

Verkehrswertgutachten

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

Grundbuch	Blatt	lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Sendenhorst	153	6	Sendenhorst	41	2210
Sendenhorst	153	7	Sendenhorst	41	2229

Internetversion



Objekt: Gebäude- und Freiflächen Breede 12, 48324 Sendenhorst
Auftraggeber: **Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 015/20**
Sachverständiger: Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt, AKNW A 102010
Ortsbesichtigung: 25. März 2021
Wertermittlungstichtag/ 25. März 2021
Qualitätstichtag:

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	10
4.1	Baubeschreibung	10
4.2	Außenanlagen	11
4.3	Reparatur- und Sanierungstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).....	11
5.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
5.1	Definition des Verkehrswertes	12
5.2	Wertermittlungsverfahren.....	12
5.2.1	Vergleichswertverfahren	13
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	17
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	20
4.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.5.5	Gebäudesachwert und Sachwert	20
5.6	Verkehrswert	22
6.	Anlagen	23

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Wertermittlung wurde als Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Für das Gebäude an der Straße „Breede“ in Sendenhorst 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 2020

1.2 Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung

Die Besichtigung wurde im Beisein folgender Personen durchgeführt:

- Miteigentümerin (Besichtigung der Wohneinheit Erdgeschoss)
- Miteigentümer (Besichtigung der Wohneinheit Obergeschoss)
- Mieter (Besichtigung der Wohneinheit Souterrain)
- Architekt Dipl. Ing. Carsten Krettek: Architekten BDA Fritzen und Müller-Giebeler GmbH

Der Ortstermin fand am 25. März 2019 in der Zeit von 09:00 h bis 10:45 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 ähnliche Vorgänge vom 15.03.1972 (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG), des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (Gebäudeenergie-

gesetz, GEG) und hinsichtlich der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 21.05.2001 (Trinkwasserverordnung, TrinkwV) wurden nicht angestellt.

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

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 25. März 2021 (Wertermittlungstichtag). Der 25. März 2021 ist auch der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundzustand bezieht (Qualitätstichtag).

2. Grundstückseigenschaften

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einem Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten bebaute Gebäude- und Freifläche.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Sendenhorst	153	6	Sendenhorst	41	2210	893
Sendenhorst	153	7	Sendenhorst	41	2229	108
						1.001

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

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Standort, Lage

Sendenhorst liegt im südöstlichen Münsterland im Regierungsbezirk Münster und besteht aus den Ortsteilen Sendenhorst und Albersloh. Mit 13.193 Einwohnern (Stand Januar 2020) ist Sendenhorst kleinstädtisch geprägt.

Das Grundstück grenzt an Grundstücke mit Wohnnutzung. Östlich des Grundstücks befindet sich ein Kleingärtnerverein. In mittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten. Das Zentrum von Sendenhorst ist fußläufig erreichbar. Ein Nahversorgungszentrum für Güter des täglichen Bedarfs befinden sich an der Straße Osttor und an der Hoetmarer Straße.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsareal bietet mittelbar Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Landesstraße L 586 führt in Ost-West-Richtung durch Sendenhorst und ist in ca. 1 km vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

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

Die Bushaltestellen „Telgter Straße“ und „Bleiche“ befinden sich in Nähe zum Bewertungsobjekt.

2.1.3 Zuschnitt, Objektlage

Das Grundstück liegt auf dem Geländeniveau der Erschließungsstraße. Der Zuschnitt des Grundstücks ist nahezu regelmäßig, zur südöstlichen Grundstücksgrenze ist es zu Straße „Breede“ ausgerundet.

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

2.1.4 Straßenausbau

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

2.1.5 Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen

Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen sowie Kanalanschluss versorgt.

2.1.6 Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 04. März 2021 liegen für die angefragten Grundstücke „Gemarkung Sendenhorst, Flur 41, Flurstück 2210 und 2229 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 Alttablagerungen, 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. 16 „Breede“.

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

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Dachform: vorgeschriebene Dachneigung 30°, Abweichungen +/- 3° zulässig
Hauptfirstrichtung der Gebäude straßenbegleitend

Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, textliche Festsetzungen und Hinweise sind dem Bebauungsplan Nr. 16 „Breede“ der Stadt Sendenhorst zu entnehmen.

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

2.2.2 Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 04. März 2021 ist die Erschließungsanlage erstmalig hergestellt. Für das Grundstück Breede 12, Gemarkung Sendenhorst, Flur 41, Flurstücke 2210 und 2229 stehen keinerlei Beiträge aus. Sowohl Erschließungs- als auch Anschlussbeiträge für Kanal und Wasser wurden 1977 gezahlt. Möglich ist die künftige Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen nach den §§ 8 und 8a KAG NRW für die Breede, sobald diese erneuert oder verbessert wird. Mittelfristig ist diesbezüglich bisher aber nichts geplant.

2.2.3 Grundbuch

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

Grundbuch	Blatt	lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Sendenhorst	153	6	Sendenhorst	41	2210	893
Sendenhorst	153	7	Sendenhorst	41	2229	108

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vermerkt:

- lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 6 und 7 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	Sendenhorst	Sendenhorst	41

2.2.5 Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft des Kreises Warendorf vom 05. März 2021 sind für das angefragte Grundstück an der „Breede 12“ in 59227 Ahlen, Gemarkung Ahlen, Flur 41, Flurstück 2210 und 2229 sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen einer Baulast (§ 83 BauO NRW) im Baulastenverzeichnis der Stadt Sendenhorst eingetragen.

2.2.6 Wohnpreisbindung.

Laut Auskunft des Kreis Warendorf 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 besteht zum Bewertungszeitpunkt aus drei getrennt zugänglichen Wohneinheiten. Im Rahmen des Gutachtens werden die Wohneinheiten getrennt nummeriert beschrieben (siehe auch Grundrisse in Anlage).

Das Bewertungsobjekt ist in Teilen eigengenutzt (Wohneinheit 1). Die im ausgebauten Dachgeschoss befindliche Wohneinheit (Wohneinheit 2) ist zum Bewertungsstichtag ungenutzt und nicht vermietet. Die im Souterrain befindliche Wohneinheit (Wohneinheit 3) ist nach Angabe der Eigentümerin zum Bewertungsstichtag vermietet für eine **Warmmiete** von 307 € / Monat.

3. Besonderheiten des Bewertungsobjektes

Es wurde im Rahmen von Umbaumaßnahmen der genehmigte Bauantragsstand in wesentlichen Bereichen verändert:

1. Untergeschoss (zugehörig zu Wohneinheit 1): Im Untergeschoss werden Keller- und Nebenräume als Aufenthaltsräumen genutzt (siehe Anlage). Es handelt sich um einzelne Räume im Keller, die zu der Wohneinheit im Erdgeschoss gehören. Baurechtlich sind die Räume „Keller“ und „Gartengeräte“ nicht als Daueraufenthaltsraum genehmigt oder bestimmt. **Nach derzeitiger Einschätzung liegt für Nutzung als Aufenthaltsräume möglicherweise eine**

Genehmigungsfähigkeit vor. Eine verbindliche Aussage hierzu entzieht sich der Wertermittlung, die Genehmigungsfähigkeit kann ausschließlich von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens beurteilt werden. Die Fläche wird im Gutachten aufgrund ihrer Lage im Kellergeschoss nicht als ertragsfähig eingestuft.

2. Souterrain (Wohneinheit 3): Die zur Nutzung als Schwimmbad genehmigten Räume im Souterrain wurden nachträglich zu Wohnzwecken umgenutzt. (siehe Anlage). Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind grundsätzlich die Vorschriften bezüglich Aufenthaltsräume und Wohnungen gemäß BauO NRW bei der Planung zu beachten und beim Bauaufsichtsamt einzureichen. Im Bauarchiv der Stadt Sendenhorst liegt keine Genehmigung der beschriebenen Nutzungsänderung vor. Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass die Nutzungsänderung in eine Wohneinheit nicht genehmigt ist. Die Flächen des Souterrains bieten baulich die Möglichkeit einer eigenständigen Nutzung.

Nach derzeitiger Einschätzung liegt für die Nutzungsänderung möglicherweise eine Genehmigungsfähigkeit der Nutzung als eigenständige Wohneinheit vor.

Da nach derzeitiger Einschätzung möglicherweise eine Genehmigungsfähigkeit vorliegt, wird der vorhandene Ausbau hinsichtlich seines Werteinflusses miterfasst und geht in die Nutzflächenberechnung mit ein. Das mit dieser Einschätzung verbundene Risiko zur Erlangung einer Genehmigung, welche auch umfassende behördliche Auflagen und Forderungen (z.B. Brandschutz, Schallschutz, Stellplatznachweis) beinhalten kann, wird sodann mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt. Dieser Abschlag erfolgt im Zusammenhang mit den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 ImmoWertV.

3. Dachgeschoss (zugehörig zu Wohneinheit 1): Ein gemäß Genehmigungsplanung nicht ausgebauter Dachbereich wurde zu Wohnnutzung ausgebaut (siehe Anlage). Im Rahmen des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass der Dachausbau im vorhanden Maße nicht genehmigt ist. **Der Ausbau des gemäß Genehmigung nicht zugänglichen Dachbereichs wird in der vorgefundenen Ausführung für eine Wohnnutzung als möglicherweise genehmigungsfähig eingeschätzt.** Die an die Nutzung als Aufenthaltsraum gemäß BauO NRW gestellten Bedingungen werden als gegeben eingeschätzt. Die Fläche wird im Gutachten als Wohnfläche miterfasst und als ertragsfähig eingestuft.

Zur Klärung der konkreten Genehmigungsfähigkeit der oben genannten Punkte wird die frühzeitige Einbindung der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Sendenhorst empfohlen. Eine Anfrage erfolgt im Allgemeinen als konkrete Antragsstellung über eine Bauvoranfrage oder als Bauantrag.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Baubeschreibung

Nutzungsart	Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss, unterkellert, mit drei Wohneinheiten, interne Erschließung des Gebäudes über Split-Level
Baujahr	1980

Konstruktionsart	Massive Konstruktion
Dachform	Satteldach
Außenwände	massiv, Wandbekleidung außenliegend Verblender, Sichtbetonstürze
Fenster	Fenster größtenteils aus Bauzeit, Holzfenster mit Isolierverglasung, Dreh-Kippbeschlagen, teilweise mit Rollladenkästen, Kunststofffenster im ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss (zugehörig zu Wohneinheit 1) von 2014, Fenster in Wohneinheit 2 teils von 1995
Eingangstüre	Holz mit seitlichen Glasteilen
Böden	Wohneinheit 1: Natursteinboden, Fliesen, Laminat, Teppich, Laminat Wohneinheit 2 (Dachgeschoss): Natursteinboden, Fliesen, Parkett Wohneinheit 3 (Souterrain): PVC, Fliesen
Heizung	Ölzentralheizung, Baujahr 1998
Sanitäranlagen	bauzeitbezogen mittlerer Standard
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung
sonstiges	Die Wohneinheiten haben keine getrennten Zähler zur Nebenkostenabrechnung

Flächenaufstellung unter Punkt 5.4.2 und Punkt 5.5.1 sowie in der Anlage

4.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Betonsteinpflaster, Fliesen
Grünanlagen	Rasen, Pflanzbeete mit Aufwuchs, Bäume
Einfriedung	straßenseitig keine
Garage	Schwingtor

4.3 Reparatur- und Sanierungstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bauteil:	Schaden:
Außenwände	<ul style="list-style-type: none">Wohneinheit 2, Dachgeschoss: Verkleidung Dachterrasse schadhaft, teils abgängigWohneinheit 2, Dachgeschoss: Riss in Außenwand des im Baugesuchplan mit „Schlafen“ bezeichneten Raumes
Innenwände	<ul style="list-style-type: none">Wohneinheit 1, OG: großflächiger Feuchteschaden im Sockelbereich der im Baugesuchplan mit „Kind“ und „Eltern“ bezeichneten Räume; Verdacht auf Undichtigkeiten im Bad.Wohneinheit 1, OG: Feuchteschaden im Sockelbereich des im Baugesuchplan mit „Keller“ bezeichneten Raumes
Fenster	<ul style="list-style-type: none">Schutzanstrich der Holzfenster erneuerungsbedürftigMehrere Fensterbeschläge defekt, Fensterbeschläge wartungsbedürftigWohneinheit 1, OG: Verglasung im Treppenhaus mit Feuchtigkeit im Scheibenzwischenraum
Innentüren	<ul style="list-style-type: none">Wohneinheit 1, Obergeschoss: teils starke Abnutzung

	gen an Rahmen bodennah im Bad
Böden	<ul style="list-style-type: none">• Wohneinheit 2, Dachgeschoss: teils starke Abnutzungen an Türen und Rahmen in Fußleistenhöhe• Wohneinheit 1, Obergeschoss: Risse im Fliesenbelag Bad• Wohneinheit 1, Terrasse Erdgeschoss: Risse im Fliesenbelag• Wohneinheit 2, Dachgeschoss: Parkett begleitend zum bodentiefen Wohnzimmerfenster und Innentüre schadhaft,
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Die Heizungsanlage ist altersbedingt mittelfristig austauschbedürftig.
Sanitär	<ul style="list-style-type: none">• Wohneinheit 3, Souterrain: Das Bad in stammt noch aus der Nutzung als Schwimmbad und ist renovierungsbedürftig

Hinweis: Die Tür des Heizraums ist auf Übereinstimmung mit den Anforderungen des Brandschutzes zu prüfen.

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

Das Bewertungsobjekt hat im Allgemeinen 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 „Breede“ in Sendenhorst zum Stichtag 01. Januar 2021 einen Richtwert von 145 €/m² ermittelt mit folgender Bodenrichtwertdefinition:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohngebiet
Geschlosszahl:	I-II
Fläche:	600 m ²
Tiefe:	35 m
Breite:	17 m

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

Das Bewertungsobjekt hat folgende wertbestimmende Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohngebiet
Geschosszahl:	I
Fläche:	1.001 m ²
Tiefe:	ca. 43,50 m
Breite:	ca. 22 m – 23 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 2020 des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf nicht wertrelevant.

Abweichungen von der Grundstücksgröße (Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern) bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 900 m² zeigen laut Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf keine signifikante Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Preis je Quadratmeter.

Das Grundstück hat eine Grundstückstiefe von über 35 m. Für übertiefe Grundstücksflächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preisabschläge im Verhältnis zum Wert des Vorderlandes gemacht. In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass ab 35 m Grundstückstiefe die hieran anschließenden Grundstücksteilflächen als Gartenland im bebauten Innenbereich gewertet werden und ein Wertabschlag zum Vorderland angesetzt wird.

	Grundstücksfläche:
Bodenrichtwert:	145 €
Faktor für Zuschläge (Randlage der Bodenrichtwertzone):	1
Zwischensumme:	<u>145</u> €

Bodenwert Flurstück 2210 Größe: 893,00 qm

Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich:	ca.	165,75 qm
Bodenwert des Gartenlands:	72,5 €/qm x	165,75 qm = 12.016,88 €
Bodenwert des Vorderlands:	145 €/qm x	727,25 qm = 105.451,25 €
		<u>117.468,13 €</u>

Für das Flurstück 2210 ergibt sich ein Bodenwert von rd.: **117.000,00 €**

Bodenwert Flurstück 2229

Größe: 108,00 qm

Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich:

ca. 21,25 qm

Bodenwert des Gartenlands: 72,5 €/qm x 21,25 qm =

1.540,63 €

Bodenwert des Vorderlands: 145 €/qm x 86,75 qm =

12.578,75 €

14.119,38 €

Für das Flurstück 2229 ergibt sich ein Bodenwert von rd.:

14.000,00 €

Für das gesamte Grundstück ergibt sich ein Bodenwert von rd.:

131.000,00 €

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 Einfamilienhäuser von einer Spanne von 0,1 % bis 3,1 % und einem Mittelwert von 1,8 % aus und für Mehrfamilienhäuser von einer Spanne von 1,3 % bis 4,2 % und einem Mittelwert von 2,7 % aus.

Im Hinblick auf Standort, Bebauungsstruktur, Nutzungsart und allgemeine Verwertbarkeit halte folgenden Liegenschaftszinsfuß für marktkonform und lege diesen als Liegenschaftszinssatz der Ertragswertberechnung zugrunde:

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

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. Die Stadt Sendenhorst hat keinen Mietspiegel erstellt. In Anlehnung an die Mietspiegel vergleichbarer Orte und von Veröffentlichungen in Internetportalen wird eine Miete von 6,25 €/m² als nachhaltig erzielbar eingestellt. Der ausgewiesene Mietansatz wird entsprechend ihrer Lage und der Größe der Wohneinheit angepasst.

Wohneinheit 1:	182,73 qm	x	5,50 Euro/qm	=	1.005,02 €/Monat
Wohneinheit 2 (DG):	88,81 qm	x	6,25 Euro/qm	=	555,07 €/Monat
Wohneinh. 3 (Souterrain):	48,62 qm	x	5,00 Euro/qm	=	243,09 €/Monat
	<u>320,16 qm</u>				<u>1.803,17 €/Monat</u>

Garage 1,00 St. x 25,00 Euro/qm = 25,00 €/Monat

Den zurzeit erzielbaren Mietertrag schätze ich auf rd. **1.828,17 €/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:

Wohnungen	1.803,17 Euro	x	12 Monate	=	21.638,05 Euro/anno
Garage	25,00 Euro	x	12 Monate	=	300,00 Euro/anno
			gesamt:		<u>21.938,05 Euro/anno</u>

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:

Wohnungen	320,16 qm	x	14,50 €/qm	=	4.642,30 €/anno
Garage	1 St.	x	88,00 €/St.	=	88,00 €/anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen	3 St	x	298 €/WE	=	894,00 €/anno
Garage	1 St.	x	38,50 €/St.	=	38,50 €/anno

Mietausfallwagnis:

Wohnungen	2 % des Rohertrags =	432,76 €/anno
Garage	4 % des Rohertrags =	12,00 €/anno

Bewirtschaftungskosten **6.107,56 €/anno**

Jahresreinertrag **15.830,49 €/anno**

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettomiete zu zahlen sind und dass die Instandhaltung vermieteteseitig 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 1965. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bei 80 Jahren. Aufgrund der Instandhaltung und der 1989 erfolgten Modernisierungsmaßnahmen (Modernisierung von Bädern; Wärmedämmung der Außenfassade, Modernisierung im Rahmen des Dachausbaus) wird folgende angepasste Restnutzungsdauer vom Bewertungsstichtag angenommen (Angabe in Jahren):

Baujahr	Gebäudealter	Nutzungsdauer	Restnutzungsdauer
1980	41	80	39

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:	21.938,05 Euro
abzüglich Bewirtschaftungskosten:	6.107,56 Euro
Jahresreinertrag des Grundstückes:	15.830,49 Euro
abzüglich 2,5 % Verzinsung des Bodenwertes	3.275,00 Euro
Jahresreinertrag des Gebäudes:	12.555,49 Euro

Der Jahresreinertrag des Gebäudes ist mit dem Vervielfältiger **24,73** zu multiplizieren, der sich bei Ansatz eines 2,5 %igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren nach der

Rentenbarwertformel ergibt: $V = q^n - 1 / q^n (q - 1)$

q =	1,025	q = 1 + (p/100)	p = Liegenschaftszinssatz
n =	39	n = Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren	
V =	24,73	V = Vervielfältiger	

12.555,49 Euro x	24,73	=	310.497,32 Euro
zuzügl. Bodenwert		=	131.000,00 Euro
			441.497,32 Euro

Risikoabschlag fehlender Genehmigungen	=	5.000,00 Euro
Abschlag Reparaturstau, pauschal	=	45.000,00 Euro
soweit äußerlich erkennbar		

Ertragswert **rd. 390.000,00 Euro**

Hinweis: Der Ertragswert enthält, getrennt ausgewiesen, die Wertansätze für den Reparatur- und Sanierungstau sowie den Risikoabschlag für fehlende Genehmigungen.

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

5.5 Ermittlung des Sachwertes

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

4.5.1 Herstellungskosten

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

Typ 1,01: Standardstufe 2,25:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 752,5 €/m²

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

Typ 1,01: Standardstufe 2,25:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m ² BGF =	752,50	€/m ²
Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100		
Indexstand 1. Quartal 2021	134,1%	1.009,10 €/m ²
Gebäude-Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag	m ² BGF 622,63	628.302,33 €

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Kelleraußentreppe	6.000,00	€
Terrasse Erdgeschoss	6.000,00	€
Außentreppe zur Wohneinheit 3 (Sozuterrain)	3.150,00	€
offener Kamin	5.000,00	€
Dachterrasse Wohneinheit 2 (Dachgeschoss)	11.125,00	€
Sauna	4.000,00	€

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	663.577,33	€
---	------------	---

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:	1980
Gebäudealter:	41
rechnerische Restnutzungsdauer:	39
angepasste Restnutzungsdauer:	39
angepasstes, fiktives Gebäudealter:	41

Die Ableitung der angepassten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgten 1989, der abzuleitende Modernisierungsgrad ist aufgrund des lang zurückliegenden Zeitpunktes geringer als der maximale Tabellenwert anzunehmen.

Wertminderung wegen Alters

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80
angepasste Restnutzungsdauer:	39
lineare Wertminderung	0,51

Neuwert:	663.577,33 Euro
Wertminderung wg. Alters	340.083,38 Euro
Zeitwert	323.493,95 Euro

Es ergibt sich folgende Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

vorläufige Sachwertberechnung:

angemessene Herstellungskosten	323.493,95	Euro
zzgl. Bodenwertanteil	131.000,00	Euro
vorläufiger Sachwert	454.493,95	Euro

4.5.3 Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Bodenrichtwertklasse von 100 €/m² bis 165 €/m² einen Marktanpassungsfaktor von 0,93 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 beizumessen, 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.

Die fehlende Genehmigung für Flächen mit möglicher Genehmigungsfähigkeit werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Abschlag berücksichtigt. Der Abschlag berücksichtigt das Risiko zur Erlangung einer Genehmigung, welche auch umfassende behördliche Auflagen und Forderungen (z.B. Brandschutz, Schallschutz, Stellplatznachweis) beinhalten kann.

4.5.5 Gebäudesachwert und Sachwert

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

vorläufiger Sachwert	454.493,95	Euro
zzgl. Zeitwert der Außenanlage	13.600,00	Euro
vorläufiger Sachwert	468.093,95	Euro
Marktanpassungsfaktor:	0,93	
	435.327,37	Euro
Risikoabschlag fehlender Genehmigungen	5.000,00	Euro
Abschlag Reparaturstau, pauschal	45.000,00	Euro
soweit äußerlich erkennbar		
	385.327,37	Euro
Sachwert	rd. 385.000,00	Euro

Hinweis: Der Sachwert enthält, getrennt ausgewiesen, die Wertansätze für den Reparatur- und Sanierungsstau sowie den Risikoabschlag für fehlende Genehmigungen.

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

5.6 Zusammenfassung der Einzelwerte

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert derartiger Grundstücke vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Ausweisung der Einzelwerte wird der Bodenwert des Flurstücks 573 sowie der Sachwert von Flurstück 324 getrennt aufgestellt.

Verkehrswert Flurstück 2210	rd.	371.000,00 Euro
Verkehrswert Flurstück 2229	rd.	14.000,00 Euro
Verkehrswert; gesamt rd.:		385.000,00 Euro

5.7 Wirtschaftliche Einheiten

Das Flurstück 2229 ist Teil der privaten Grundstückszufahrt und ist mit der Bebauung einer Garage in baulichem Verbund mit dem Gebäude auf Flurstück 2210. Eine separate Verwertbarkeit des Flurstücks 2229 ist aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Flurstücks nicht gegeben. Die zu bewerteten Flurstücke 2210 und 2229 sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

5.8 Verkehrswert

Nach § 194 Baugesetzbuch lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

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. 6 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sendenhorst, Flur 41, Flurstück 2210:

371.000 € (in Worten: Dreihunderteinundsiebzigttausend Euro)

Lfd. Nr. 7 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Sendenhorst, Flur 41, Flurstück 2229:

14.000 € (in Worten: Vierzehntausend Euro)

Verkehrswert gesamt:

385.000 € (in Worten: Dreihundertfünfundachtzigtausend 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 18. Mai 2021

Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt