



GUTACHTEN

über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Erbbaurecht in 59505 Bad Sassendorf, Am Sportzentrum 1a

Grundbuch und Katasterangaben:

Erbbaugrundbuch von: Sassendorf
Blatt: 5021
Lfd. Nr.: 1

Kreis: Soest
Gemeinde: Bad Sassendorf
Gemarkung: Bad Sassendorf
Flur: 5
Flurstück: 1128

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 12.07.2023 ermittelt mit rd.

221.000,00 €

Ausfertigung Nr.: **1** 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Das Gutachten wurde in zehn Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 38 Seiten.
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind.
Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann
innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 4
1.1	Auftraggeber 4
1.2	Gegenstand des Gutachtens 4
1.3	Zweck des Gutachtens 4
1.4	Grundlagen des Gutachtens 4
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 5
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 5
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 6
2.1	Lage 6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1	Verzeichnisse 7
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 7
2.2.1.2	Erbbaugrundbuch 7
2.2.1.3	Grundbuch des Grundstückseigentümers 8
2.2.1.4	Baulastenverzeichnis 9
2.2.1.5	Altlastenkataster, Bergschadensgefährdung 9
2.2.2	Erbbaurechtsvertrag 9
2.2.3	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 10
2.2.4	Abgabenrechtliche Situation 11
2.2.5	Obligatorische Rechte 11
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 11
2.3.1	Erschließung 11
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 11
3	Wertermittlung 13
3.1	Definition des Verkehrswertes 13
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 13
3.3	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 13
3.3.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren 13
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechtes 16
3.3.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 17
3.3.3.1	Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus 17
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 19
3.3.3.3	Anschlussbeiträge 19
3.3.4	Vorläufiger Sachwert 19
3.3.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 40 ImmoWertV), Marktanpassung ... 19
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 Immo WertV) im Sachwertverfahren 20
3.3.7	Marktangepasster Sachwert 20
4	Verkehrswert 21

5	Anlagen	22
5.1	Topographische Übersichtskarte	23
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	24
5.3	Auszug aus der Flurkarte	25
5.4	Zeichnungen aus der Bauakte, Aufmaß-Skizzen	26
5.5	Fotografien	31
5.6	Baubeschreibung	31
5.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes ..	33
5.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer	34
5.9	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	35
5.10	Wohnflächenberechnung	36
5.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	37
5.12	Kerninformationen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 19.05.2023, Geschäfts-Nummer 8 K 16/22, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Erbbaurechts in 59505 Bad Sassendorf, Am Sportplatz 1a (Gemarkung Bad Sassendorf, Flur 5, Flurstück 1128).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet. Bei der Besichtigung des Bewertungsobjektes habe ich keine Dinge mit vermeintlichen Zubehöreigenschaften vorgefunden.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 19.05.2023 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Erbbaugrundbuch von Sassendorf, Blatt 5021 vom 22.05.2023
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Kreis Soest erhalten
 - Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Gemeinde Bad Sassendorf erhalten
 - Bauakteneinsicht vom 18.08.2014 (Aktualität wurde überprüft)
 - Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung Soest erhalten
 - Mein Gutachten Nr. 21005 vom 08.02.2021 „über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Erbbaurecht in 59505 Bad Sassendorf, Am Sportzentrum 1a“
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 12.07.2023.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 12.07.2023 ab 14:30 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit meinem Mitarbeiter von außen besichtigt und dokumentiert. Der Ortstermin wurde um 14:45 Uhr geschlossen. Eine Innenbesichtigung wurde uns nicht ermöglicht.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der ländlich strukturierten Gemeinde Bad Sassendorf. Die Gemeinde Bad Sassendorf grenzt unmittelbar an den östlichen Stadtrand der Kreisstadt Soest an.

Bad Sassendorf gehört zu dem Kreis Soest und liegt im Zentrum der Soester Börde, am Südrand der westfälischen Bucht, zwischen dem Haarstrang und dem angrenzenden Sauerland im Süden, sowie dem Münsterland im Norden.

Die Gemeinde Bad Sassendorf hat insgesamt (12 Ortsteile) ca. 12.300 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 7,0%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,9%, Nordrhein-Westfalen: plus 2,2%) und über die letzten 5 Jahre plus 3,5%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 0,2%, Nordrhein-Westfalen: plus 0,2%).

Bad Sassendorf ist auf den Kurbetrieb ausgerichtet und überregional bekannt. Aufgrund des Status als Kurort ist Bad Sassendorf auch ein Nahausflugsziel, insbesondere an Sonntagen. Zeitungsberichten zu Folge weist die Bevölkerung Bad Sassendorfs einen der höchsten Altersdurchschnitte im Land Nordrhein-Westfalen auf. Dem Vernehmen nach sind viele ältere Menschen, vorwiegend aus dem Ruhrgebiet, daran interessiert in Bad Sassendorf einen adäquaten Altersruhesitz zu finden.

Bad Sassendorf liegt an der Bundesstraße 1, die entlang des südlichen Ortsrandes verläuft. In ca. 4 km Entfernung befindet sich die Autobahn A44, mit der Anschlussstelle „Soest-Ost“. Bad Sassendorf hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Hamm-Warburg. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt befindet sich in 30 km Entfernung und kann über die Bundesstraße bzw. die Autobahn schnell erreicht werden.

In Bad Sassendorf sind alle erforderlichen Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs (diverser Einzelhandel, Poststelle, Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.) vorhanden. Im Ort befinden sich des Weiteren fünf Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule. Weitere weiterführende Schulen können in der Stadt Soest besucht werden. Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten von Soest und Bad Sassendorf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an dem nördlichen Ortsrand von Bad Sassendorf, „Am Sportzentrum“, ca. 1,4 km nordwestlich vom Rathaus und ca. 800 m nordwestlich vom Kurpark entfernt. Neben dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Tennishalle mit Parkplätzen.

Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sport- und Tennisplätze etc.) sowie die „Sälzer Gemeinschafts-Grundschule“ geprägt. Hiervon ist eine Lärmemission zu erwarten. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Bezogen auf ein Einfamilienwohnhaus bewerte ich die Objektadresse insgesamt als „noch zufriedenstellend“. Die Lage bezüglich der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist „zufriedenstellend“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Bad Sassendorf
Gemarkung:	Sassendorf
Flur:	5
Flurstück:	1128
Größe:	320 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Am Sportzentrum 1a

2.2.1.2 Erbbaugrundbuch

Grundbuchstand vom 22.05.2023:

Erbbaugrundbuch von:	Sassendorf
Blatt:	5021
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	1
Eigentümer(in):	N.N.

Nach dem amtlichen Ausdruck des Erbbaugrundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 22.05.2023 ist im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs zum Bewertungsstichtag Folgendes eingetragen:

- lfd. Nr. 1:

„Erbbaurecht an Grundstück Blatt 150, BV Nr. 745: Gemarkung Sassendorf Flur 5 Flurstück 1128, eingetragen in Abteilung II Nr. 17, bis zum 31.12.2100. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur: Veräußerung des Erbbaurechts; Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten und Dauerwohn-/Dauerwohnungsrechten nebst deren Inhaltsänderung als weitere Belastung. Grundstückseigentümer: N.N. Bezug: Bewilligungen vom 17.09.1982, 19.05.1983 und 12.08.1983 in Sassendorf Blatt 2811 vermerkt am 30.08.1983 und nach Teilung des Gesamterbbaurechtes auf Bewilligung vom 12.12.2001 und 15.05.2002 (UR Nr. 379/2001 und UR Nr. 158/2002, Notar N.N.) hier als selbstständiges Erbbaurecht eingetragen am 05.06.2002.“

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung bzgl. der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 1 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Erbbauzins in Höhe von 654,45 EUR (sechshundertvierundfünfzig 45/100 Euro) jährlich. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1.“

- lfd. Nr. 2 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1.“

- lfd. Nr. 3 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.“

„Zu den Rechten Nummer 1 bis 3:

Bezug: Bewilligung vom 12.12.2001 (UR-Nr. 379/01, Notar N.N.). Eingetragen am 05.06.2002.“

- lfd. Nr. 9 lastend auf lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 016/22). Eingetragen am 23.12.2022.“

Die Belastungen lfd. Nr. 1 und 2 sind grundsätzlich wertrelevant. Da das Gutachten für ein Zwangsversteigerungsverfahren benötigt wird, bleiben die Belastungen lfd. Nr. 1 und 2 bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Belastungen lfd. Nr. 3 und 9 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Grundbuch des Grundstückseigentümers

Grundbuchstand vom 04.03.2021:

Grundbuch von:	Sassendorf
Blatt:	150
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	745
Eigentümer:	N.N.

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Soest vom 04.03.2021 ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden:

- lfd. Nr. 17 lastend auf lfd. Nr. 745 des Best.-Verz.:

„Gesamterbbaurecht geteilt: Ein Erbbaurecht besteht an dem Grundstück Sassendorf Flurstück 1128 und ist übertragen nach Sassendorf Blatt 5021, ein Erbbaurecht besteht an dem Grundstück Flurstück 1129 und ist übertragen nach Sassendorf Blatt 5002. Bezug: Nr. 1 des BV der Erbbaugrundbücher Sassendorf Blatt 5021 und 5022. Hier vermerkt am 05.06.2002.“

Im Erbbaurechtsvertrag vom 12.12.2001 (s. Anlage 2 zum Erbbaurechtsvertrag, Notar N.N.) ist unter § 3 „Dauer des Erbbaurechtes“ Folgendes ausgeführt:

„Das Erbbaurecht hat mit seiner Eintragung im Erbbaugrundbuch begonnen und dauert bis zum 31.12.2100.“

b) Auswertung des Erbbaurechtsvertrages

Die Erbbaurechtsverträge vom 12. Dezember 2001, UR-Nr. 379/2001 und vom 15. Mai 2002, UR-Nr. 158/2002 habe ich vom Amtsgericht Soest als Kopie erhalten. Demnach lassen sich folgende wesentliche Punkte bezüglich der Wertermittlung festhalten:

- Erbbaurechtsgeber: N.N.
- Erbbauberechtigter: N.N.
- Erbbaurechtgrundstück: Gemarkung Sassendorf, Flur 5, Flurstück 1128
- Das Erbbaurecht endet gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 12.12.2001 (s. Anlage 2 zum Erbbaurechtsvertrag, UR 379/01 Notar N.N.) am 31.12.2100 bzw. in 77 Jahren
- Der Grundstückseigentümer (= Erbbaurechtsgeber) und der Erbbauberechtigte räumen sich wechselseitige Vorkaufsrechte ein.

Anmerkung:

- Erbbauzins, Wertsicherungsklausel
Vereinbarungen zu Erbbauzinsen und einer eventuellen Wertsicherungsklausel werden hier aus zwangsversteigerungsverfahrenstechnischen Gründen nicht berücksichtigt.

2.2.3 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

a) allgemeine Feststellungen

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schul- und Sportzentrum“, 3. Änderung vom 29.12.1987 der Gemeinde Bad Sassendorf.

- Maß der baulichen Nutzung:
 - max. Zahl der Vollgeschosse: II

Weiterhin teilt die Gemeinde Bad Sassendorf Folgendes mit:

- Es handelt sich um eine Fläche für Gemeinbedarf (Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen).
- Zulässig sind:
 1. Zwei Wohnungen für Bereitschaftspersonal
 2. Gästezimmer für Tennisveranstaltungen

Nach den Informationen aus der Bauakte handelt es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss (entsprechende Auswirkungen s. Punkt 3.3.3.1 „Typisierung Wohnhaus“).

b) Status des Wohnhauses

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Kreises Soest, ist der baurechtliche Status des Wohnhauses nicht eindeutig.

In den genehmigten Bauvorlagen ist an verschiedenen Stellen von „betriebsgebundenes Wohnhaus“ die Rede, jedoch nicht ausdrücklich von „Betriebsleiterwohnhaus“.

Vermutlich wollte man damit lediglich das geringere Schutzbedürfnis des Wohnhauses bzgl. des vom Sportplatz emittierten Lärms ausdrücken.

Gegen den Status als „Betriebsleiterwohnhaus“ sprechen der Titel des Bauantrages, der diese Formulierung nicht aufgreift sowie eine entsprechende Baulast.

Bei der Bewertung gehe ich davon aus, dass es sich um ein „normales“ Einfamilienwohnhaus handelt, das ohne rechtliche Einschränkungen genutzt werden kann.

2.2.4 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) waren nach Angaben der Gemeinde Bad Sassendorf zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

2.2.5 Obligatorische Rechte

Das Wohnhaus ist nicht bewohnt, d.h. steht leer.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das (Eck-)Grundstück wird an der nördlichen Seite über das Nachbargrundstück (Parkplatz), das an die Straße „Am Sportzentrum“ (bituminöse Fahrbahn) angebunden ist, erschlossen. Das Bewertungsobjekt kann mit geringem baulichen Aufwand direkt von der Straße „Am Sportzentrum“ erschlossen werden. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Anmerkung:

Zum Bewertungsstichtag 12.07.2023 war keine Innenbesichtigung möglich. Nach dem äußeren Anschein und eingeschränkter Sicht durch die Außenfenster im Erdgeschoss in das Gebäudeinnere, gehe ich hinsichtlich des Zustandes und der Ausstattung der Innenräume davon aus, dass sich seit der letzten Ortsbesichtigung am 08.02.2021 (s. mein Verkehrswertgutachten Nr. 21005) zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Änderungen ergeben haben und die nachfolgende Objektbeschreibung sowie die Baubeschreibung unter Punkt 5.6 noch zutreffend ist.

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können dem beiliegenden Auszug aus der Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus. Das Objekt ist gemäß Bauakte bzw. nach den örtlich erhaltenen Informationen im Jahr 2002 als Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet bzw. fertiggestellt worden. Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem nicht ausbaufähigen aber eingeschränkt nutzbaren Spitzbodengeschoss.

Die äußere Gestaltung des Objektes als Holzfachwerkhaus mit Klinker-Ausfachung entspricht dem aktuellen Architektur-Stil, der auch heute noch allgemeinen Zuspruch findet. Der Wohnungsgrundriss (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) ist bedingt funktional angelegt, d.h. nicht alle Räume werden über neutrale Flure erschlossen (EG: Küche über Esszimmer, Gäste-Bad über Vorraum).

Die Wohnräume, einschließlich Sanitärräume sind „einfach“ bis „durchschnittlich“ ausgestattet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 110 qm.

Zu dem Bewertungsobjekt liegt mir ein Auszug aus dem Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor (gültig bis 24.04.2028). Demnach beträgt der Endenergiebedarf 127,9 kWh(m²-a) und der Primärenergiebedarf 141,5 kWh(m²-a), die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden (wahrscheinlich) nicht erfüllt. Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll.

Das Objekt wird mit einer Gas-Warmwasserzentralheizung beheizt. Die Wärmeabstrahlung in den Räumen erfolgt über konventionelle Wandheizkörper.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß „GEG“ Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur-Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre Zeit für den Austausch der Heizungsanlage.

Das Gebäudeenergiegesetz wird aktuell überarbeitet. Aktuell ist zu vernehmen, dass ab 01.01.2024 jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Verschiedene Holzbauteile im Außenbereich (Fenster, Fachwerk) sind von der Witterung stark beansprucht und müssen malermäßig überarbeitet werden. Die Außenanlagen sind nicht gepflegt und dem natürlichen Wuchs überlassen. Die Zuwegungen und Terrassen sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Der in den Bauantragsunterlagen dargestellte Carportanbau mit Abstellraum wurde bis heute nicht umgesetzt.

Das Grundstück ist mit einer Hecke sowie einer verzinkten Toranlage eingefriedet.

Insgesamt macht das Bewertungsobjekt einen „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Wegen der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus steht bei der Kaufpreisbildung die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht. Für Interessenten, die eine Rendite erzielen wollen, kommt das Objekt eher nicht in Frage (evtl. vorübergehend vor endgültiger Eigennutzung).

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.3 Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Die in der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe werden nachfolgend erläutert.

Gebäudeflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. der Wohn- und Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt und durch örtliches Aufmaß überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283, II BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde per Internet beim Statistischen Bundesamt (Destatis) ermittelt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss(teil)ausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt 80 Jahre. Das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ des AGVGA-NRW hat damals „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“ in Abhängigkeit von Standardkennzahlen angeboten. Das Schriftum des AGVGA zu o.g. Modell i.d.F. vom 11.07.2017 bemerkt zu der Ermittlung von Orientierungswerten „entfällt“.

Gleichwohl wird in diesem Gutachten die Ermittlung von Orientierungswerten für Gesamtnutzungsdauern nach wie vor nach o.g. Schema vorgenommen. Als Grund hierfür nenne ich neben der Fachliteratur, insbesondere die Sachwertrichtlinie, die eine Abhängigkeit zwischen den Standardstufen gemäß o.g. Richtlinie und der Gesamtnutzungsdauer feststellt. Abgesehen davon erscheint es logisch, dass Marktteilnehmer bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer bzw. der Alterswertminderung, das Ausstattungsniveau bzw. die Standardstufe heranziehen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt „linear“.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechtes

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Bodenwertanteil ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast ermittelt.

Für die Berechnung des Bodenwertanteils (oder „reiner Bodennutzungswert“) des Erbbaurechtes wird nur der (fiktive) angemessene Erbbauzins bzw. der hieraus abgeleitete Barwertfaktor und der Bodenwert herangezogen.

Eine Korrektur durch einen „Wertfaktor“ wie vor der Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien 2006 üblich, wird nicht vorgenommen. Eventuelle Wertkorrekturen sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes entsprechend berücksichtigt worden.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Bad Sassendorf ist im Jahre 2022 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest, hat man über mehrere Jahre wohnwirtschaftliche Erbbauverträge ausgewertet und einen Durchschnitt von 3,3 % des Bodenwertes ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Bad Sassendorf, „Am Sportzentrum“ zum Stichtag 01.01.2023 keinen Bodenrichtwert ermittelt.

In der näheren Umgebung betragen die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei, 1- bis 2-geschossig, Grundstückstiefe 40 m) 160 €/qm bis 190 €/qm.

Ich wähle einen Bodenrichtwert von 160 €/qm. Aufgrund der ungünstigen Lage (Sportzentrum) halte ich einen Abschlag von 20 % für angemessen.

Damit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$320 \text{ qm} \times 160,00 \text{ €/qm} \times 0,80 = 40.960,00 \text{ €}$$

Damit ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes wie folgt:

Der Barwertfaktor beträgt bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes von 77 Jahren und einem Erbbauzinssatz von 3,30 % = 27,82.

Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts:

$$27,82 \times 3,30 \% \text{ v. } 40.960,00 \text{ €} = 37.604,00 \text{ €}$$

3.3.3 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Neben den Herstellungskosten für die Gebäude ist die Alterswertminderung bei der Ermittlung des Sachwertes zu berücksichtigen (§ 36 ImmoWertV). Die Herstellungskosten von Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (§§ 36, 37 ImmoWertV).

3.3.3.1 Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Bei dem Objekt handelt es sich im Sinne der Typisierung um ein nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Es wird daher gemäß „Sachwertrichtlinie SW-RL“ der NHK-Typ 1.21, d.h. EG, ausgebautes DG, nicht unterkellert zu Grunde gelegt.

Wie in der Anlage unter Punkt 5.8 „Gebäudestandard und Kostenkennwert“ dargestellt, betragen die objektspezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 1.21: 984,00 €/qm-BGF.

Anmerkung:

Bei der Festlegung des Gebäudestandards und der Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten, werden die aktuell üblichen Gepflogenheiten des Teilmarktes, dem das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, berücksichtigt.

Hierbei gilt die Prämisse: *„Nicht alles was ehemals viel gekostet hat, ist auch heute viel Wert“*. D.h. der durchschnittliche Marktteilnehmer, auf den die Bewertung abzustellen ist, bewertet aktuell die (evtl. kostspieligen) Aufwendungen des ehemaligen Eigentümers nicht gleichermaßen. Eine entsprechende Bewertung wird auch hinsichtlich eigenwilliger oder nicht mehr zeitgemäßer gestalterischer Aspekte vorgenommen.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Das statistische Bundesamt veröffentlicht im Internet unter *„www.destatis.de“* entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der aktuelle (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2015 = 100) beträgt 177,8 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 5.10 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Brutto-Grundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes für den NHK-Typ 1.21 zu rd. 163 qm ermittelt worden.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag zu:

NHK-Typ 1.21:

$$163 \text{ qm-BGF} \times 984,00 \text{ €/qm} \times 1,778 = 285.177,00 \text{ €}$$

a₂) Spitzbodengeschoss

Das Spitzbodengeschoss ist nicht ausgebaut aber eingeschränkt nutzbar.

Ich ermittle für das Spitzbodengeschoss die Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Nutzwertes zu 100,00 €/qm-BGF.

Die BGF des Bewertungsobjektes im Spitzbodengeschoss ist zu 36 qm ermittelt worden.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Spitzbodengeschoss unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$36 \text{ qm-BGF} \times 100,00 \text{ €/qm-BGF} \times 1,778 = 6.401,00 \text{ €}$$

a₃) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	285.177,00 €
• für das Spitzbodengeschoss:	<u>6.401,00 €</u>
	291.578,00 €

b) Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Das Objekt ist im Jahr 2002 errichtet bzw. fertiggestellt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (12.07.2023) 21 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 59 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$21 / 80 = \text{rd. } 26 \%$$

$$0,26 \times 291.578,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 75.810,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$215.768,00 \text{ €}$$

3.3.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

In der Fachliteratur (z.B. Kleiber) werden pauschale Erfahrungssätze für den Wert baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewertes genannt. Für durchschnittliche Anlagen ist eine Spanne von 4 bis 6 % des Gebäudewertes angegeben.

Der Gebäudesachwert beträgt 215.768,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 5 % ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 11.000,00 €

Nach örtlicher Besichtigung und Bestandsaufnahme sowie unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Herstellungskosten und des Alters ist der Wert plausibel.

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen, Zufahrten
- Einfriedungen
- Geräteschuppen etc.

3.3.3.3 Anschlussbeiträge

Nach den durchschnittlichen Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen und Kommunalbetriebe:

rd. 4.500,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlussbeitrag
- Gasanschlussbeitrag

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes	37.604,00 €
- Einfamilienwohnhaus	215.768,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	11.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>4.500,00 €</u>
	268.872,00 €

3.3.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 40 ImmoWertV), Marktanpassung

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch die Einführung eines Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktors in das Sachwertverfahren.

Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten abgeleitet werden.

Analog zu Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke im Eigentum werden Erbbaurechtsfaktoren bzw. -koeffizienten für bebaute Erbbaurechte vom Markt abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht für bebaute Erbbaurechte im Gebiet des Kreises Soest im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Erbbaurechtskoeffizient von 0,86 ±0,21

Im vorliegenden Fall halte ich in Anlehnung an die in dem Kreis Soest veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren (Gemeinde Sassendorf) sowie im Hinblick auf die Lage, die Gestaltung, des Bauzustandes, der Größe, der Ausstattung, der Grundrissgestaltung und der Bauart des Gebäudes einen Abschlag von 14 % für angemessen.

Somit ergibt sich der Marktanpassungsabschlag bzgl. des Erbbaurechtes zu:

$$268.872,00 \text{ €} \times 0,14 = 37.642,00 \text{ €}$$

3.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren

Wie bereits unter Punkt 2.3.2. beschrieben, sind verschiedene Holzbauteile im Außenbereich verwittert und müssen malermäßig überarbeitet werden. Weiterhin sind die Außenanlagen nicht gepflegt bzw. dem natürlichen Wuchs überlassen

Für die Beseitigung der „baulichen Unzulänglichkeiten“ schätze ich die Kosten pauschal zu:

$$10.000,00 \text{ €}$$

3.3.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich damit zu:

$$268.872,00 \text{ €} - 37.642,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 221.230,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 221.000,00 \text{ €}$$

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.3.7 zu 221.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

221.000,00 €

(i. W. zweihunderteinundzwanzigtausend Euro).

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt zum Stichtag 12.07.2023 nur von außen besichtigt wurde. Der ermittelte Verkehrswert beruht daher im Wesentlichen auf den im Gutachten erläuterten Annahmen.

Schlusserklärung

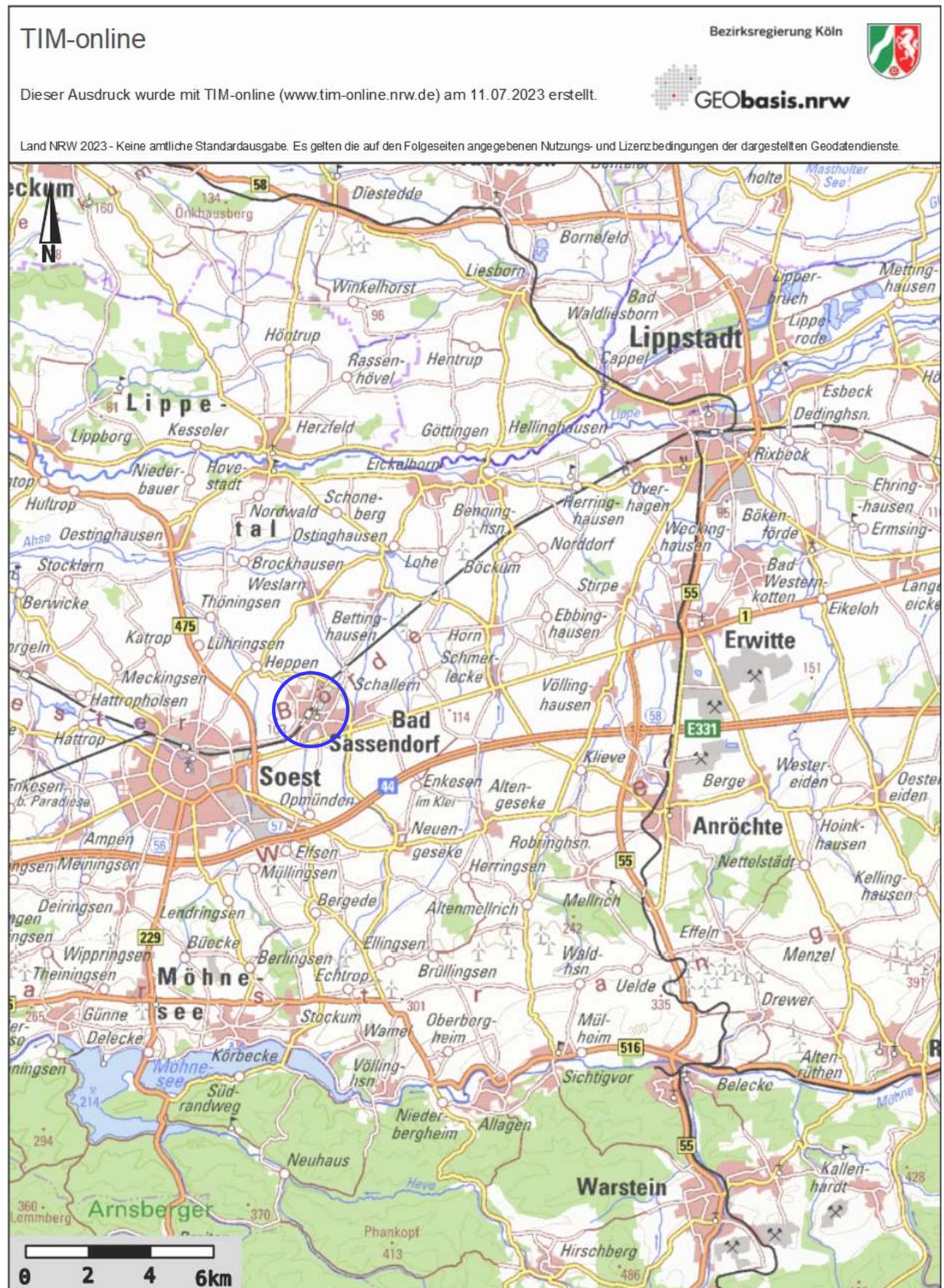
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

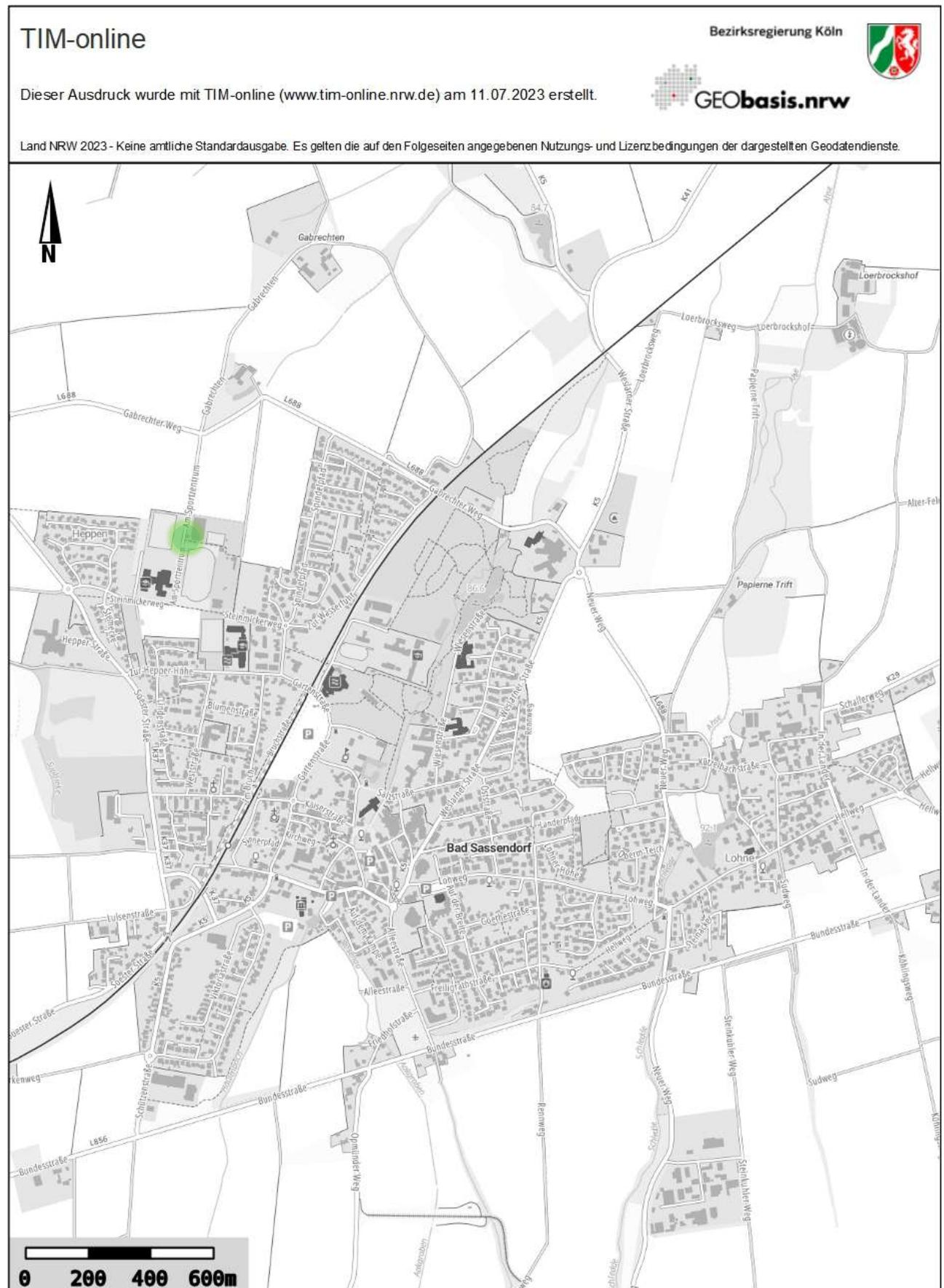
Büren, 12.07.2023

5 Anlagen

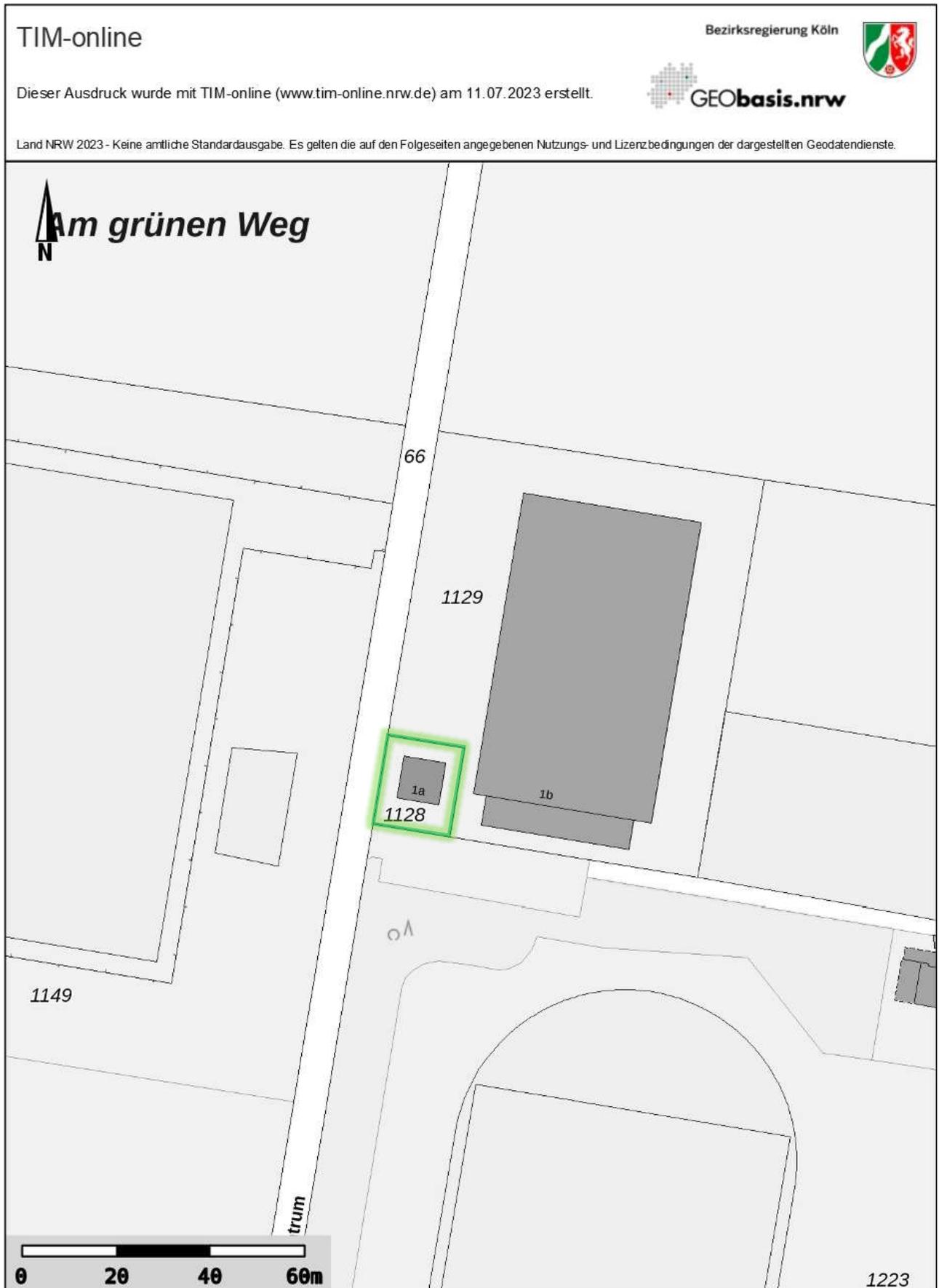
5.1 Topographische Übersichtskarte



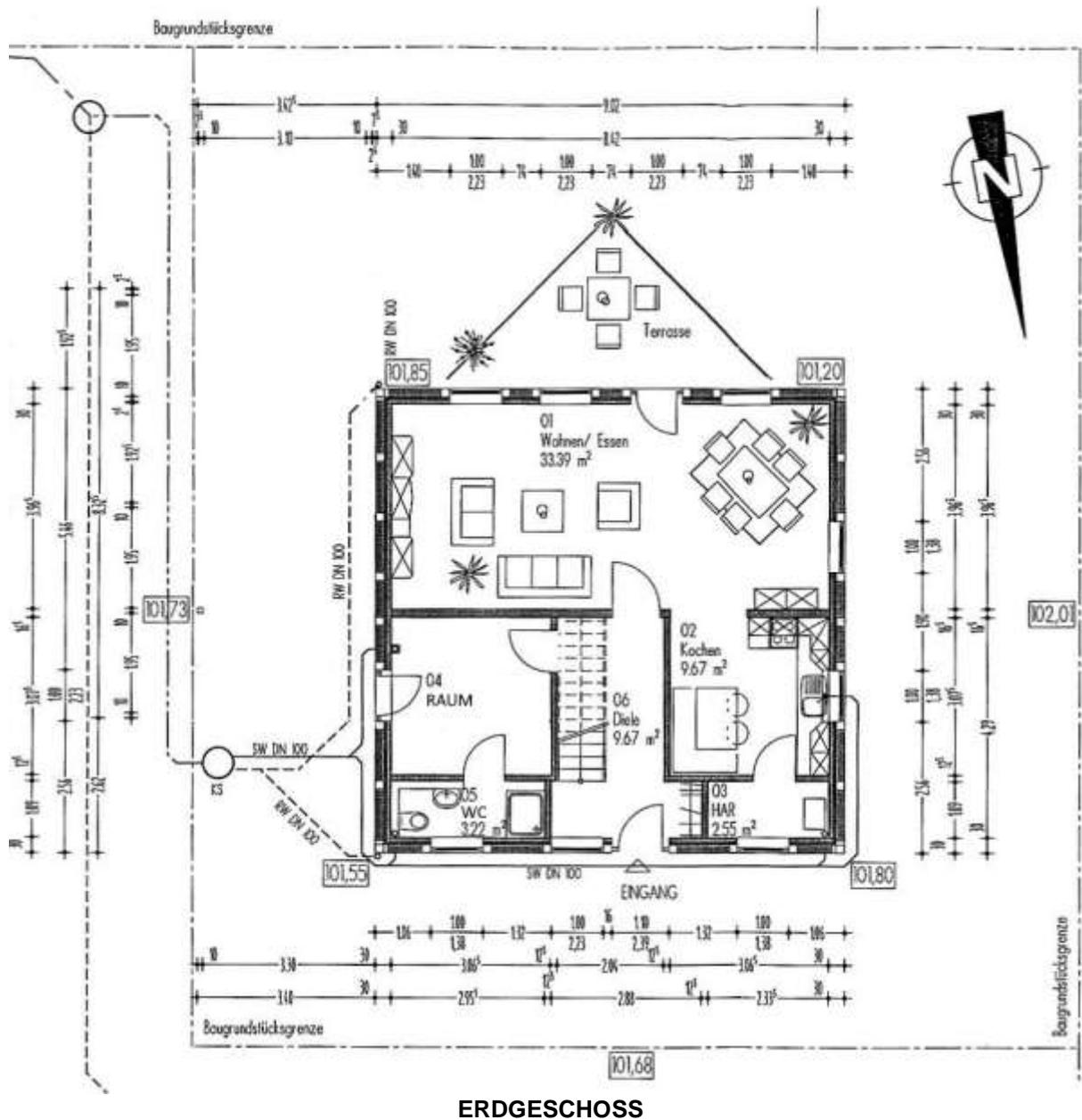
5.2 Auszug aus dem Stadtplan

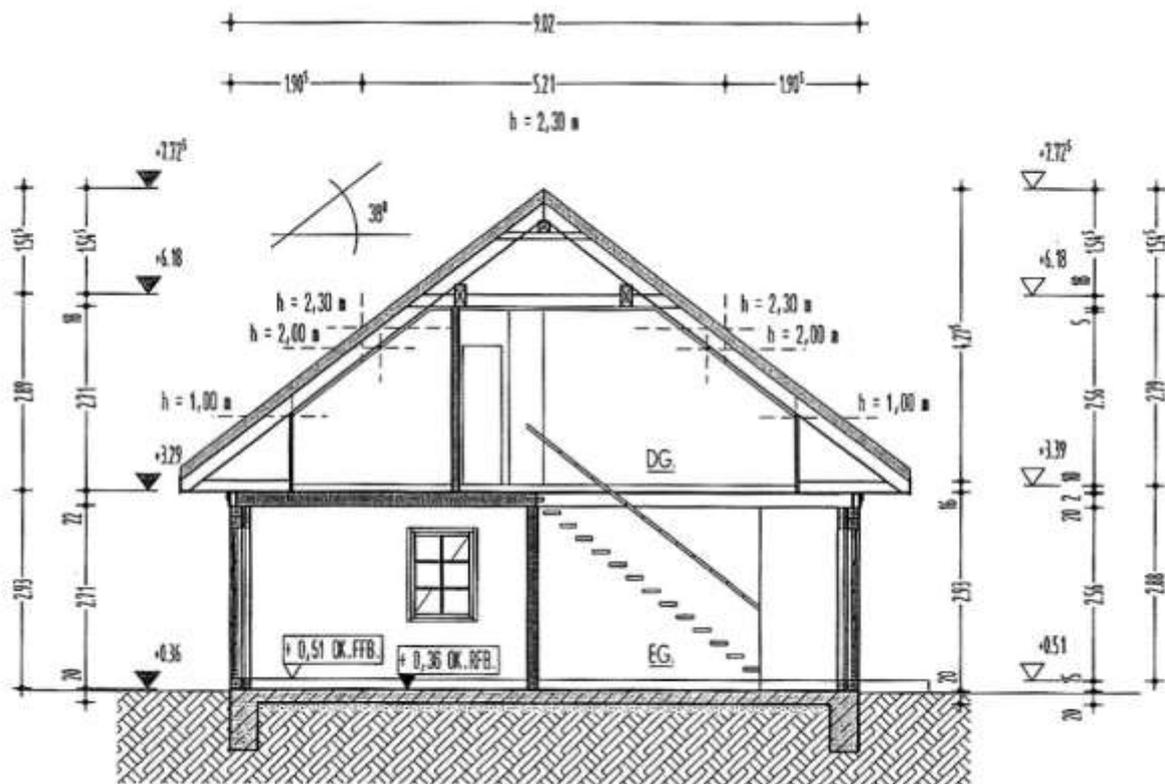


5.3 Auszug aus der Flurkarte



5.4 Zeichnungen aus der Bauakte, Aufmaß-Skizzen (nicht maßstäblich)





SCHNITT

5.5 Fotoaufnahmen (vom 12.07.2023)



Nordostseite



Südostseite (1)



Südwestseite



Nordwestseite



Südostseite (2)

5.6 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Wohnhaus

Fundamente und Sohle	Beton
Außenwände	Holzfachwerk, Holzständerwerk
Innenwände	Holzfachwerk, Holzständerwerk, Gipskartonständerwerk o.ä.
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Geschossdecken	EG: Holzbalkendecke mit Einschub und Füllung DG: Holzkonstruktion (Kehlbalkenlage)
Geschosstreppen	EG: Stahlkonstruktion, 1-läufig, gerade, Holmtreppe mit aufgesetzten Holztrittstufen, Geländer aus Stahlkonstruktion, senkrechte Füllstäbe DG: Holzklapptreppe zum Sitzboden
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossenteilung, Innenfensterbänke: Naturstein (Trani)
Hauseingangstür	1-flg. Holz-Konstruktion in Blockzarge, Lichtausschnitt, Sprossenteilung, Isolierverglasung, Messinghandhabe
Innentüren	Sperrtüren mit Futter und Bekleidung, Metalldrücker und -rosette
Deckenflächen / Schrägen	EG, DG: Struktur- bzw. Glasfasertapete o.ä. Spitzboden: Blick gegen die Dachkonstruktion bzw. Unterspannbahn
Innenwandflächen	EG, DG: Struktur- bzw. Glasfasertapete o.ä., Fliesenspiegel in der Küche Gäste-Bad (EG): raumhoch gefliest, Bordüre Bad (DG): raumhoch gefliest, Bordüre Spitzboden: Giebeldreiecke mit Holzwerkstoffplatten verkleidet
Fußböden	EG, DG: keramische Bodenfliesen, textiler Bodenbelag, Laminat Spitzboden: Holzwerkstoffplatten
Elektrische Installation	übliche Ausstattung

Sanitäre Einrichtung	EG: Gäste-Bad: Waschtisch, Dusche mit Vorhang, an der Wand hängendes WC, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie DG: Bad: Dusche, Einbaubadewanne (Stahlblech), an der Wand hängendes WC, Waschtisch, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie
Heizung	Gas-Warmwasserzentralheizung, Wandheizkörper (Heizplatte)
Raumentlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	sichtbares Holzfachwerk, Gefache sind mit Klinkerriemchen ausgefacht, Giebeldreiecke: Holzverschalung

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zuwegung, Terrasse: Betonsteinpflaster
unbefestigte Fläche	Ziergarten mit Rasenfläche (dem natürlichen Wuchs überlassen), Kiestraufe
Einfriedung	Hecke, 2-flg. Tor aus verzinkter Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben (ca. 1,50 m hoch)

5.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Anlage 2, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglättlich, Putz, Verklebung mit Faserzementplatten, Bläsewuscheln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1950)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. GfBZiegel oder Hohlblockmaße, verputzt und gestrichelt oder Holzwendelung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gänbelsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbüchdnauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhängelassede (z.B. Naturschiefer); Wärmeeindämmung (nach ca. 2005)	außenwendig gestrichelte Friesäden mit konstruktiver Gliederung (Bauwerkstellungen; Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/Fluxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Walplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Blumen-schindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Gesteinschotter und Tondachziegel, Folienabdichtung, Renner und Faltziegel aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung als Dachterrasse, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walddach, Aufpandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belüftbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachmanschette, sichtbare Bogenfachwerkdachbalken, Fliesen und Fallziegel aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	16
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzlären	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonders Einstrichschutz	große leibende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schaufel- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Inventar	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Lehmputz, einfache Kalkputzputze, Füllungen, gestrichelt, mit einfachen Treibhaken ohne Dämmung	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsputz, leichte Trenn-Strukturputz	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmung, gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holztragwerk	Sichtmauerwerk, Wandverfaltungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebelenkente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Plattenverlänger, abgesetzte oder geschwungene Wandputze), Verfaltungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz (Bauschichtdämmung), raumhohe aufwendige Tapetenwerke	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trenn- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradlaufige Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten), gewendelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfaltungen (Eicheholz, Metall), breite Stahlblech- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bis zwei Waschbecken, die Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gelobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenbeläge)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwermetalleheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, zentrale Gasspeicher, Fernwärme, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennstoffkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Konzepte	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zehnstromkreis (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippverteilungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN- und Fernwärmanchlüsse	Voll- und zentrale Klimaanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Bussystem	6

b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie

	Standardstufe					Wägungs- Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,15		0,85			23
Dächer		0,3	0,7			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitärreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21:	790 €/qm BGF	875 €/qm BGF	1.005 €/qm BGF	1.215 €/qm BGF	1.515 €/qm BGF	

Berechnung (Gebäudeart 1.21):

Außenwände	$0,15 \times 23\% \times 790 \text{ €/qm BGF} + 0,85 \times 23\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	224 €/qm
Dächer	$0,3 \times 15\% \times 875 \text{ €/qm BGF} + 0,7 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	145 €/qm
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	111 €/qm
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11\% \times 875 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	103 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	111 €/qm
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	50 €/qm
Sanitärreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	90 €/qm
Heizung	$1 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	90 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	60 €/qm
Kostenkennwert (Summe)		984 €/qm

5.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

a) Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest wird eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 80 Jahren in Ansatz gebracht. Gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung nach dem Sachwertmodell des AGVGA NRW ist die Gesamtnutzungsdauer ebenfalls zu 80 Jahren ermittelt worden.

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21:	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts:	984 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts:	$2 + (984 - 875) / (1.005 - 875) = 2,84$				

„Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“,
(s. Anlage 3, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	< 2,5	2,5 - 3,5	> 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

b) Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt ist ca. im Jahr 2002 errichtet bzw. fertiggestellt worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (12.07.2023) 21 Jahre alt.

5.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277:2016 (Grundlage: Bauvorlagen, örtliches Aufmaß etc.)

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

9,02 x 9,02

= 81,36 qm

Dachgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

9,02 x 9,02

= 81,36 qm

rd. 163,00 qm

Spitzbodengeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen)

ca. 4,00 x 9,02

= 36,08 qm

rd. 36,00 qm

5.10 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003, BGBl. IS 2346 (Grundlage: örtliches Aufmaß, Bauvorlagen)

Erdgeschoss:

Diele	=	7,75 qm
Wohnen/Essen	=	33,30 qm
Küche	=	9,39 qm
Abst./HAR. Raum	=	2,58 qm
Gäste-WC	=	<u>3,10 qm</u>
		65,42 qm

Dachgeschoss:

Flur	=	3,71 qm
Bad	=	7,89 qm
Kind 1	=	9,00 qm
Abst.	=	1,75 qm
Kind 2	=	11,67 qm
Eltern	=	<u>11,00 qm</u>
		45,02 qm
	insgesamt rd.	110,00 qm

5.11 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Literatur

- Kleiber/Simon WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
 - Kleiber/Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
 - Kröll Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004
 - Fröhlich Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest Grundstücksmarktbericht 2023

5.12 Kerninformationen

Objektadresse:	Am Sportzentrum 1a 59505 Bad Sassendorf
derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus ist nicht bewohnt, d.h. steht leer
Objektart:	Mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Erbbaurecht (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausbaufähiges aber eingeschränkt nutzbares Spitzbodengeschoss)
Wohnfläche:	110 qm
Bauweise:	Holzfachwerk bzw. Holzständerwerk, Holzbal-kendecken
baulicher Zustand:	insgesamt „noch zufriedenstellend“
Baujahr:	2002
Grundstücksgröße:	320 qm
Lagequalität:	insgesamt „noch zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV
Wertermittlungsstichtag:	12.07.2023
Verkehrswert:	221.000,00 €