtenerstellung aufgrund des fehlenden Besichtigungstermins nicht geprüft werden.

3.2 Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| • Befestigte Flächen | Betonsteinpflaster |
| • Grünanlagen | Straßenseitig keine Grünanlagen |
| • Einfriedung | Straßenseitig keine Einfriedung |

3.3 Reparatur- und Sanierungsstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

- | | |
|------------|--|
| Bauteil: | Schaden: |
| Außenwände | • Horizontale Rissbildungen im Sturzbereich oberhalb des Eingangsbereichs, einzelne Verblendersteine sind losgelöst / locker |
| Sonstiges | • Der Anstrich des Carports in Teilen erneuerungsbedürftig |

Der Wertabzug für erforderliche bauliche Maßnahmen aufgrund des Bauzustands erfolgt als pauschaler Wertansatz im Zusammenhang mit den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 ImmoWertV. Der Wertabzug für den Bauzustand darf nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden.

Das Bewertungsobjekt hat einen bauzeitbezogenen mittleren Bauzustand und weist bedingt durch die Rissbildungen oberhalb der Eingangstüre einen dringenden Instandhaltungsbedarf auf.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 Baugesetzbuch lautet die Definition des Verkehrswertes: "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 und des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

4.2.1 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichswertgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

4.2.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Sachwertobjekte dienen vorrangig der Selbstnutzung.

4.2.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (sog. Renditeobjekte).

4.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsobjekte mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks richten sich im Wert vorrangig nach der Beurteilung technischer Merkmale. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert hat hier nur eine vergleichende Funktion.

4.2.5 Erbbaurechtsvertrag

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet. Ermittelt wird der Wert des Erbbaurechtes. Das Erbbaurecht ist begründet worden durch den Vertrag vom 27. Dezember 2002.

4.2.6 Laufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht besitzt eine Laufzeit von 99 Jahren. Das Erbbaurecht beginnt mit Eintragung in das Grundbuch des mit ihm belasteten Grundstücks und endet, vom 1. Tag des betreffenden Monats an gerechnet nach 99 Jahren. Es ergibt sich folgende Restlaufzeit des Erbbaurechts:

Gesamtlaufzeit	Beginn	Ablauf	Restlaufzeit
99 Jahre	26.04.2001	01.04.2100	77 Jahre

Eine Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts ist nicht Inhalt des Erbbaurechtsvertrags.

4.2.7 Beendigung des Erbbaurechts

Alle auf dem Vertragsgrundstück errichteten Bauten und Anlagen gehen mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Gemäß Erbbaurechtsvertrag zahlt der Grundstückseigentümer dafür an den Berechtigten eine Entschädigung in Höhe von 7/10 (sieben Zehntel) des gemeinen Wertes, den die baulichen Anlagen zu diesem Zeitpunkt haben.

Die Höhe der Entschädigung entspricht verkehrsüblichen Bedingungen.

4.2.8 Vertraglich vereinbarter Erbbauzins

Durch den Erbbaurechtsvertrag ist ein Erbbauzins von jährlich 1.953,00 DM vereinbart.

Hinweis: Zur Umrechnung DM in Euro ist der offizielle Umrechnungskurs 1 EUR = 1,95583 DM zu verwenden, wobei auf zwei Nachkommastellen (1 Euro-Cent) zu runden ist.

Betrag DM	Umrechnungsfaktor	Betrag €
1.953,00	1,95583	998,55

Der Erbbauzins ist für die Dauer des Erbbaurechts angepasst an den Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland (Basis 1995 = 100).

Falls sich Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland gegenüber seinem Stand bei Beginn des Erbbaurechtsverhältnisses (20. Mai 2003) erhöht oder ermäßigt, so ändert sich gemäß Erbbaurechtsvertrag der Erbbauzins im gleichen Verhältnis. Eine Änderung kann gemäß Erbbaurechtsvertrag frühestens nach Ablauf von 3 Jahren nach Unterzeichnung (27. Dezember 2000) und darauf wieder jeweils nach Ablauf von 3 Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden.

Die letzte Erhöhung des Erbbauzinses konnte somit gemäß Erbbaurechtsvertrag zum 27. Dezember 2021 erfolgen.

Der vertragliche Index wird zum Stichtag nicht mehr geführt. Es ist daher eine Umstellung auf den gebräuchlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) erforderlich. Der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindizes für Deutschland ergibt eine prozentuale Veränderung von 51,6% vom Indexstand des Monats April 2001 bis zum aktuellen verfügbaren Indexstand vom Monat April 2023. Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland zu Grunde. Ab Dezember 1999 wurde der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) zu Grunde gelegt.

Erbbauzins gem. Vertrag	Erbbauzins Grundbuch	Erbbauzins schuld- rechtlich erhöht	Anpassung des Erbbauzins
998,55 €	998,55 €	1.360,03 €	in Grundbuch eingetragen

4.2.9 Dinglich gesicherter Erbbauzins

Die Erbbauzinserhöhung ist als Vormerkung in Abteilung II der Grundbücher eingetragen.

4.2.10 Tatsächlich gezahlter Erbbauzins

Eine schriftliche Anfrage an die Erbbaurechtsnehmenden zur Nennung des aktuell gezahlten Erbbauzinses blieb unbeantwortet. Die Höhe des tatsächlich zu

zahlenden Erbbauzinses konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht ermittelt werden.

Im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens kommt dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins nur eine rein nachrichtliche Funktion zu. Maßgeblich für weitere Berechnungen ist ausschließlich der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins.

4.3 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden geeignete Bodenrichtwerte herangezogen. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des jeweiligen Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf hat für unbebaute und erschlossene Grundstücke im Bereich der Hermesweg in Ahlen-Dolberg zum Stichtag 01. Januar 2023 einen Richtwert von 95 €/m² ermittelt mit folgender Bodenrichtwertdefinition:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I
Fläche:	600 m ²
Tiefe:	35 m
Breite:	17 m

Dieser Richtwert bezieht sich auf sog. Bodenrichtwertgrundstücke. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Es handelt sich um einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Das Bewertungsobjekt hat folgende wertbestimmende Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragspflichtig
Nutzungsart:	Wohngebiet
Geschosszahl:	II
Fläche:	434 m ²
Tiefe:	ca. 19,50 m - 22,5 m
Breite:	ca. 20,50 m

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt (insbesondere die Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, d. h. der Bodenrichtwert beinhaltet die von der Gemeinde erhobenen Beträge.

Abweichungen von der Grundstücksgröße (Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern) bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 900 m² zeigen laut Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Wa-

rendorf keine signifikante Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Preis je Quadratmeter.

		Grundstücksfläche:
Bodenrichtwert:		95 €
Faktor für Zu- und Abschläge:		1
Zwischensumme:		<hr/> 95 €
Bodenwert:	95 €/qm x 434,00 qm =	41.230,00 €

4.3.1 Erbbauzinssatz

Gemäß des Grundstücksmarktberichts 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf liegt der marktübliche Erbbauzins für den individuellen Wohnungsbau bei 2,45 %, einer Standardabweichung von 0,67 % und einer Spanne von 1,08 - 3,57 %. Im Hinblick auf Standort, Bebauungsstruktur, Nutzungsart und allgemeine Verwertbarkeit halte ich einen Erbbauzinsfuß von 2,50 % für marktkonform und legen diesen als Erbbauzinssatz der Berechnung zugrunde.

4.3.2 Bodenwertanteil des Erbbauzinses

Der angemessene Erbbauzins ergibt sich aus dem Erbbauzinsfuß und dem Bodenwert des ihm zugrundeliegenden Grundstücks. Die Differenz zwischen angemessenem Erbbauzins und vertraglich vereinbartem Erbbauzins kann einen Wertvorteil darstellen, der auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtes zu kapitalisieren ist.

Der angemessene Erbbauzins ergibt sich aus Erbbauzinsfuß und Bodenwert.

2,50% von 41.230,00 Euro = 1.030,75 Euro jährlich

Vertraglich vereinbarter Erbbauzins, dinglich gesichert, schuldrechtlich erhöht:

rd. 1.360,03 Euro jährlich

Differenz zwischen angemessenem und vertraglich vereinbartem Erbbauzins:

1.030,75 € - 1.360,03 € = -329,28 Euro

Kapitalisierung der Differenz auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts:

Vervielfältiger bei 2,5 %, Restlaufzeit 77 Jahren = 34,03

-329,28 34,03 = -11.205,37 Euro

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: -11.205,37 Euro

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ist negativ, da stichtagsbezogen der vertraglich vereinbarte Erbbauzins höher ist als der vom Gutachterausschuss festgestellte Liegenschaftszinssatz.

Es wird unterstellt, dass keine wesentlichen wertrelevanten Änderungen des Erbbauvertrages vorgenommen wurden.

4.4 Ermittlung des Ertragswertes

Das Ertragswertverfahren erfolgt auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge. Der Ertragswert wird ermittelt aus dem Bodenwert und dem Reinertrag der baulichen Anlagen. Dabei ist der Reinertrag der baulichen Anlagen um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zu mindern und anschließend zu kapitalisieren.

4.4.1 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf geht bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes für freistehende Einfamilienhäuser von einem Basiswert von 1,28 aus, welcher mit Zu- und Abschlägen an das Bewertungsobjekt anzupassen ist.

Der Liegenschaftszins wird mit 1,5 % angenommen.

Im Hinblick auf Standort, Bebauungsstruktur, Nutzungsart und allgemeine Verwertbarkeit halte ich den genannten Liegenschaftszinsfuß für marktkonform und lege diesen als Liegenschaftszinssatz der Ertragswertberechnung zugrunde.

4.4.2 Berechnung des Rohertrags

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Das Bewertungsobjekt unterliegt zum Bewertungsstichtag der Wohnungsbindung. Die Wohnungsbindung läuft nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 07. Juni 2023 erst im Falle einer Rückzahlung der Mittel aus (siehe Punkt 2.2.6). Mieten sind im Zeitraum der Bindungsfrist an die Mietobergrenzen gemäß dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) gebunden. Mit Ablauf der Sozialbindung durch Rückzahlung der Mittel kann die Kostenmiete an die Marktmiete von freifinanzierten Wohnungen unter Wahrung der gesetzlichen Begrenzung für Mietpreiserhöhungen gemäß §558 BGB angepasst werden.

Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass die Zweckbindung mit Zuschlag nicht erlischt. Da Zeitpunkt und Modalität der Rückzahlung unbestimmt ist, wird im Weiteren als Rohertrag die Mietobergrenze gemäß Mietpreisbindung angesetzt. Durch den Ansatz der Mietobergrenze ergibt sich gegenüber der marktüblichen Miete ein deutlich geringerer Rohertrag.

Wohnhaus	136,78 qm	x	5,02 Euro/qm	=	686,62 €/Monat
Garage	2,00 St.	x	30,00 Euro/St.	=	60,00 €/Monat

Den zurzeit erzielbaren Mietertrag schätze ich auf rd. **746,62 €/Monat**

Der Ermittlung des Rohertrages sind in der Regel nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Mieten (hier: die Mietobergrenze) zugrunde zu legen. Minderungen der erzielbaren Mieten aufgrund baulicher Mängel oder nicht fertiggestellter Arbeiten werden, sofern der Mangel zu beseitigen ist, als pauschaler Wertabschlag in Abzug gebracht.

Es ergibt sich folgender Jahresrohertrag:

Wohnhaus	686,62 Euro	x	12 Monate	=	8.239,38 Euro/anno
Garage	60,00 Euro	x	12 Monate	=	720,00 Euro/anno
gesamt:					8.959,38 Euro/anno

4.4.3 Jahresreinertrag

Zur Ermittlung des Jahresreinertrages sind die Bewirtschaftungskosten aus dem Jahresrohertrag herauszurechnen. Sie erhalten die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten.

Unter der Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften werden die Bewirtschaftungskosten wie nachfolgend beschrieben ermittelt. Die angemessenen Bewirtschaftungskosten schätze ich unter Anlehnung an die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten, die sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben.

4.4.4 Reinertrag des Gebäudes

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Instandhaltungskosten:

Wohnhaus	136,78 qm	x	13,50 €/qm	=	1.846,47 €/anno
Garage	2,00 St.	x	102,00 €/qm	=	204,00 €/anno

Verwaltungskosten:

Wohnhaus					344,00 €/anno
Garage	2,00 St.	x	41,00 €/qm	=	82,00 €/anno

Mietausfallwagnis:

Wohnhaus	2 % des Rohertrags	=	164,79 €/anno
Garage	4 % des Rohertrags	=	14,40 €/anno

Bewirtschaftungskosten **2.655,66 €/anno**

Jahresreinertrag **6.303,72 €/anno**

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettomiete zu zahlen sind und dass die Instandhaltung vermierterseitig zu erfolgen hat.

4.4.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr des Gebäudes ist das Jahr 2002 .

Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bei 80 Jahren. Es wird folgende Restnutzungsdauer vom Bewertungsstichtag angenommen (Angabe in Jahren):

Baujahr	Gebäudealter	Nutzungsdauer	Restnutzungsdauer	modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Instandhaltung
2002	21	80	59	59

4.4.6 Gebäudeertragswert

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag:	8.959,38 Euro
abzüglich Bewirtschaftungskosten:	2.655,66 Euro
Jahresreinertrag des Grundstückes:	6.303,72 Euro
abzüglich 1,5 % Verzinsung des Bodenwertes	618,45 Euro
Jahresreinertrag des Gebäudes:	5.685,27 Euro

Der Jahresreinertrag des Gebäudes ist mit dem Vervielfältiger **38,97** zu multiplizieren, der sich bei Ansatz eines 1,50 %igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt: $V = q^n - 1 / q^n (q - 1)$

q =	1,0150	q = 1 + (p/100)	p = Liegenschaftszinssatz
n =	59	n = Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren	
V =	38,97	V = Vervielfältiger	

$$5.685,27 \text{ Euro} \times 38,97 = 221.554,89 \text{ Euro}$$

Abschlag Erschließungskosten, pauschal	=	10.000,00 Euro
Abschlag Kanalanschlussbeiträge, pauschal	=	7.000,00 Euro
Abschlag Reparaturstau, pauschal	=	8.000,00 Euro
soweit äußerlich erkennbar		

Gebäudeertragswert (Zwischenwert) rd. **197.000,00 Euro**

Der Gebäudeertragswert enthält neben den ausstehenden Kanalanschlussbeiträgen und den Erschließungskosten den Abschlag für den Reparaturstau. Die Abschläge erfolgen als pauschale Wertansätze und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden.

4.5 Ermittlung des Gebäudesachwertes

Der Sachwert wird anhand der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Grundlage für die Herstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien am 05. September 2012 herausgegebene Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL).

4.5.1 Herstellungskosten

Unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Größe, der Bauweise und Ausstattung wird ein gebäudespezifischer Wertansatz je m²-Bruttogrundfläche (BGF) als Nettopreis festgesetzt. Dieser enthält auch die Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Normalherstellungskosten:

NHK 2010 bezogen auf die Quadratmeter BGF (m²)
inkl. 19%UST und inkl. Baunebenkosten

Wohngebäude: Typ 1.21; Standardstufe 3.0:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 1.005 €/m²

Garage:

Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 485 €/m²

Der Kostenkennwert bezieht sich auf das Jahr 2010 als Basisjahr. Ein weiterer Korrekturfaktor berücksichtigt die zeitliche Veränderung der Normalherstellungskosten vom Basisjahr 2010 zum Wertermittlungsstichtag. Die Normalherstellungskosten werden mittels eines Baupreisindex auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Wohnhaus, Typ 1.21

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m ² BGF =	1.005,00	€/m ²
Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100		
Indexstand 2. Quartal 2023	177,9%	1.787,90 €/m ²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m ² BGF	
zum Wertermittlungsstichtag	200,00	357.579,00 €

Garage:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m² BGF =	485,00	€/m²
Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100		
Indexstand 2. Quartal 2023	177,9%	862,82 €/m²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m² BGF	
zum Wertermittlungstichtag	58,00	50.043,27 €

In den Kostenkennwerten nicht berücksichtigte bauliche Anlagen werden gesondert berücksichtigt. Diese werden neben der Herstellung des Gebäudes separat ermittelt.

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Carport	4.000,00	€
Pflasterung Vorgarten	5.000,00	€
zusätzliche Anschlüsse Sanitär, Sanitär in Garage	8.000,00	€
sonstiges	0,00	€
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen		
zum Wertermittlungstichtag	424.622,27	€

4.5.2 Alterswertminderung

Die ermittelten Herstellungskosten sind mit einer Gebäudewertabschreibung anzupassen. Die Alterswertminderung ist gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Baujahr:	2002
Gebäudealter:	21
rechnerische Restnutzungsdauer:	59

Es ergibt sich folgende Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

Wertminderung wegen Alters

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80
angepasste Restnutzungsdauer:	59
lineare Wertminderung	0,26

Neuwert:	424.622,27 Euro
Wertminderung wg. Alters	111.463,35 Euro
vorläufiger Gebäudesachwert	313.158,92 Euro

4.5.3 Marktanpassung

Beim vorläufigen Sachwert handelt sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Durch Verwendung des abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktors erfolgt der erforderliche Marktbezug. Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor stellt eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve im Erhebungsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses dar, die das durchschnittliche Käuferverhalten bei einer bestimmten Objektgröße abbildet.

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf hat für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Stichtag in 2023 und einer Bodenrichtwertklasse von bis 150 €/m² einen Marktanpassungsfaktor von 1,19 ermittelt.

4.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände des konkreten Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen nennenswerten Einfluss auf den Wert beizumisst, sofern sie in den vorangegangenen Verfahrensschritten nicht gesondert erfasst und berücksichtigt wurden, werden als marktgerechten Zu- oder Abschläge gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV gesondert berücksichtigt.

4.5.5 Gebäudesachwert

Unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich folgender Sachwert:

vorläufiger Sachwert	319.458,92	Euro
Marktanpassungsfaktor:	1,19	
	380.156,12	Euro

Abschlag Erschließungskosten, pauschal	10.000,00	Euro
Abschlag Kanalanschlussbeiträge, pauschal	7.000,00	Euro
Abschlag Reparaturstau, pauschal soweit äußerlich erkennbar	8.000,00	Euro
	355.156,12	Euro

Gebäudesachwert (Zwischenwert) rd. 355.000,00 Euro

Die Abschläge erfolgen als pauschale Wertansätze und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden.

4.5.6 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, Zwischenwert

Nach der finanzmathematischen Methode setzt sich der Wert des Erbbaurechts aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und einem Gebäudewertanteil zusammen. Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf werden keine Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 angenommen. Es ergibt sich folgend Verkehrswert des Erbbaurechts:

Verkehrswert des Erbbaurechts:

Gebäudewertanteil		355.000,00 Euro
zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (hier negativ)		-11.205,37 Euro
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		343.794,63 Euro
Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte	x	1,00
Zwischensumme		343.794,63 Euro
Zu- / Abschläge:		
wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen		0,00 Euro
Verkehrswert des Erbbaurechts (Ausgangswert), rd.:		344.000,00 Euro

Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften erfasst werden. Der überschlägige Wert für den Aufwand der Mängelbehebung erfolgt daher als Sicherheitsabschlag. Die Höhe des Sicherheitsabschlags entspricht dem Sicherheitsabschlag aus Punkt 4.6.4.

Ausgangswert	rd. 344.000,00 Euro
Sicherheitsabschlag (siehe Punkt 4.6.4)	39.010,00 Euro
	rd. 305.000,00 Euro

4.6 Erläuterungen zum Verkehrswert gemäß ZVG

Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren weicht von den Ausgangsbedingungen von dem Verkehrswert nach § 194 BauGB ab.

In der Zwangsversteigerung ist der Verkehrswert grundsätzlich lastenfrei zu ermitteln. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert nach ZVG als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert ermittelt und anschließend um den Barwert der Erbbauzinsreallast und der übrigen Werteinflüsse gemindert.

4.6.1 Berechnung zum Barwert der Erbbauzinsreallast

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses sowie der Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung berechnet:

1: Barwert der Erbbauzinsreallast

dinglich gesicherter Erbbauzins, jährlich 998,55 €

Der dinglich gesicherte Erbbauzins ist mit dem Vervielfältiger **34,03** zu multiplizieren, der sich bei Ansatz eines 2,50 %igen Erbbauzinssatzes und einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 77 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt: $V = q^n - 1 / q^n (q - 1)$

$q = 1,0250$ $q = 1 + (p/100)$ $p = \text{Erbbauzinssatz}$
 $n = 77$ $n = \text{Restlaufzeit des Erbbaurechts in Jahren}$
 $V = 34,03$ $V = \text{Vervielfältiger}$

Kapitalisierung auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts:

Vervielfältiger bei 2,5 %, Restlaufzeit 77 Jahre = 34,03

$$998,55 \text{ €} \times 34,03 = 33.980,76 \text{ Euro}$$

Barwert der Erbbauzinsreallast, rd.

34.000,00 Euro

4.6.2 Berechnung zum Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung

2: Barwert des schuldrechtlicher Erhöhungsbeitrags

Erbbauzins gem. Vertrag	Erbbauzins Grundbuch	Erbbauzins schuld- rechtlich erhöht	Anpassung des Erbbauzins
998,55 €	998,55 €	1.360,03 €	in Grundbuch eingetragen

jährlicher schuldrechtlicher Erhöhungsbeitrag:

$$1.360,03 \text{ €} - 998,55 \text{ €} = 361,48 \text{ €}$$

Kapitalisierung der Differenz auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts:

Vervielfältiger bei 2,5 %, Restlaufzeit 77 Jahre = 34,03

$$361,48 \text{ €} \times 34,03 = 12.301,04 \text{ Euro}$$

Barwert des schuldrechtlichen Erhöhungsbeitrages, rd.

12.300,00 Euro

4.6.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der Erbbauzinsreallast, rd.

34.000,00 Euro

Barwert des schuldrechtlichen Erhöhungsbeitrages, rd.

12.300,00 Euro

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses, rd.

46.300,00 Euro

4.6.4 Verkehrswert gemäß ZVG und Barpreis des Erbbaurechts

Barwert des ausfallenden Erbbauzinses, rd.	46.300,00 Euro
zzgl. Gebäudesachwert (Zwischenwert), rd.	355.000,00 Euro
zzgl. Barwert des Erbbauzinsvorteils (hier negativ)	-11.205,37 Euro

Ausgangswert zum "erbbauzinsfreien Erbbaurecht", rd. 390.100,00 Euro

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte x 1,00

Zu- / Abschläge:

wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen 0,00 Euro

wegen Baulasten 0,00 Euro

Verkehrswert gemäß ZVG (Ausgangswert) 390.100,00 Euro

Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften erfasst werden. Der überschlägige Wert für den Aufwand der Mängelbehebung erfolgt daher als Sicherheitsabschlag.

Ausgangswert rd. 390.100,00 Euro

Sicherheitsabschlag (rd. 10 %) 39.010,00 Euro

rd. 351.000,00 Euro

Es ergibt sich folgende Aufstellung des Barpreises als Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG abzüglich der Zuzahlungsbeträge:

Verkehrswert gemäß ZVG: rd. 351.000,00 Euro

abzüglich Zuzahlungsbeiträge nach §§ 50/51 ZVG:

Barwert der Erbbauzinsreallast, rd. 34.000,00 Euro

Barwert des schuldrechtlichen Erhöhungsbeitrages, rd. 12.300,00 Euro

Barwert weiterer Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs 0,00 Euro

Barpreis, rd. 305.000,00 Euro

4.7 Verkehrswert

Nach § 194 Baugesetzbuch lautet die Definition des Verkehrswertes:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 und des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wurde im Rahmen der Sachwertermittlung durch den Ansatz der um den Alterswert geminderten Normalherstellungskosten unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt fand durch eine marktkonforme Anpassung des vorläufigen Sachwertes Berücksichtigung.

Der Verkehrswert einer Immobilie lässt sich nicht exakt errechnen. Viele Besonderheiten eines Objektes bleiben mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag auf

Verkehrswert:

305.000 € (in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

Ahlen-Vorhelm, den 31. August 2023

Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt