



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienwohnhaus
Lage:	Am Webstuhl 1 59227 Ahlen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ahlen AZ 008 K 014/23
Wertermittlungstichtag:	22. August 2024
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 270.000 Euro (Gesamtobjekt) Verkehrswerte getrennt nach lfd. Nrn im Bestandsverzeichnis siehe Seite 21

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Auftragsgegenstand	3
1.3 Zweck des Gutachtens	3
1.4 Ortsbesichtigung	3
1.5 Wertermittlungsstichtag	3
1.6 Grundlagen des Gutachtens	3
1.7 Disclaimer und besondere Hinweise	4
2 Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1 Besonderheiten / Prämissen	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
2.2.1 Groß- und kleinräumige Lage	6
2.2.2 Grundbuch	7
2.2.3 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	7
2.2.4 Abgabenrechtliche Situation	7
2.2.5 Altlasten	7
2.2.6 Baulasten	8
2.2.7 Überbauung	8
2.3 Baubeschreibung	8
2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen	10
3 Wertermittlung	11
3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	11
3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	11
3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	12
3.4 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)	12
3.4.1 Bodenwert	13
3.4.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	14
3.4.2.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag	14
3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten	16
3.4.2.3 Restnutzungsdauer	17
3.4.2.4 Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	17
3.4.2.5 Barwertfaktor (Vervielfältiger)	18
3.4.2.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts	18
3.4.2.7 Vorläufiger Ertragswert	18
3.4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	19
3.4.3 Ertragswert (Gesamtobjekt)	19
4 Verkehrswert	20
4.1 Verkehrswert Gesamtobjekt	20
4.2 Verkehrswerte nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis	21
5 Anlagen	22
5.1 Literaturverzeichnis	22
5.2 Stadtplanausschnitt von Ahlen	23
5.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	24
5.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	25
5.5 Bauzeichnungen	31
5.6 Bautechnische Berechnungen	38
5.7 Wohnflächenberechnung	39
5.8 Fotos vom Bewertungsobjekt	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Ahlen hat unter dem Aktenzeichen 008 K 014/23 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift
Am Webstuhl 1, 59227 Ahlen.

1.3 Zweck des Gutachtens

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

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 22.08.2024. Bei der Besichtigung waren Herr ... (Miteigentümer) und der Unterzeichner anwesend.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird 22.08.2024 zugrunde gelegt.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 28.05.2024, Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 06.12.2023
- Grundbuchauszug vom 17.05.2024
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Ahlen
- Auskünften seitens der Stadt Ahlen zur Erschließungsbeitragssituation, zum Baurecht, Eintragungen im Baulastenverzeichnis und anderen Auskünften
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf aus dem Altlastenkataster und anderen Auskünften
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2024 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Stadt Ahlen
- Auswertungen von im Internet zur Miete angebotenen Wohnungen
- Preisindizes vom Statistischen Bundesamt

Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen im Gutachten aufgeführt.

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

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

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. Die besichtigten Räumlichkeiten waren vollständig eingerichtet bzw. möbliert, so dass verdeckt liegende Schäden nicht auszuschließen sind.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss links sowie der Spitzboden konnten nicht besichtigt werden.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Bau-recht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Aufteilung und Nutzung von den genehmigten Bauunterlagen abweichen. **Für die Zusammenlegung der Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss, für den Ausbau des in den Bauunterlagen als Bodenraum bezeichneten Bereichs im Dachgeschoss zu Wohnzwecken und für die Pkw-Garage ergeben sich aus der Bauakte der Stadt Ahlen keine Baugenehmigungen.**

Der Primärenergiebedarf des Gebäudes ist im seitens des Mieteigentümers zur Verfügung gestellten Energieausweis vom 12.07.2023 mit 242,2 kWh/(m² a) ausgewiesen. Auf der Skala von A+ bis H entspricht dies einer Einstufung in die Energieeffizienzklasse G (energetisch nicht wesentlich modernisiert).

Eine Bescheinigung nach der Trinkwasserverordnung lag nicht vor.

Das Objekt ist nicht barrierefrei und verfügt nicht über einen Aufzug. Die Vollständigkeit bzw. Funktionsfähigkeit der Rauchmelder konnte nicht überprüft werden.

Wegen der Zweckbestimmung des Gutachtens ist eine Bewertung getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis vorzunehmen. Es ergeben sich somit zwei Verkehrswerte nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis und 1 Verkehrswert für das Gesamtobjekt.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Besonderheiten / Prämissen

Nach Bauaktenlage handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein 5-Fam.-Wohnhaus, bestehend aus je zwei kleinen Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss sowie einer kleinen Wohnung im teilausgebauten Dachgeschoss (DG links).

Die tatsächliche Aufteilung und Nutzung des Objekts stimmt mit den genehmigten Bauunterlagen jedoch nicht überein.

Tatsächlich sind die beiden Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss jeweils zu einer größeren Wohnung zusammengelegt worden. Darüber hinaus ist der in den Bauzeichnungen als Bodenraum dargestellte Bereich im Dachgeschoss (rechts) zu einer separaten Wohneinheit ausgebaut worden, so dass das Objekt nunmehr als 4-Fam.-Haus genutzt wird mit je einer Wohnung im Erd- und im Obergeschoss und zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Da die Flächen im Erd- und im Obergeschoss nach Bauaktenlage zu Wohnzwecken genehmigt sind, wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass eine Zusammenfassung der beiden Wohnungen im EG und im OG zu jeweils einer größeren Einheit unter bestimmten Voraussetzungen zumindest grundsätzlich genehmigungsfähig sein dürfte.¹

Der Ausbau des in den genehmigten Bauzeichnungen als Bodenraum dargestellten Bereichs im Dachgeschoss (rechts) zu einer Wohneinheit hingegen stellt eine Nutzungsänderung dar, von deren Genehmigungsfähigkeit nach Auffassung des Unterzeichners insbesondere im Hinblick auf die Regelungen der BauO NRW bzgl. des Brandschutzes, den sog. zweiten Rettungsweg, Stellplatznachweise u.a. nicht ohne weiteres ausgegangen werden kann und/oder zunächst die Durchführung entsprechender Planungen und baulicher Maßnahmen erforderlich wären.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss und die in den Bauzeichnungen als Bodenraum dargestellten Bereiche im Dachgeschoss (rechts) werden von einem Miteigentümer genutzt. Die nicht besichtigten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss links sind lt. Angabe dem anderen Eigentümer überlassen, sollen tatsächlich aber nicht genutzt werden. Weitere Informationen zur Nutzung und etwaigen Mietverträgen liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das Gesamtgrundstück besteht aus dem bebauten Flurstück 510 und einem dem bebauten Flurstück vorgelagerten Grundstückstreifen (Flurstück 505), der augenscheinlich als öffentliche Verkehrsfläche dient.

¹ Eine Prüfung der tatsächlichen Genehmigungsfähigkeit kann seitens des Unterzeichners mangels entsprechender Architektenplanungen, etwaigen erforderlichen baustatischen Berechnungen u.a. nicht erfolgen. Insofern stellt die Annahme der Genehmigungsfähigkeit kein Präjudiz dar.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Groß- und kleinräumige Lage

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

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

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

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

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

Die Nachbarbebauung besteht vorwiegend aus Mehrfamilienwohnhäusern, teilweise auch aus Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Gewerbeobjekten. Das Stadtzentrum ist fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Eckgrundstück zur Karlstraße, Erschließung/Zufahrt von der Straße Am Webstuhl. Straßen asphaltiert, Am Webstuhl ohne Gehwege, Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon. Glasfaser soweit ersichtlich derzeit noch nicht verfügbar. Die Topographie des Grundstücks ist weitgehend eben, der Zuschnitt regelmäßig, im südlichen Bereich unregelmäßig. Die mittleren Abmessungen des bebauten Grundstücks (Flurstück 510) betragen ca. 21,00 m (Breite) x 22,00 m (Tiefe). Das vorgelegte Flurstück 505 dient als augenscheinlich als öffentliche Verkehrsfläche.

2.2.2 Grundbuch

Grundbuch von Ahlen Blatt 11696

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m²
1	Ahlen	14	505	Verkehrsfläche, Am Webstuhl	56,00
2	Ahlen	14	510	Gebäude- und Freifläche, Am Webstuhl 1	457,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

- 2 a) (...), (...)
 b) (...), (...)
 zu ½ Anteil-

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

- 2 zu lfd. Nr. 1, 2 im Bestandsverzeichnis:
 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
 (Amtsgericht Ahlen, 008 K 014/23). Eingetragen am 12.12.2023.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2.3 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Ahlen im Internet ist das Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplangebiets gelegen, Art und Maß der baulichen Nutzungen richten sich daher nach § 34 BauGB.

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

2.2.4 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Ahlen sind für das Grundstück noch keine Beiträge erhoben worden. Angaben zur Höhe der voraussichtlichen Kosten und zum Zeitpunkt der noch ausstehenden Abrechnung konnten seitens der Stadt Ahlen nicht erteilt werden. Die Abrechnung sei zumindest derzeit nicht geplant. Es handelt sich daher um ein noch erschließungsbeitragspflichtiges (ebpfl.) Grundstück.

2.2.5 Altlasten

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf liegen keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten einzustufen sind. Die Voraussetzungen für eine Erfassung gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz liegen daher nicht vor. Das Flurstück ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Verzeichnis über Alttablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung seitens des Unterzeichners kann nicht erfolgen. Es werden daher ordnungsgemäße, ablagerungsfreie, nicht verunreinigte und tragfähige Bodenverhältnisse vorausgesetzt.

2.2.6 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen lt. Auskunft der Stadt Ahlen nicht.

2.2.7 Überbauung

Hinweise für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei der Pkw-Garage und dem rückseitig an die Garage grenzenden Abstellraum/Schuppen augenscheinlich um Grenzbebauungen handelt. Diese Gebäude sind in der Flurkarte nicht dargestellt, so dass eine etwaige Überbauung nicht ausgeschlossen werden kann.

2.3 Baubeschreibung

Nachstehende Angaben dienen lediglich der allgemeinen Beschreibung der wesentlichen baulichen Merkmale und Ausstattungen und sind nur beispielhaft zu verstehen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss links konnten nicht in Augenschein genommen werden, so dass die Ausstattung und der bauliche Zustand dieser Gebäudebereiche nicht bekannt sind.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Wohnhaus

Baujahr lt. Bauaktenlage etwa 1959/1960 als 5-Fam.-Haus in massiver Bauart, voll unterkellert, zweigeschossige Bauweise, Außenwände Mauerwerk mit Putzfassade, im Sockelbereich Klinker, gestrichen, Satteldach, DG ausgebaut (nach Bauaktenlage nur Teilausbau genehmigt), Eindeckung Dachziegel, Dachgauben und Kaminköpfe mit Zinkblechverkleidung, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, Kunststoffenster mit Isolierglas und überwiegend mit Rollläden, Hauseingangstür mit geschlossenem Türblatt, Seitenteil mit 2 integr. Briefkästen und 4 Klingeln, Geschosstreppe zum KG und EG aus Beton, darüber Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und Zwischenpodesten (Treppenstufen soweit ersichtlich abgeschliffen, aber noch nicht neu lackiert), Holzgeländer, Treppenhaus mit Terrazzofliesen, Innenwandflächen Strukturputz mit Anstrich, Gasheizung mit WW-Aufbereitung, Fabr. Bosch, Standort im KG

Ausstattung der Räumlichkeiten im OG

Bodenbeläge je nach Bereichen Fliesen, Laminat und Vinyl, Innenwandflächen vorwiegend Rauputz mit Anstrich, Gäste-WC ca. 1,20 m, Bad raumhoch verflies, Unterdecken Raufaser mit Anstrich, Holzplattentüren in Stahlzargen, Beheizung der Räume über Flachheizkörper

sanitäre Ausstattung:

Gäste-WC: wandhängendes WC am Saniblock, Waschbecken mit Unterschrank; Raum unbeheizt

Bad: wandhängendes WC am Saniblock, bodentiefe Dusche mit Tür, Waschbecken mit Unterschrank; Beheizung über Elektro-Heizung

Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen mittlerer bis guter Standard (Sanitärräume modernisiert)

Ausstattung der Räumlichkeiten im DG rechts

Bodenbeläge je nach Bereichen vorwiegend Fliesen und Laminat, Innenwandflächen Rauputz mit Anstrich, Bad raumhoch verflies, Holzplattentüren in Futter und Bekleidungen, Beheizung der Räume über Flachheizkörper

sanitäre Ausstattung (Bad):

wandhängendes WC, eingeflieste Duschtasse mit vorderseitiger Trennwand, Waschbecken

Objektfarben weiß o.ä., Objekte und Armaturen einfacher Standard

Ausstattung der Räumlichkeiten im EG und im DG links

mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt; lt. Angabe sind die Räume nicht modernisiert

Pkw-Garage

Baujahr unbekannt, massive Bauart, eingeschossige Bauweise, einseitig an das Wohnhaus angebaut, Fußboden Beton, flach geneigtes Dach aus einer Holzbalkenkonstruktion, Eindeckung OSB-Platten, oberseitig vermutlich Dachdichtungsbahnen, vorderseitig Sektionaltor mit elektr. Antrieb, hinten Stahlblechtür zum rückseitig angrenzenden Schuppen, haustechnische Installationen für Elektro

Schuppen (Trocken-/Abstellraum)

Baujahr nach Bauaktenlage ca. 1960/1961, massive Bauart, eingeschossige Bauweise, teilweise einseitig an das Wohnhaus angebaut, Innenwandflächen verputzt, Fußboden Beton, flach geneigtes Dach aus einer Holzbalkenkonstruktion, Eindeckung OSB-Platten, oberseitig vermutlich Dachdichtungsbahnen, Zugang über Stahlblechtür von der Garage, seitliches Fenster aus Kunststoff, haustechnische Installationen für Elektro

Außenanlagen / Sonstiges

Hauszugang, Garagenzufahrt, Pkw-Stellplätze (2 Stück), Wege und seitlich vorhandene Terrasse gepflastert, Einfriedungen Metallgitterzaun mit integriertem Sichtschutz aus Kunststoff, rückseitig Mauer, gärtnerische Anlagen seitlich Obstbaum, sonst vorwiegend Rasenfläche, rückseitig Wildwuchs geringer Höhe

Die Räumlichkeiten im EG verfügen über keinen direkten Zugang zum Garten/Außenbereich. Balkone sind nicht vorhanden.

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Soweit festgestellt, ist der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts im Hinblick auf die Bereiche, die bei Aufteilung in Wohnungseigentume dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen wären (Gebäudehülle mit Außenwänden, Fenstern, Dach etc.) als weitgehend ordnungsgemäß und gepflegt zu bezeichnen. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind lt. Angabe und augenscheinlich vor einiger Zeit modernisiert worden. Der in den Bauunterlagen als Bodenraum bezeichnete tatsächlich zu Wohnzwecken ausgebaute Bereich weist hingegen einen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Der Zustand der nicht besichtigten Räumlichkeiten (gesamtes Erdgeschoss und Dachgeschoss links) ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Lt. Angabe des Miteigentümers sind diese Bereiche nicht modernisiert, so dass insbesondere im Hinblick auf die nicht besichtigten Gebäudebereiche ein durchgreifender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf nicht ausgeschlossen werden kann.

Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- fehlende Baugenehmigungen insbesondere für die Zusammenlegung der Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss, den vollständigen Ausbau des Dachgeschosses und die Pkw-Garage
- fehlende katastermäßige Einmessung der Nebengebäude (Schuppen und Garage)
- Restarbeiten (Malerarbeiten) an der Geschosstreppe
- Malerarbeiten im Treppenhaus erforderlich
- Schimmelbildung im Bereich Außenwand/Decke des Schlafzimmers im OG
- Wohnungstüren teilweise schadhaft/erneuerungsbedürftig
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen
- möglicherweise umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf in nicht besichtigten Bereichen²
- Rissbildungen im Sturzbereich der Garage
- Schäden bzw. Restarbeiten am Schuppen insbes. in Anschlussbereichen Außenwand/Dach
- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustands erforderlich, insbesondere Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke u.a. sowie Sonstiges

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 20.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkungen zur Höhe der Abschläge

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

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

² Hier mangels genauerer Kenntnisse aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit nur nachrichtlich aufgeführt. Wegen des mit dem unbekannten Zustand verbundenen Risikos erfolgt nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4³ (tatsächlich) bzw. 5 (nach Bauaktenlage) Wohneinheiten.

In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da sich der Wert auf dem Immobilienmarkt an den erzielbaren Erträgen und mithin nach wirtschaftlichen Aspekten bemisst.

Der Sachwert ist für den Verkehrswert (Marktwert) gebrauchter Mehrfamilienhäuser i.d.R. nicht relevant. Darüber hinaus wäre zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorwiegend kostenbasierten Sachwert die Heranziehung eines objektspezifischen Marktanpassungsfaktors erforderlich. Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen alterswertgeminderten Normalherstellungskosten ermittelt. Für Mehrfamilienhäuser stehen Marktanpassungsfaktoren jedoch nicht zur Verfügung, so dass auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet wird.

Da zeitnahe Vergleichswerte nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 ff. ImmoWertV.

³ Die Einheit im Dachgeschoss rechts ist nach Bauaktenlage zu Wohnzwecken nicht genehmigt.

3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

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

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

3.4 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Bei dem Ertragswertverfahren handelt es sich um ein an wirtschaftlichen Aspekten orientiertes Bewertungsverfahren. Der Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen sind zunächst getrennt zu ermitteln.

Der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen werden markt- und modellkonforme Einzelsätze (z.B. ortsübliche Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur und das Modell des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung wertrelevanter Parameter (§ 10 ImmoWertV) berücksichtigen. Insbesondere wird für das Bewertungsobjekt eine marktübliche Miete für zulässige Nutzungen (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie z.B. Grundstückslage sowie Baujahr, Ausstattung, Zuschnitt, Belichtung und Größe der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

Von dem so ermittelten Mietertrag (Rohertrag) ist der Anteil der üblichen nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sowie der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abzuziehen. Der sich sodann ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird über die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit einem marktgerechten objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Die Summe des so ermittelten Ertragswerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert des bebauten Grundstücks.

Sodann sind etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende Erträge, § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte vorläufige Ertragswert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

3.4.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2024:

195,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m².

Das Bewertungsgrundstück grenzt südlich jedoch an eine andere Richtwertzone an, für die der Bodenrichtwert mit 180,00 €/m² ausgewiesen ist.

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

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 510	Wohnbaufläche, Am Webstuhl 1	457,00 m ²	195,00 €	89.115 €
Flurstück 505	Verkehrsfläche	56,00 m ²	50,00 €	2.800 €
Bodenwert Gesamtgrundstück ebfr.				91.915 €

Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Bew.-Stichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Flurstück 510

Bodenrichtwerte sind nicht parzellenscharf ausgewiesen. Zur Berücksichtigung der Ecklage und der an eine Richtwertzone mit geringerem Bodenwertniveau grenzende Lage wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 10,00 €/m² und wegen der vom typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzung ein Zuschlag von 10,00 €/m² vorgenommen. Im übrigen stimmen die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks nahezu überein, so dass der Bodenwert mit 195,00 €/m² ermittelt wird.

Flurstück 505

Bei diesem Flurstück, das dem bebauten Flurstück 510 vorgelagert ist, handelt es sich augenscheinlich um eine reine Verkehrsfläche. Soweit ersichtlich ist die Fläche öffentlich gewidmet und für eine hochwertigere Verwendung nicht nutzbar. Es handelt sich daher um eine Fläche, für die der Bodenrichtwert nicht gilt (vgl. Seite 4 der Erläuterungen zum Bodenrichtwert). Derartige Flächen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nicht veräußerbar. Dem Unterzeichner ist bekannt, dass die Stadt Ahlen derartige Flächen im Falle eines Erwerbs pauschal mit 50,00 €/m² vergütet. Da dieser Wert insofern als orts- und grundstücksspezifisch zu bezeichnen ist, wird der Wert dieser Fläche nach sachverständigem Ermessen mit rd. 50,00 €/m² ermittelt.

Hinweis

Tatsächlich handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein noch erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) bei der Heranziehung wertrelevanter Daten wie Liegenschaftszinssätzen u.a. ist in der Bodenwertermittlung aber stets vom erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen. Die in Zukunft für die Erschließung noch anfallenden Kosten sind somit nicht in der Bodenwertermittlung, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Abschlags in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

⁴ Vgl. Anlage 5.4, Seite 25 ff.

3.4.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.4.2.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss und im Dachgeschoss rechts werden eigengenutzt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss links werden lt. Angabe derzeit nicht genutzt. Mieterträge werden lt. Angabe nicht erzielt.

Der Ertragswertberechnung sind somit die marktüblich erzielbaren Erträge bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zugrunde zu legen, § 31 Abs. 2 ImmoWertV.

Die marktüblich erzielbaren Erträge werden unter Berücksichtigung der Grundstückslage sowie Alter, Grundrissgestaltung, Größe, Belichtung und Ausstattung der Räumlichkeiten unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer und genehmigter Zustände wie folgt geschätzt (Netto-Kaltmiete ohne Nebenkosten):

Mietsache / Lage	ca.-m ² /Einheit	marktübliche Miete		
		€/m ² /Einheit	€/Monat	€/Jahr
Erdgeschoss	91,00	6,00	546	6552
Obergeschoss	91,00	6,00	546	6552
Dachgeschoss links	37,00	6,50	241	2886
Dachgeschoss rechts	38,00	3,25	124	1482
Gesamtobjekt	257,00		1456	17472
Ertragsanteil				96,68%
Pkw-Garage	pauschal		50	600
Ertragsanteil				3,32%
Insgesamt / Rohertrag			596	18072
Ertragsanteil				100%

Miete für Pkw-Stellplätze und den Schuppen/Lagerraum in vg. Mieten enthalten.

Begründung der Mieten

Die Mietwertermittlung basiert auf der tatsächlichen Aufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten⁵. Die in der Mietwertabelle aufgeführten Mieten wurden auf Basis des Qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Ahlen unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Markt für Mietwohnungen wie folgt ermittelt:

Auf Basis der in Anlage 5.6 ermittelten wirtschaftlichen RND von ca. 30 Jahren berechnet sich ein fiktives Gebäudealter von etwa 50 Jahren. Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von etwa 1974. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine rechnerisch exakt zu ermittelnde Größe, sondern lediglich um ein nicht auf empirischen Daten beruhendes Modell zur Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen. Das fiktive Baujahr stellt somit lediglich einen modellspezifischen Näherungswert dar.

Die Durchschnittsmieten sind im Qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Ahlen nach Wohnungsgröße und Baualtersklassen differenziert. Bei einem (fiktiven) Baujahr von 1974 ist das Bewertungsobjekt formal der Baualtersklasse 3 (1961-1974) zuzuordnen. Da es sich jedoch nur um ein relatives (fiktives) Baujahr handelt, wäre nach Auffassung des Unterzeichners grds. auch eine Zuordnung in die Baualtersklasse 4 (1975-2000) vertretbar. Um diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen, wurden zur Ermittlung der ortsüblich erzielbaren Vergleichsmiete die Mittelwerte der Baualtersklassen 3 und 4 nebst entsprechender Spannen zugrunde gelegt.

⁵ Die Genehmigungsfähigkeit der tatsächlichen Aufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss wird im Hinblick auf die ortsüblich erzielbaren Mieterträge insofern unterstellt. Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass die m²-Miete bei kleineren Einheiten nach dem Mietspiegel höher zu veranschlagen wäre.

Für Wohnungen mit Größen von über 85 m² ermittelt sich so eine Durchschnittsmiete von etwa 6,06 € (Spanne zwischen 4,70 - 7,37 € i.M.) und für Wohnungen mit weniger als 60 m² von 6,74 € (Spanne zwischen 5,65 - 7,60 € i.M.) als Ausgangswert.

Für die Räumlichkeiten im Obergeschoss wurde unter Berücksichtigung der im Mietspiegel aufgeführten mietwertrelevanten Wohnwertmerkmale und der Lage eine ortsübliche Vergleichsmiete von etwa 5,80 €/m² und für die besichtigten Räume im Dachgeschoss (Zulässigkeit der Nutzung für die Mietwertermittlung unterstellt) von 5,93 €/m² ermittelt. Die jeweils berücksichtigten wohnwertmindernden- und wohnwerterhöhenden Merkmale wurden auf die nicht besichtigten Räumlichkeiten übertragen.⁶

Da es sich im Falle einer Vermietung der Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss links um Neuvermietungen handeln würde, wären -bei der zugrunde gelegten Ausstattung- voraussichtlich auch höhere Mieten erzielbar. Eine Auswertung derzeit im Internet auf immobilienscout24.de zur Miete angebotener Wohnungen ergab einen durchschnittlich geforderten Mietzins von 7,61 € (13 Angebote, Ø 68 m²).

Unter Berücksichtigung von Zuschlägen für die beiden Pkw-Stellplätze und den Schuppen sowie der Entwicklungen auf Markt für Mietwohnungen werden die in der Tabelle aufgeführten Mieten als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss rechts sind nach Bauaktenlage nicht für eine Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt. Nach Auffassung des Unterzeichners kann die Genehmigungsfähigkeit auch nicht ohne weiteres unterstellt werden, so dass eine Vermietung zu Wohnzwecken zum Wertermittlungsstichtag nicht zulässig wäre. Für diese Räumlichkeiten kann somit gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV nicht die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt werden.

Wenngleich es sich zum Wertermittlungsstichtag rechtlich nicht um vermietbare Wohnfläche handelt, weisen die Räumlichkeiten aufgrund des Ausbaus tatsächlich aber die Qualität von Wohnfläche auf und könnten insofern zu einer Erhöhung des Wohnwertes etwa der genehmigten Wohneinheit im Dachgeschoss führen. Für Flächen, die einen Mietwert aufweisen, ist i.d.R. ein Zuschlag vorzunehmen. In der Fachliteratur⁷ wird empfohlen, den Mietwert auf Basis der für die Wohnung zugrunde gelegten m²-Miete zu bemessen, wobei für diese Art Flächen in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit nur ein Bruchteil der Nebenfläche mit der m²-Miete der zugehörigen Wohnung bewertet wird. Diese kann zwischen 1/5 bis zu 3/4 schwanken und wird in diesem Fall nach sachverständigem Ermessen pauschal mit rd. 1/2 der für die angrenzende Wohnung zugrunde gelegten ortsüblichen Vergleichsmiete angenommen.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die zum Wertermittlungsstichtag geforderten Mieten bei Neuvermietungen durchschnittlich wesentlich höher sind als die auf Basis des Mietspiegels ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete, da der Mietspiegel gem. § 558 BGB auf Mieten der letzten 6 Jahre basiert. Da die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch den örtlichen Gutachterausschuss aber in erster Linie auf nach Mietspiegeln ermittelten Mieten basiert, würde die Berechnung des Ertragswerts auf Basis von aktuellen Marktmieten einen Verstoß gegen den Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) darstellen.

Der Ertragswertberechnung wird ein Rohertrag von 18.072 €/Jahr zugrunde gelegt.

⁶ Für das mit dem nicht bekannten Zustand verbundene Risiko wird ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz vorgenommen.

⁷ Vgl. Schwirley / Dickersbach, Trainingshandbuch Mietwertermittlung, 1. Auflage 2019, S. 30.

3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

In der als marktüblich erzielbar geschätzten Miete sind die nicht auf einen Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (BWK) für Instandhaltung, Verwaltung und das Mietausfallwagnis enthalten. In der Ertragswertberechnung werden sie daher in Abzug gebracht. Die BWK werden auf Basis des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wie folgt ermittelt:

Ermittlung der BWK:

	Ansatz	Berechnung	€
Verwaltung	351 €/Wohneinheit	351 € x 3 Einheiten ⁸	1.053 €
	46 €/Garagenstellplatz	46 € x 1 Einheit	46 €
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrags	2 % von 18.072 €	361 €
Instandhaltung	13,75 €/m² Wfl./Nfl.	13,75 € x 257 m²	3.534 €
	150,00 €/Garage ⁹	150,00 € x 1 Einheit	150 €
BWK insgesamt			5.144 € Ø 28 %

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **5.144 €/Jahr** ermittelt.

⁸ Als derzeit voraussichtlich zumindest grundsätzlich genehmigungsfähig angenommen.

⁹ Modellkonform 104 €. Hier einschl. eines Zuschlags für den angrenzenden Schuppen/Lagerraum.

3.4.2.3 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV der Zeitraum bezeichnet, in der Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Entscheidend ist somit nicht die technisch mögliche Standzeit, sondern die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Üblicherweise errechnet sich die RND aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und Gebäudealter. Die RND kann sich jedoch verlängern durch Instandsetzungen oder Modernisierungen und verkürzen durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten.

Für die Berechnung des Ertragswerts ist zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) die wirtschaftliche RND nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den Modellansätzen gem. Anlage 1 zur ImmoWertV wird in diesem Fall eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Garage zugrunde gelegt.

Bei einem auf Basis der Bauakten angenommenen Baujahr von etwa 1959/1960 beträgt das tatsächliche Alter des Wohnhauses zum Wertermittlungsstichtag etwa 64 Jahre. Das Alter der Pkw-Garage ist mangels Bauaktenunterlagen nicht bekannt.

Die wirtschaftliche RND des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung im Laufe der Jahre erfolgter Modernisierungen in Anlehnung an Anlage 2 zur ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden bei Modernisierungen) sowie unter Berücksichtigung der Bauweise und des festgestellten Zustands nach sachverständigem Ermessen mit rd. 30 Jahren angenommen (vgl. Abschnitt 5.6, Seite 38). Für die Pkw-Garage wird ebenfalls eine RND von 30 Jahren zugrunde gelegt.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandhaltungen voraus.

3.4.2.4 Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Liegenschaftszinssatz (LSZ) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind, § 21 Abs. 1 ImmoWertV.

Der LSZ ist somit insbesondere abhängig von der Art des Objekts, der Lage, der Situation auf dem Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage), der Drittverwendungsfähigkeit, dem spezifischen Objektrisiko und der Restnutzungsdauer. Er ist umso geringer, je nachgefragter das Objekt auf dem Grundstücksmarkt ist und umso höher, je größer das mit dem Objekt verbundene Anlagerisiko.

Die Gutachterausschüsse sind gem. § 193 Abs. 5 BauGB gehalten, die LSZe für verschiedene Grundstücksarten aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf weist im Grundstücksmarktbericht 2024 für Drei- und Mehrfamilienhäuser einen LSZ von 2,2 % (Mittelwert bei einer Standardabweichung von 1,2 %) bei einer Spanne zwischen 0,1 - 3,8 % aus.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Umfelds, der zugrunde gelegten RND und der sonstigen wertrelevanten Besonderheiten wird der objektspezifische LSZ auf 2,0 % als Ausgangswert geschätzt. Zur Berücksichtigung der mit dem unbekannten Zustand nicht besichtigter Bereiche und der für diverse Bereiche und Nutzungen fehlenden Baugenehmigungen verbundenen Risiken ist ein Zuschlag auf den LSZ vorzunehmen, der nach sachverständigem Ermessen auf etwa 0,75 geschätzt wird, so dass der objektspezifische LSZ mit **ca. 2,75 %** angenommen wird. Der LSZ bewegt sich innerhalb der aufgeführten Standardabweichung.

3.4.2.5 Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 % und einer RND von 30 Jahren beträgt der Vervielfältiger (V, zugleich Rentenbarwertfaktor) 20,25.

3.4.2.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich auf Basis vorstehender Prämissen wie folgt:

Jahresrohertrag		18.072 €
Bewirtschaftungskosten	-	5.144 €
Jahresreinertrag	=	12.928 €
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Bodenverzinsung ¹⁰	2,75 % von 89.115 €	-
		2.451 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	10.477 €
Kapitalisierung:	x	20,25
Gebäudeertragswert	=	212.159 €

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit **212.159 €** ermittelt.

3.4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert beträgt somit:

Bodenwert		89.115 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+	<u>212.159 €</u>

Vorläufiger Ertragswert (nur Flurstück 510) **301.274 €**

¹⁰ Nur vom Bodenwert der Wohnbaufläche (Flurstück 510).

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

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

- Baulicher Zustand und erforderliche Maßnahmen

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen wird ein Abschlag i.H.v. 20.000 € vorgenommen (siehe Abschnitt 2.3.2).

- Erschließungsbeiträge

Für die in Zukunft voraussichtlich noch anfallenden Erschließungsbeiträge wird nach sachverständigem Ermessen zum Wertermittlungsstichtag ein Abschlag von ca. 15.000 € vorgenommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen reinen Schätzwert handelt. Seitens der Stadt Ahlen konnten weder Auskünfte zur voraussichtlichen Höhe der Kosten, noch zum voraussichtlich Zeitpunkt der Abrechnung erteilt werden. Die tatsächlichen Kosten können somit auch unter Berücksichtigung der auf den Stichtag vorzunehmenden Abzinsung von dem geschätzten Abschlag erheblich abweichen.

- Bodenwert Flurstück 505

Der Bodenwert der Verkehrsfläche wurde mit ca. 2.800 € ermittelt.

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Abschlag von insgesamt **32.200 €** vorgenommen.

3.4.3 Ertragswert (Gesamtobjekt)

Der Ertragswert des Gesamtobjekts wird wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert	301.274 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32.200 €
	269.074 €
Ertragswert Gesamtobjekt (gerundet)	<u>269.000 €</u>

4 Verkehrswert

4.1 Verkehrswert Gesamtobjekt

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

Im Gutachten wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Mehrfamilienhäusern handelt.

Der Ertragswert wurde in Abschnitt 3.4.3 ermittelt mit rd. 269.000 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Gesamtobjekts wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Ertragswerts per Wertermittlungstichtag 22.08.2024 festgestellt mit rd.

270.000 €

(i.W.: zweihundertsiebzigtausend Euro)

Hinweis

Zur Berücksichtigung des mit dem teilweise nicht bekannten Objektzustand und den fehlenden Baugenehmigungen verbundenen Objektrisikos wurde nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von ca. 0,75 % auf den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz vorgenommen. Dies entspricht einem Sicherheitsabschlag i.H.v. etwa 40.000 €.

4.2 Verkehrswerte nach laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis

Eine separate Veräußerung / Versteigerung der dem Bewertungsobjekt vorgelagerten Verkehrsfläche (Flurstück 505) wäre kaum möglich, da für derartige Flächen kein Markt besteht. Es handelt sich bei den Flurstücken 510 und 505 somit um eine wirtschaftliche Einheit.

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

Auf Basis des ermittelten Verkehrswerts des Gesamtobjekts als Ausgangswert erfolgt die Aufteilung des Verkehrswertes nach sachverständigem Ermessen wie folgt:

Verkehrswert Gesamtobjekt (Ausgangswert) rd. 270.000 €

davon anteilig

lfd. Nr. 1

Flurstück 505 (Verkehrsfläche)

Verkehrswert rd. 2.800 €

Der Verkehrswert entspricht dem Bodenwert.

lfd. Nr. 2

Flurstück 510 (Hausgrundstück)

Verkehrswert rd. 267.200 €

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 21 Seiten.

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

Warendorf, 07.10.2024

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

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

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