

## Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für die  
mit einem Einfamilienhaus bebauten Gebäude- und Freifläche

Grundbuch	Blatt	lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Ahlen	11239	1	Ahlen	12	144
Ahlen	11239	2	Ahlen	12	145

## Internetversion



Objekt: Gebäude- und Freiflächen Warendorfer Straße 179a, 59227 Ahlen  
Auftraggeber: **Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 021/19**  
Sachverständiger: Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt, AKNW A 102010  
Ortsbesichtigung: 27. Mai 2020  
Wertermittlungstichtag/  
Qualitätstichtag: 27. Mai 2020

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 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
2.2	Rechtliche Eigenschaften .....	8
2.2.1	Bauleitplanung .....	8
2.2.2	Erschließungskosten .....	8
2.2.3	Grundbuch .....	8
2.2.4	Liegenschaftsbuch .....	9
2.2.5	Baulastenverzeichnis .....	9
2.2.6	Wohnpreisbindung.....	9
2.2.7	Sonstige Rechte und Lasten .....	9
2.2.8	Mieter .....	9
3.	Besonderheiten des Bewertungsobjektes .....	9
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	11
4.1	Baubeschreibung.....	11
4.2	Außenanlagen.....	11
4.3	Reparatur- und Sanierungsstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) .....	12
5.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
5.1	Definition des Verkehrswertes.....	12
5.2	Wertermittlungsverfahren.....	12
5.2.1	Vergleichswertverfahren .....	12
5.2.2	Sachwertverfahren .....	13
5.2.3	Ertragswertverfahren.....	13
5.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.3	Bodenwert .....	13
5.4	Ermittlung des Ertragswertes .....	15
5.4.1	Liegenschaftszinssatz .....	15
5.4.2	Berechnung des Rohertrags.....	15

---

5.4.3	Jahresreinertrag.....	16
5.4.4	Reinertrag des Gebäudes .....	16
5.4.5	Restnutzungsdauer.....	16
5.4.6	Gebäudeertragswert und Ertragswert.....	17
5.5	Ermittlung des Sachwertes.....	18
4.5.1	Herstellungskosten.....	18
4.5.2	Alterswertminderung.....	19
4.5.3	Marktanpassung.....	19
4.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
4.5.5	Gebäudesachwert und Sachwert .....	20
5.6	Wert des Wege- und Leitungsrechts .....	20
5.7	Zusammenfassung der Einzelwerte .....	21
5.8	Wirtschaftliche Einheiten .....	21
5.9	Würdigung des Ergebnisses .....	21
5.10	Verkehrswerte .....	22
6.	Anlagen .....	23

## 1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Wertermittlung wurde als Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Für das Gebäude an der Warendorfer Straße 179a in Ahlen ist der Verkehrswert des bezeichneten Grundstücks 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 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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; 7. Auflage 2014; Bundesanzeiger

Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien; 12. Auflage 2016; Bundesanzeiger Verlag

BKI Baukosten 2019 - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude  
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf: Grundstücksmarktbericht 2019

**Hinweis: Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf von 2020 ist laut Mitteilung des Gutachterausschusses vom 18. Mai 2020 zum Erstellungszeitraum des Gutachtens nicht verfügbar. Die entsprechenden wertrelevanten Daten zur Erstellung des Gutachtens werden aus dem letzten zur Verfügung stehenden Grundstücksmarktbericht von 2019 abgeleitet.**

## 1.2 Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung

Die Besichtigung wurde im Beisein folgender Personen durchgeführt:

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

Der Ortstermin fand am 27. Mai 2020 in der Zeit von 9:00 h bis 10:00 h statt.

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. Hinweise 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 ähnli-

che Vorgänge vom 15.03.1972 (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG), der Verordnung über energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 16.11.2001 (Energieeinsparverordnung, EnEV) 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 vorhanden.

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 27. Mai 2020 (Wertermittlungstichtag). Der 27. Mai 2020 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 Einfamilienhaus bebaute Gebäude- und Freifläche.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
Ahlen	11239	1	Ahlen	12	144	309
Ahlen	11239	2	Ahlen	12	145	23
						332

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

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Standort, Lage

Ahlen liegt im südöstlichen Münsterland im Regierungsbezirk Münster und grenzt an Sendenhorst, Ennigerloh, Beckum, Lippetal, Hamm und Drensteinfurt. Mit 56.240 Einwohnern (Stand Januar 2017) ist Ahlen das größte Mittelzentrum und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Das Grundstück ist als Hinterliegergrundstück bebaut und von der Warendorfer Straße aus über die Flur 12, Flurstücke 147 und 177 erreichbar (siehe auch Kapitel 3). Das Grundstück grenzt an Grundstücke mit Wohnnutzung. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Fußballplatz als Teil einer großzügigen Sportanlage sowie Grünflächen.

Ein Nahversorgungszentrum für Güter des täglichen Bedarfs ist an der Warendorfer Straße in einer Entfernung von ca. 300m fußläufig erreichbar.

### 2.1.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsareal bietet mittelbar Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Bundesstraße B 58 führt als „Konrad-Adenauer-Ring“ in Ost-West-Richtung durch Ahlen und ist in ca. 500 m vom Bewertungsobjekt aus erreichbar. Die Bundesstraße B 58 führt von der niederländischen Grenze bei Venlo über Ahlen bis nach Langenberg.

Die PKW-Stellplätze sind ausschließlich straßenbegleitend vorhanden. **Auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes befinden sich keine Stellplätze.**

Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 500 m zum Bewertungsobjekt. Es bestehen regelmäßige innerstädtische Busverbindungen in halbstündigem Takt.

Zuganbindungen sind über den Bahnhof Ahlen (Westf.) gegeben. Der Bahnhof Ahlen ist vom Bewertungsstandort mit einer Entfernung von 2 km mit dem ÖPNV erreichbar und bietet einen Halbstundentakt nach Hamm und Bielefeld.

### 2.1.3 Zuschnitt, Objektlage

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

Insgesamt ist die Objektlage bezüglich der Lage und der Verkehrsanbindung für die ausgeübte Nutzung als einfache bis mittlere Lage zu bezeichnen.

### 2.1.4 Straßenausbau

Das Bewertungsobjekt wird von der fertig ausgebauten Erschließungsanlage „Warendorfer Straße“ aus erschlossen.

### 2.1.5 Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen

Das Bewertungsobjekt ist mit Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen sowie Kanalanschluss versorgt. Die Versorgung des Bewertungsobjektes mit Gas, Strom und Wasser erfolgt privat von der Warendorfer Straße 179 aus (siehe Punkt 3).

### 2.1.6 Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 21. Februar 2020 liegen für die angefragten Grundstücke an der „Warendorfer Straße 179a“ in 59227 Ahlen, Gemarkung Ahlen, Flur 12, Flurstück 144 und 145 bisher keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die Voraussetzungen für eine Erfassung gem. § 5 oder § 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.

## **2.2 Rechtliche Eigenschaften**

### **2.2.1 Bauleitplanung**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 051 „Sportzentrum Nord“.

Der Bebauungsplan enthält folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB für den Bereich des Bewertungsobjektes:

1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert: 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Dachform: kein Flachdach
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen: offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, textliche Festsetzungen und Hinweise sind dem Bebauungsplan Nr. 051 „Sportzentrum Nord“ der Stadt Ahlen zu entnehmen.

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

### **2.2.2 Erschließungskosten**

Nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 28. Februar 2020 ist die Erschließungsanlage „Warendorfer Straße“ erstmalig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) werden nicht mehr erhoben. Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sind für das vorhandene Grundstück bisher nicht erhoben worden, entsprechende Baumaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

### **2.2.3 Grundbuch**

Das Wertermittlungsobjekt ist im Grundbuch unter folgenden laufenden Nummer eingetragen als:

Grundbuch	Blatt	lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>
Ahlen	11239	1	Ahlen	12	144	309
Ahlen	11239	2	Ahlen	12	145	23

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vermerkt:

- Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1, 2 im Bestandsverzeichnis) „Die Zwangsversteigerung [...] ist angeordnet [...]“.

Bei der Eintragung in Abteilung II 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	12

#### **2.2.5 Baulastenverzeichnis**

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen vom 21. Februar 2020 sind für das angefragte Grundstück an der „Warendorfer Straße 179a“ in 59227 Ahlen, Gemarkung Ahlen, Flur 12, Flurstück 144 und 145 sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen einer Baulast (§ 83 BauO NRW) im Baulastenverzeichnis der Stadt Ahlen eingetragen.

#### **2.2.6 Wohnpreisbindung.**

Laut Auskunft der Stadt Ahlen vom 09. März 2020 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnpreisbindung.

#### **2.2.7 Sonstige Rechte und Lasten**

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

#### **2.2.8 Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

### **3. Besonderheiten des Bewertungsobjektes**

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gefangenes Hinterliegergrundstück. Das Bewertungsobjekt hat keine direkte Zugänglichkeit von Warendorfer Straße und ist auf die Zufahrtsmöglichkeit über die Flurstücke 147 und 177 des angrenzenden Privatgrundstücks „Warendorfer Straße 179“ hinweg angewiesen (siehe Liegenschaftskarte im Anhang). Nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 11. März 2020 liegt für das

Grundstück „Warendorfer Straße 179“ keine Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis vor. Eine gegebenenfalls zukünftige genehmigungspflichtige Änderung des Bewertungsobjektes setzt die öffentlich-rechtliche Baulast für das Hinterliegergrundstück voraus.

**Die verkehrstechnische Erschließung des Bewertungsobjekts ist nicht öffentlich-rechtlich abgesichert. Im Falle einer gegebenenfalls zukünftigen genehmigungspflichtigen Änderung wird die frühzeitige Einbindung der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahlen dringend empfohlen.**

- Neben der öffentlich-rechtlichen Absicherung ist bei Hinterliegergrundstücken die Einräumung von Nutzungsrechten (z.B. Geh- und Fahrrecht) erforderlich, um das Recht zu sichern, das vordere Grundstück zur verkehrstechnischen Erschließung zu überqueren. Die Sicherung einer Einwilligung erfolgt im Allgemeinen über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des zur Straße liegenden Grundstücks. Im Grundbuch zum Grundstück „Warendorfer Straße 179“ sind Grunddienstbarkeiten in Form von Wegerecht und Versorgungsleitungsrecht zugunsten des Bewertungsobjektes (Flur 12, Flurstücke 144, 145) eingetragen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Bewertungsobjekts ist privatrechtlich dinglich abgesichert.

- Das Bewertungsobjekt unterschreitet mit einem Teil seiner nördlichen und östlichen Seite die Grenzabstände zur Grundstücksgrenze. Zu Lasten der angrenzenden Grundstücke ist eine Abstandsbaulast eingetragen, wodurch die fehlende Abstandsfläche dem Bewertungsobjekt (Flur 12, Flurstück 144) bei der Bemessung zugerechnet wurde. Durch die Baulast verpflichtete sich der Baulastgeber dazu, von dieser Teilfläche den Grenzabstand bei zukünftiger Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten. Der Vorteil der Unterschreitung der Grenzabstände sind in der besseren Ausnutzung des Grundstücks bereits erfasst und werden somit nicht separat ausgewiesen.
- Laut Auskunft der Stadtwerke Ahlen vom 02 Juni 2020 gehen keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke in das Gebäude „Warendorfer Straße 179a“. Die Versorgung des Bewertungsobjektes mit Gas, Strom und Wasser erfolgt privat von der Warendorfer Straße 179 aus. Die Abrechnung erfolgt aktuell entweder über Zähler im Haus Nr. 179 oder der Verbrauch wird privat untereinander abgerechnet. Die Entsorgung des Bewertungsobjektes erfolgt nach telefonischer Auskunft der Stadt Ahlen mutmaßlich über das Gebäude Warendorfer Straße 179. Um eine Ver- und Entsorgung direkt aus dem Netz erstellen zu können, ist die Umlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorzunehmen.

Über Art und Zustand der privaten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen keine Unterlagen vor. Es wird im Rahmen des Gutachtens unterstellt, das zum Anschluss an das Netz ausschließlich der Anschluss im Bereich des Gebäudes „Warendorfer Straße 179“ umgelegt werden muss. Die dafür erforderlichen Kosten werden als pauschaler Abschlag vorgenommen.

**Im Falle eines notwendigen vollständigen Austausches der Ver- und Entsorgungsleitungen können die hierfür erforderlichen Kosten erheblich abweichen.**

- Das Bewertungsobjekt wurde als Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten genehmigt. Das Gebäude wurde umgebaut und wird als Einfamilien-

haus genutzt (siehe Anlage). Die Nutzung als Zweifamilienhaus ist nur unter Vorbehalt möglich (u.a. gemeinsame Terrassenanlage für beide Wohnungen). Die Nutzung als Einfamilienhaus erscheint aus der baulichen Struktur heraus nachvollziehbar. Für die bauliche Änderung liegt bei der Stadt Ahlen keine Genehmigung vor. Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass der Umbau nicht genehmigt ist. Nach derzeitiger Einschätzung liegt für die Erstellung des Umbaus möglicherweise eine Genehmigungsfähigkeit vor. Der vorhandene Umbau wird hinsichtlich seines Werteeinflusses miterfasst und geht in die Wohnflächenberechnung mit ein.

- Die aktuell tatsächlich genutzte Fläche des Außenbereichs überschreitet in Teilen die Grundstücksfläche. Flächen, die sich außerhalb des Flurstücke 144 und 145 befinden, stehen rechtlich für eine Benutzung nicht zur Verfügung. Diese Flächen bleiben bei der Bewertung des Objektes folglich unberücksichtigt.

#### **4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

##### **4.1 Baubeschreibung**

Nutzungsart	Eingeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss, teilunterkellert; als Zweifamilienhaus genehmigt, als Einfamilienhaus genutzt
Baujahr	1968, Erweiterung 1991
Konstruktionsart	Massive Konstruktion
Dachform	Satteldach, Holzkonstruktion
Außenwände	massiv, Wandbekleidung Putz
Fenster	Holzfenster größtenteils von 1990, Dachflächenfenster
Außentüre	Holz
Böden	DG: Laminat, Fliesen EG: Laminat, PVC, Fliesen, Teppich KG: Estrich, PVC
Heizung	Gaszentralheizung, Baujahr 1991
Sanitäreanlagen	bauzeitbezogen mittlerer Standard
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung
sonstiges	

Flächenaufstellung unter Punkt 5.4.2 und Punkt 5.5.1 sowie in der Anlage

##### **4.2 Außenanlagen**

Befestigte Flächen	Pflasterklinker, Holzterrassendielen, Beton
Grünanlagen	Pflanzbeete mit Aufwuchs
Einfriedung	vorderseitig keine Einfriedung, zum Gartenbereich Holzzaun als Sichtschutz, seitlich Maschendrahtzaun
Garage	keine, keine Stellplätze vorhanden

### 4.3 Reparatur- und Sanierungsstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bauteil:	Schaden:
Außenwände	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ein Vordach (in Genehmigungsplan als Wohnung 1 bezeichnet) wurde entfernt, Restarbeiten sind erforderlich</li><li>• Neuanstrich der Holzverkleidung Traufe erforderlich</li></ul>
Decke UG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Decke mit zwei Schalungsstützen gestützt; Statische Kontrolle und ggf. Einbau einer Abfangung nach Anforderungen Statik erforderlich</li></ul>
Böden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teilweise fehlende Sockelleisten</li></ul>
Fenster	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schutzanstrich der Holzfenster erneuerungsbedürftig</li></ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenbelag der vorderseitigen Terrasse fehlend</li></ul>

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 weist einen bauzeitbezogenen mittleren Bauzustand auf.

## 5. Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 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."

### 5.2 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.

#### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Sachwertverfahren

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

### 5.2.3 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).

### 5.2.4 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 §§ 21 bis 23 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert hat hier nur eine vergleichende Funktion.

## 5.3 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 des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01. Januar 2020 einen Richtwert von 115 €/m<sup>2</sup> ermittelt mit folgender Bodenrichtwertdefinition:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohngebiet
Geschosszahl:	II
Fläche:	600 m <sup>2</sup>
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.

Flurstück 144 hat folgende wertbestimmende Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohngebiet
Geschosszahl:	II
Fläche:	309 m <sup>2</sup>
Tiefe:	ca. 18,0 m
Breite:	ca. 17,0 m,

Flurstück 145 hat folgende wertbestimmende Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Freifläche
Geschosszahl:	0
Fläche:	23 m <sup>2</sup>
Tiefe:	ca. 2,0 m
Breite:	ca. 13,0 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 in der Geschosszahl von bis zu einem Geschoss sind gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf nicht wertrelevant.

Abweichungen von der Grundstücksgröße (Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern) bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> zeigen laut Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf keine signifikante Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Preis je Quadratmeter.

		Grundstücksfläche:
Bodenrichtwert:		115 €
Faktor für Zuschläge (Randlage der Bodenrichtwertzone):		1
Zwischensumme:		<u>115</u> €

Bodenwert Flurstück 144:	115 €/qm x	309,00 qm =	35.535,00 €
Bodenwert Flurstück 145:	115 €/qm x	23,00 qm =	2.645,00 €
			<u>38.180,00 €</u>

Für das gesamte Grundstück ergibt sich ein Bodenwert von rd.: **38.000,00 €**

## 5.4 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.

### 5.4.1 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 freistehenden Einfamilienhäusern von einer Spanne von 0,5 % bis 2,9 % und einem Mittelwert von 1,9 % aus.

Im Hinblick auf Standort, Bebauungsstruktur, Nutzungsart und allgemeine Verwertbarkeit halte ich einen Liegenschaftszinsfuß von 2,5 % für marktkonform und lege diesen als Liegenschaftszinssatz der Ertragswertberechnung zugrunde.

### 5.4.2 Berechnung des Rohertrags

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Im Mietspiegel der Stadt Ahlen von 2010 wird für die Baujahre 1961 - 1970 Mieten von 4,50 €/m<sup>2</sup> bis 5,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Es wird für das zu bewertende Objekt über den Verbraucherpreisindex (VPI) eine Preisentwicklung zum Bewertungsstichtag berücksichtigt und aufgrund der Übergröße eine Miete von 5,00 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbar eingestellt.

$$214,35 \text{ qm} \times 5,00 \text{ Euro/qm} = 1.071,74 \text{ €/Monat}$$

Den zurzeit erzielbaren Mietertrag schätze ich auf **1.071,74 €/Monat**

Der Ermittlung des Rohertrages sind in der Regel nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen. Minderungen der marktüblich 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:

$$1.071,74 \text{ Euro} \times 12 \text{ Monate} = \mathbf{12.860,94 \text{ Euro/anno}}$$

gesamt: **12.860,94 Euro/anno**

### 5.4.3 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 Erfahrungssätze, die sich aus dem Standardmodell der AGVGA-NRW, der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) und den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (WertR) ergeben.

### 5.4.4 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:	214,35 qm x	11,50 €/qm =	2.465,01 €/anno
Verwaltungskosten:	1 St x	230 €/WE =	230,00 €/anno
Mietausfallwagnis:		2% des Rohertrags =	257,22 €/anno
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>2.952,23 €/anno</b>
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>9.908,70 €/anno</b>

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

### 5.4.5 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 1968 .

Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bei 80 Jahren. Aufgrund der 1991 erfolgten Erweiterung wird folgende gemittelte Restnutzungsdauer vom Bewertungsstichtag angenommen (Angabe in Jahren):

Bauteil	Baujahr	Gebäudealter	Anteil BGF (%)	Restnutzungsdauer (RND)	<b>gemittelte RND gem. Anteil BGF</b>
Einfamilienhaus	1968	52	79,98%	28	<b>33</b>
Erweiterung	1991	29	20,02%	51	

#### 5.4.6 Gebäudeertragswert und Ertragswert

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:	12.860,94 Euro
abzüglich Bewirtschaftungskosten:	2.952,23 Euro
Jahresreinertrag des Grundstückes:	<u>9.908,70 Euro</u>
abzüglich 2,5 % Verzinsung des Bodenwertes	950,00 Euro
Jahresreinertrag des Gebäudes:	<u>8.958,70 Euro</u>

Der Jahresreinertrag des Gebäudes ist mit dem Vervielfältiger **21,85** zu multiplizieren, der sich bei Ansatz eines 2,5 %igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt:  $V = q^n - 1 / q^n (q - 1)$

q = 1,025      q = 1 + (p/100)      p = Liegenschaftszinssatz  
n = 33      n = Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren  
V = 21,85      V = Vervielfältiger

8.958,70 Euro x 21,85	=	195.747,69 Euro
zuzügl. Bodenwert	=	<u>38.000,00 Euro</u>
		<b>233.747,69 Euro</b>

Abschlag Reparaturstau, pauschal soweit äußerlich erkennbar	=	30.000,00 Euro
Abschlag für die Erstellung der Erschließung	=	<u>20.000,00 Euro</u>
<b>Ertragswert, ohne Wege- und Leitungsrecht</b>	<b>rd.</b>	<b>184.000,00 Euro</b>

Der Abschlag des Reparatur- und Sanierungsstaus erfolgt als pauschaler Wertansatz.

Der Abschlag für die Umlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt 3 des Gutachtens beinhaltet Kostenkennwerte für den Anschluss an den Trennkanaal für Abwässer, Kostenkennwerte für den Anschluss an das Trinkwasser- Gas- und Stromnetz sowie Kanalarbeiten im umzulegenden Bereichs „Warendorfer Straße 179“.

Es handelt sich hierbei um pauschale Kostenkennwerte. Diese dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden.

## 5.5 Ermittlung des Sachwertes

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 m<sup>2</sup>-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.

Eine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei teilweiser Unterkellerung erfolgt über den anteiligen Ansatz der Gebäudeteile:

#### **Typ 1.01: Standardstufe 2,0 (Gebäudeart unterkellert):**

Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010):	725 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------

#### **Typ 1.21: Standardstufe 2,0 (Gebäudeart nicht unterkellert):**

Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010):	875 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------

Bruttogrundfläche unterkellertes Gebäudeteil:	183,15 m <sup>2</sup> = 48,3%
---	-------------------------------

Bruttogrundfläche nicht unterkellertes Gebäudeteil:	195,75 m <sup>2</sup> = 51,7%
---	-------------------------------

gewogener Kostenkennwert, teilweise Unterkellerung:	802,49 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

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.

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m <sup>2</sup> BGF =	802,49	€/m <sup>2</sup>
--	--------	------------------

Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100		
Indexstand 1. Quartal 2020	130,1%	1.044,04 €/m <sup>2</sup>

Gebäude-Normalherstellungskosten	m <sup>2</sup> BGF	
zum Wertermittlungsstichtag	378,90	395.587,85 €

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen:		
Terrasse	8.000,00	€
Außentreppe zum Garten	1.600,00	€
Terrassenüberdachung	5.000,00	€
<hr/>		
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	410.187,85	€

#### 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:	1968
Gebäudealter:	52
rechnerische Restnutzungsdauer:	28
angepasste Restnutzungsdauer:	33

Die Ableitung der angepassten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

##### Wertminderung wegen Alters

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80
angepasste Restnutzungsdauer:	33
lineare Wertminderung	0,59

Neuwert:	410.187,85 Euro
Wertminderung wg. Alters	240.985,36 Euro
<hr/>	
Zeitwert	169.202,49 Euro

Es ergibt sich folgende Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

##### vorläufige Sachwertberechnung:

angemessene Herstellungskosten	169.202,49	Euro
zzgl. Bodenwertanteil	38.000,00	Euro
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>207.202,49</b>	<b>Euro</b>

#### 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 Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Bodenrichtwertklasse von 100 bis 165 €/m<sup>2</sup> einen Marktanpassungsfaktor von 1,03 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 beibringt, 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 und Sachwert

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

vorläufiger Sachwert	207.202,49 Euro
zzgl. Zeitwert der Außenanlage	4.100,00 Euro
vorläufiger Sachwert	<u>211.302,49 Euro</u>
Marktanpassungsfaktor:	1,03
	<u><b>217.641,56 Euro</b></u>
Abschlag Reparaturstau, pauschal	30.000,00 Euro
soweit äußerlich erkennbar	
Abschlag für die Erstellung der Erschließung	20.000,00 Euro
	<u><b>167.641,56 Euro</b></u>

Der Abschlag des Reparatur- und Sanierungsstaus erfolgt als pauschaler Wertansatz.

Der Abschlag für die Umlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt 3 des Gutachtens beinhaltet Kostenkennwerte für den Anschluss an den Trennkanal für Abwässer, Kostenkennwerte für den Anschluss an das Trinkwasser- Gas- und Stromnetz sowie Kanalarbeiten im umzulegenden Bereichs „Warendorfer Straße 179“.

Es handelt sich hierbei um pauschale Kostenkennwerte. Diese dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden.

#### 5.6 Wert des Wege- und Leitungsrechts

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist in Abt. II des Grundbuches zu Flurstück 147 und 177 ein Wege- und Leitungsrecht eingetragen. Der wirtschaftliche Vorteil wird unter Berücksichtigung der rein schuldrechtlichen Absicherung des Wegerechts mit 25% des Bodenwertes der betroffenen Flächen angesetzt.

Bodenrichtwert des belasteten Flurstücks 147 + 177: 115 €  
Belastungsfläche rd.: 3,00 m x 81,75 m = 245,25 qm

---

Wert des Wege- und Leitungsrechts: rd. 7.000,00 €

Es ergibt sich folgender Sachwert unter Berücksichtigung des Wege- und Leitungsrechtes:

**Sachwert, ohne Wege- und Leitungsrecht, rd. 168.000,00 Euro**

**Sachwert, zzgl. Wege- und Leitungsrecht, rd. 175.000,00 Euro**

### 5.7 Zusammenfassung der Einzelwerte

Zur Ausweisung der Einzelwerte wird der Bodenwert des Flurstücks 145 sowie der Ertragswert von Flurstück 144 getrennt aufgestellt. Der Wert des Geh- und Fahrrechts wird anteilig zur Hälfte den Flurstücken 144 und 145 zugewiesen.

Verkehrswert Flurstück 144, rd. 169.000,00 Euro

Verkehrswert Flurstück 145, rd. 6.000,00 Euro

---

**Verkehrswerte, zzgl. Wege- und Leitungsrecht, rd. 175.000,00 Euro**

### 5.8 Wirtschaftliche Einheiten

Das Flurstück 145 ist Teil einer privaten Gartenfläche. Diese ist über das Flurstück 144 erreichbar. Eine separate Verwertbarkeit des Flurstücks 145 ist aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Flurstücks nicht gegeben.

Die zu bewerteten Flurstücke 144 und 145 sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

### 5.9 Würdigung des Ergebnisses

Der Ertragswert liegt im Rahmen des Sachwertes und bestätigt insofern das Ergebnis. Die Erhöhung des Ertragswertes gegenüber dem Sachwert resultiert vorrangig aus der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks aufgrund geringer Außenanlagen.

Der Verkehrswert wird gemäß Punkt 5.2.4 aus dem Sachwert abgeleitet.

## 5.10 Verkehrswerte

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."

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert derartiger Grundstücke vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

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

Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Ahlen, Flur 12, Flurstück 144:

**169.000 €** (in Worten: Einhundertneunundsechzigtausend Euro)

Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Ahlen, Flur 12, Flurstück 145:

**6.000 €** (in Worten: Sechstausend Euro)

### **Verkehrswert gesamt:**

**175.000 €** (in Worten: Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Das vorstehende Gutachten wurde für den Zweck der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen das Urheberrecht, sofern urheberrechtsfähig.

Ahlen-Vorhelm, den 09. Juni 2020

Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt