

Verkehrswertgutachten

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

Grundbuch	Blatt	Ifd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Ahlen	16923	1	Ahlen	31	323

Internetversion



Objekt: Gebäude- und Freiflächen Bergamtsstraße 15, 59229 Ahlen
Auftraggeber: **Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 009/20**
Sachverständiger: Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt, AKNW A 102010
Ortsbesichtigung: 22. Juli 2021
Wertermittlungsstichtag/ 22. Juli 2021
Qualitätsstichtag:

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 (Zwangsvorsteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsvorsteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsvorsteigerung, 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	Wertermittlungsstichtag.....	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	Denkmalschutz	10
2.2.7	Wohnpreisbindung.....	10
2.2.8	Sonstige Rechte und Lasten	10
2.2.9	Mieter.....	10
3.	Besonderheiten des Bewertungsobjektes.....	10
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
4.1	Baubeschreibung	11
4.2	Außenanlagen	11
4.3	Reparatur- und Sanierungsstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).....	11
5.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
5.1	Definition des Verkehrswertes	12
5.2	Wertermittlungsverfahren.....	12
5.2.1	Vergleichswertverfahren	12
5.2.2	Sachwertverfahren.....	13
5.2.3	Ertragswertverfahren.....	13
5.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.3	Bodenwert.....	13
5.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	14
5.4.1	Liegenschaftszinssatz.....	15

5.4.2	Berechnung des Rohertrags.....	15
5.4.3	Jahresreinertrag	15
5.4.4	Reinertrag des Gebäudes	16
5.4.5	Restnutzungsdauer	16
5.4.6	Gebäudeertragswert und Ertragswert	16
5.5	Ermittlung des Sachwertes.....	17
5.5.1	Herstellungskosten	17
5.5.2	Alterswertminderung.....	18
5.5.3	Marktanpassung	19
5.5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.5.5	Gebäudesachwert und Sachwert.....	19
5.6	Wert der Belastungen	20
5.7	Sicherheitsabschlag	20
5.8	Verkehrswert	21
6.	Anlagen.....	22

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Wertermittlung wurde als Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Für das Gebäude an der Bergamtsstraße 15 in Ahlen ist der Verkehrswert des bezeichneten Grundstücks sowie der damit verbundenen baulichen Anlage auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu ermitteln.

1.1 Grundlagen

- Amtliche Bauakten
- Grundbuchauszug
- Abzeichnung der Flurkarte
- Auskunft über Baulisten
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft über den Denkmalschutz
- Auskunft Kreis Warendorf 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 - WoFIV) 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: Grundstücks-
marktbericht 2021

Gestaltungshandbuch „Zechensiedlung Neustadt in Ahlen“; Stadt Ahlen 2008

1.2 Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung

Die Besichtigung wurde im Beisein folgender Personen durchgeführt:

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

Der Ortstermin fand am 22. Juli 2021 in der Zeit von 11:40 h bis 12:00 h statt.

Mehrfache Anfragen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins mit der Eigen-
tümerseite blieben ergebnislos. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen: Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten besteht nicht. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und nachhaltig wertrelevant sind. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- + Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen, etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement, 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 Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.03.1972 (Bundesimmissionsschutzgesetz, BlmSchG), des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (Gebäudeenergiegesetz, GEG) und hinsichtlich der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 21.05.2001 (Trinkwasserverordnung, TrinkwV) wurden nicht angestellt.

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

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung im Allgemeinen zu beachten sind. Dadurch, dass das Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz steht (siehe Punkt 2.2.6 sowie 3), greift die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG jedoch nicht. Ein Energieausweis wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 22. Juli 2021 (Wertermittlungsstichtag). Der 22. Juli 2021 ist auch der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (Qualitätsstichtag).

2. Grundstückseigenschaften

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

Grundbuch	Blatt	Ifd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m ²
Ahlen	16923	1	Ahlen	31	323	852

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

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Standort, Lage

Ahlen liegt im südöstlichen Münsterland im Regierungsbezirk Münster und grenzt an Sendenhorst, Ennigerloh, Beckum, Lippetal, Hamm und Drensteinfurt. Mit 56.133 Einwohnern (Stand Dezember 2019) ist Ahlen das größte Mittelzentrum und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Das Bewertungsobjekt ist Teil der Beamtensiedlung Neustadt. Das Gebäude der Siedlung ist als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Ahlen eingetragen. Die Siedlung wurde einheitlich nach dem Prinzip der Landhaussiedlung geplant.

Das Grundstück grenzt an Grundstücke mit Wohnnutzung.

Südlich des Bewertungsobjekts liegt fußläufig erreichbar die Zeche Westfalen.

Ein Nahversorgungszentrum für Güter des täglichen Bedarfs liegt u.a. am Dr. Paul-Rosenbaum-Platz in einer Entfernung von ca. 1 km.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsareal bietet mittelbar Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Bundesstraße B 58 führt als „Beckumer Straße“ in Ost-West-Richtung durch Ahlen und ist in ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

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

Eine Bushaltestelle befindet sich in Nähe zum Bewertungsobjekt. Es besteht eine regelmäßige innerstädtische Busverbindung.

Zugangsbindungen sind über den Bahnhof Ahlen (Westf.) gegeben. Der Bahnhof Ahlen ist vom Bewertungsstandort mit einer Entfernung von rd. 2,5 km mit dem ÖPNV erreichbar und bietet einen Halbstundentakt nach Hamm und Bielefeld.

2.1.3 Zuschnitt, Objektlage

Das Grundstück liegt auf dem Geländeniveau der Erschließungsstraße. Der Zuschnitt des Grundstücks ist nahezu regelmäßig. Das Grundstück verjüngt sich leicht zur Gartenseite hin.

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

2.1.4 Straßenausbau

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

2.1.5 Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen

Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt mit Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen sowie Kanalanschluss versorgt ist.

2.1.6 Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 19. April 2021 liegen für das Grundstück Bergamtsstraße 15 in 59229 Ahlen, Gemarkung Ahlen, Flur 31, Flurstück 323 bisher keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die Voraussetzungen für eine Erfassung gem. § 5 oder § 8 des Landesbodenschutzgesetzes sind nicht gegeben. Das

Flurstück ist daher nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

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

2.2 Rechtliche Eigenschaften

2.2.1 Bauleitplanung

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

Der Bereich, in dem die zu bewertenden Grundstücksflächen liegen, sind rechtlich als Bereich „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

2.2.2 Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 22. April 2021 ist die Erschließungsanlage erstmalig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) werden nicht mehr erhoben. Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sind für das vorhandene Grundstück bisher nicht erhoben worden, entsprechende Baumaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

2.2.3 Grundbuch

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

Grundbuch	Blatt	Ifd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m ²
Ahlen	16923	1	Ahlen	31	323	852

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vermerkt:

- Lfd. Nr. 1 (zu Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ahlen Flur 31 Flurstück 321 [...]“.
- Lfd. Nr. 2 (zu Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ahlen Flur 31 Flurstück 277 [...]“.

Die privaten Regen- und Abwasserkanäle der direkten Nachbarn Bergamtsstraße 13 und Bergamtsstraße 17 werden über das Grundstück des Bewertungsobjektes geführt. Die genaue Lage der Abwasser- und Regenwasserleitungen auf

dem Grundstück ist nicht bekannt. Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass für die Gebäude Bergamtsstraße 13, 15 und 17 eine gemeinsame Abwasser- und Regenwasserleitung besteht. Die wertmindernde Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks durch das Schmutz- und Regenwasserkanalrechts wird im Gutachten berücksichtigt.

- Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Vormerkung zur Sicherung des bedingten Auflassungsanspruchs aus dem befristeten Wiederkaufsrecht für die [Name anonymisiert]). [...]“ Eingetragen am 27.04.2010“.

Der Verkehrswert kann durch ein Wiederverkaufswert beeinflusst werden, wenn der Wert des Wiederkaufsrechts vom Verkehrswert abweicht. Der Einfluss bestimmt sich nach den näheren Vereinbarungen über das Wiederkaufsrecht. Die Grundakte wurde diesbezüglich eingesehen. Das Wiederkaufsrecht kann gemäß Kaufvertrag vom Verkäufer innerhalb einer Frist von 10 Jahren seit dem Tage der Eigentumsumschreibung des Kaufobjektes ausgeübt werden. Die Auflösung erfolgte am 08. Januar 2010. Die Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts ist zum Bewertungstichtag überschritten und das Wiederkaufsrecht somit ohne Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

- Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Lastend auf dem ½ Anteil [...]: Verfügungsbeschränkung der [Name anonymisiert]) [...]“.
- Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „„Lastend auf dem ½ Anteil [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet [...]“.
- Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) „Das Zwangsversteigerungsverfahren [...] ist angeordnet [...]“.

Bei den Eintragungen lfd. Nr. 4 – 6 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) handelt es sich um Verfügungsbeschränkungen ohne Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

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

2.2.4 Liegenschaftsbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur
Warendorf	Ahlen	Ahlen	31

2.2.5 Baulistenverzeichnis

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen vom 17. Mai 2021 ist für das Grundstück an der „Bergamtsstraße 15“ in 59229 Ahlen, Gemarkung Ahlen, Flur 31, Flurstück 323 eine Baulast (§ 83 BauO NRW) im Baulistenverzeichnis der Stadt Ahlen eingetragen.

Es wird die Verpflichtung übernommen, das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen [...] so einzuhalten, als wären die vorstehend genannten Flurstücke [...] ein Grundstück.

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Es handelt sich bei der eingetragenen Baulast um eine Vereinigungsbaulast (siehe auch Lageplan in der Anlage) ohne werterhöhende oder wertmindernde Wirkung für den Verkehrswert.

2.2.6 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen vom 19. Mai 2021 steht das Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz (siehe Punkt 3).

2.2.7 Wohnpreisbindung.

Laut Auskunft der Stadt Ahlen vom 16. April 2021 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnpreisbindung.

2.2.8 Sonstige Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.2.9 Mieter

Mehrfaache Anfragen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins mit der Eigentümerseite blieben ergebnislos. Eventuelle Mietverträge wurden somit nicht zur Verfügung gestellt. Dem äußereren Erscheinungsbild nach besteht zum Bewertungsstichtag Leerstand. Es konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht geklärt werden, ob das Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt gesamt / in Teilen vermietet ist.

3. Besonderheiten des Bewertungsobjektes

- Das genaue Baujahr des Bewertungsobjektes ist unbekannt. Gemäß Gestaltungshandbuch „Zechensiedlung Neustadt in Ahlen“ ist das Bewertungsobjekt Teil des 1. Bauabschnittes der Zechensiedlung, welcher zwischen 1910 und 1914 errichtet wurde. Das Gebäude wurde 1963 baulich verändert (siehe Grundrisse in der Anlage) und es wurde eine zentrale Heizungsanlage eingebaut.
- Eine Innenbesichtigung und der rückwärtigen Fassadenseite und der Gartenfläche war nicht möglich. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von der Darstellung im Gutachten abweichen! Es gibt keine gesicherte Kenntnis über den baulichen Zustand der Innenräume zum Bewertungszeitpunkt.

- Das Gebäude „Bergamtsstr. 15“ ist Teil des Denkmalbereichs „Beamtenstadt Neustadt“. Das Gebäude unterliegt damit den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW. Aus der Denkmaleigenschaft ergeben sich Restriktionen der Nutzung. Sämtliche Veränderungen / Modernisierungen an dem Denkmal sind somit mit der Denkmalbehörde auf denkmalrechtliche Erlaubnis abzustimmen. Aus den Vorgaben des Denkmalschutzes können sich hierbei erhöhte Kosten bei baulichen Maßnahmen ergeben. Dem gegenüber sind Steuervorteile für Modernisierungen gestellt. Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass die Einschränkungen durch die Auflagen des Denkmalschutzes gegenüber den steuerlichen Vorteilen überwiegen.
- In der Grundrisszeichnung des Dachgeschosses (siehe Anlage) besteht im Dachboden ein wechselseitiger Überbau. Der Kaufvertrag aus 2010 beinhaltet die Bedingung, dass der Rückbau des Überbaus im Dachgeschoss bis zur Besitzübergabe fachgerecht durchgeführt wird. Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag der Überbau nicht mehr besteht.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Baubeschreibung

Nutzungsart	Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr	unbekannt
Konstruktionsart	Massive Konstruktion
Dachform	Krüppelmansarddach, rote Hohlfalzziegel, Schleppgauben, Dachflächenfenster
Außenwände	massiv, Fassade Putz
Fenster	Größtenteils Kunststofffenster, teilweise mit Rollläden,
Außentüre	Haustüre aus Holz mit Lichtausschnitt
sonstiges	Außenfassade ungedämmt Hölzerne Terrassenüberdachung, Abdeckung Wellplatten Kunststoff

Flächenaufstellung unter Punkt 5.4.2 und Punkt 5.5.1 sowie in der Anlage

4.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Betonsteinpflaster, Rasengittersteine
Grünanlagen	Rasen, Pflanzbeete mit Aufwuchs, Bäume
Einfriedung	Straßenseitig Hecke

4.3 Reparatur- und Sanierungsstau (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bauteil: Außenwände	Schaden: <ul style="list-style-type: none">• Punktuell sichtbare Reparaturstellen auf Putzfassade in regelmäßigen Abstand, Ursache unbekannt• Putzabplatzungen am Überstand der Gaube
------------------------	---

Fenster
Dach

- Putzschäden an Gabe
- Fassade instandhaltungsbedürftig
- Putzabplatzungen am Überstand der Dachtraufe
- Ehemals vorhandene Klappläden fehlen
- Dachüberstand unterseitig teils schadhaft / abgängig
- Ziegel am Grat fehlend
- Dachziegel in regelmäßigen Abständen angehoben, Ursache unbekannt

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

Das Bewertungsobjekt weist im äußeren einen bauzeitbezogenen mittleren Bauzustand mit einem erhöhten Instandhaltungsstau einzelner Bauteile auf. Der innere Bauzustand kann von dem äußeren Zustand des Gebäudes erheblich abweichen.

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 der Bergamtsstraße in Ahlen zum Stichtag 01. Januar 2021 einen Richtwert von 75 €/m² ermittelt mit folgender Bodenrichtwertdefinition:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohngebiet
Geschosszahl:	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:	III
Fläche:	852 m ²
Tiefe:	ca. 50 m
Breite:	16,5 m

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

Abweichungen von der Grundstücksgröße (Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern) bei Grundstücksgrößen von 200 m² bis 900 m² zeigen laut Grundstücksmarktbericht 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:	75 €
Faktor für Zu- / Abschläge:	1
Zwischensumme:	<hr/> 75 €
 Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich:	ca. 252,00 qm
Bodenwert des Gartenlands: 37,5 €/qm x 252,00 qm =	9.450,00 €
Bodenwert des Vorderlands: 75 €/qm x 600,00 qm =	<hr/> 45.000,00 €
	54.450,00 €
 Für das gesamte Grundstück ergibt sich ein Bodenwert von rd.:	<hr/> 54.000,00 €

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 Liegenschaftzinssatz

Der Liegenschaftzinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftzinssatz) 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 Liegenschaftzinssatzes für Reihenendhäuser und Doppelhäuser von einer Spanne von 0,5 % bis 3,6 % und einem Mittelwert von 2,3 % aus.

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

Liegenschaftzinssatz: 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. Im Mietspiegel der Stadt Ahlen von 2010 wird für die Baujahre bis 1948 Mieten von 3,20 €/m² bis 4,40 €/m² ausgewiesen.

Der Mietspiegel der Stadt Ahlen wurde seit 2010 nicht mehr aktualisiert und spiegelt das aktuelle Marktgeschehen nur eingeschränkt wieder. Es wird für das zu bewertende Objekt über den Verbraucherpreisindex (VPI) eine Preisentwicklung zum Bewertungsstichtag berücksichtigt und folgende Miete als nachhaltig erzielbar eingestellt:

Wohnfläche 158,83 qm x 6,00 Euro/qm = 952,96 €/Monat

Den zurzeit erzielbaren Mietertrag schätze ich auf rd. **952,96 €/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:

Wohnnutzung 952,96 Euro x 12 Monate = **11.435,57 Euro/anno**

5.4.3 Jahresreinertrag

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

Unter der Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften werden die Bewirtschaftungskosten wie nachfolgend beschrieben ermittelt. Die angemes-

senen 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 Reinsertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Instandhaltungskosten:	158,83 qm x	14,50 €/qm =	2.303,00 €/anno
------------------------	-------------	--------------	-----------------

Verwaltungskosten:	1 St x	298 €/WE =	298,00 €/anno
--------------------	--------	------------	---------------

Mitausfallwagnis:	2% des Rohertrags =	228,71 €/anno
-------------------	---------------------	---------------

Bewirtschaftungskosten gesamt:	2.829,71 €/anno
---------------------------------------	------------------------

Jahresreinertrag	8.605,86 €/anno
-------------------------	------------------------

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Netto miete zu zahlen sind und dass die Instandhaltung vermieterseitig 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	Gebäu-de- alter	Nutzungs- dauer	Restnutzungs dauer modifiziert gem. Instandhaltung
unbekannt	unbekannt	80	25

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:	11.435,57 Euro
abzüglich Bewirtschaftungskosten:	2.829,71 Euro
Jahresreinertrag des Grundstückes:	<hr/> 8.605,86 Euro
abzüglich 2,5 % Verzinsung des Bodenwertes	<hr/> 1.350,00 Euro
Jahresreinertrag des Gebäudes:	<hr/> 7.255,86 Euro

Die Minderung für den erhöhten Kostenaufwand bei Reparaturen / Modernisierungen, Einschränkungen bei baulichen Änderungen durch die Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjektes werden unter Abwägung der steuerlichen Vorteile als prozentualer Abschlag vom vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Der Jahresreinertrag des Gebäudes ist mit dem Vervielfältiger **18,42**
 zu multiplizieren, der sich bei Ansatz eines 2,5 %igen Liegenschaftzinssatzes
 und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren nach der
 Rentenbarwertformel ergibt: $V = q^{n-1}/q^n(q-1)$
 $q = 1,025 \quad q = 1 + (p/100) \quad p = \text{Liegenschaftszinssatz}$
 $n = 25 \quad n = \text{Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren}$
 $V = 18,42 \quad V = \text{Vervielfältiger}$

$$\begin{array}{lcl} 7.255,86 \text{ Euro} \times & 18,42 & = 133.653,03 \text{ Euro} \\ \text{zuzügl. Bodenwert} & & = 54.000,00 \text{ Euro} \\ & & \hline & & \textbf{187.653,03} \text{ Euro} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Abschlag erhöhter Kosten aufgrund der Denkmaleigenschaft} & = & 4.000,00 \text{ Euro} \\ \text{Abschlag Reparaturstau, pauschal soweit äußerlich erkennbar} & = & 15.000,00 \text{ Euro} \end{array}$$

Ertragswert, unbelastet **168.653,00 Euro**

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

Ertragswert, unbelastet	168.653,00 Euro
Ertragswert, belastet (siehe Kap. 5.6)	166.653,00 Euro
Sicherheitsabschlag (15%):	24.997,95 Euro

Ertragswert, belastet **rd. 140.000,00 Euro**

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

5.5.1 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 Geneh-

migungen. Die Baunebenkosten hängen von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Typ 2.12: Standardstufe 2,0:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 595 €/m²

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

Typ 2.12: Standardstufe 2,0:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m ² BGF =	595,00	€/m ²
Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100		
Indexstand 2. Quartal 2021	139,0%	827,05
		€/m ²

Gebäude-Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	m ² BGF 396,28	327.745,44	€
---	------------------------------	------------	---

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Terrasse	6.000,00	€
Schlepppdachgaube	7.000,00	€
Terrassenüberdachung	500,00	€
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	341.245,44	€

5.5.2 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.

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Gemäß Gestaltungshandbuch „Zechensiedlung Neustadt in Ahlen“ ist das Bewertungsobjekt Teil des 1. Bauabschnittes der Zechensiedlung, welcher zwischen 1910 und 1914 errichtet wurde.

Baujahr:	unbekannt
Gebäudealter:	unbekannt
angepasstes, fiktives Gebäudealter:	55

Wertminderung wegen Alters

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80
angepasste Restnutzungsdauer:	25
lineare Wertminderung:	0,6875

Neuwert:	341.245,44 Euro
Wertminderung wg. Alters	234.606,24 Euro
Zeitwert	106.639,20 Euro

Es ergibt sich folgende Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

vorläufige Sachwertberechnung:

angemessene Herstellungskosten	106.639,20	Euro
zzgl. Bodenwertanteil	54.000,00	Euro
vorläufiger Sachwert	160.639,20	Euro

5.5.3 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 Reihen- und Doppelhäuser bei einer Bodenrichtwertklasse bis 95 €/m² einen Marktanpassungsfaktor von 1,12 ermittelt.

vorläufiger Sachwert	160.639,20	Euro
zzgl. Zeitwert der Hausanschlüsse	3.200,00	Euro
vorläufiger Sachwert	163.839,20	Euro
Marktanpassungsfaktor:	1,12	
vorläufiger marktangepasster Sachwert:		183.499,90 Euro

5.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände des konkreten Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen nennenswerten Einfluss auf den Wert beimisst, 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 Minderung für den erhöhten Kostenaufwand bei Reparaturen / Modernisierungen, Einschränkungen bei baulichen Änderungen durch die Denkmaleigenschaft des Bewertungsobjektes werden unter Abwägung der steuerlichen Vorteile als prozentualer Abschlag vom vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

5.5.5 Gebäudesachwert und Sachwert

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

Abschlag erhöhter Kostenaufwand aufgrund der Denkmaleigenschaft	4.000,00 Euro
Abschlag Reparaturstau, pauschal soweit äußerlich erkennbar	15.000,00 Euro

Sachwert, unbelastet: **164.500,00 Euro**

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

5.6 Wert der Belastungen

Zulisten des Bewertungsgrundstücks ist in Abt. II unter Lfd. Nr. 1 und Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) des Grundbuches je ein Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsrecht eingetragen.

Die genaue Lage und die Länge der Schmutz- und Regenwasserkanalleitungen ist unbekannt. Es wird überschlägig eine Wertminderung in Höhe von 1.000 € je eingetragener Dienstbarkeit angenommen.

Wert der Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsrechte ge rd. 2.000,00 €

Es ergibt sich folgender Sachwert unter Berücksichtigung der Belastung durch das Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsrecht:

Sachwert, unbelastet:	164.500,00 Euro
Sachwert, belastet:	162.500,00 Euro

Sachwert, belastet, als Ausgangswert, rd.: 163.000,00 Euro

5.7 Sicherheitsabschlag

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von der Straßenseite besichtigt werden. Die Beschreibung der baulichen Anlage sowie deren Bewertung erfolgt ausschließlich aus Aktenlage sowie dem äußeren Erscheinungsbild. Bedingt durch die fehlende Besichtigung der Innenräume und der rückseitigen Außenräume konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften erfasst werden. Der überschlägige Wert für den Aufwand der Mängelbehebung erfolgt daher als Sicherheitsabschlag. Der Sicherheitsabschlag erfolgt als prozentualer Abschlag vom Ausgangswert.

In Abwägung vorliegender Unterlagen, der Ortsbesichtigung des Leerstands wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15% des Ausgangswertes eingestellt.

Sachwert, belastet als Ausgangswert	163.000,00 Euro
Sicherheitsabschlag (15%):	24.450,00 Euro

Sachwert **140.000,00 Euro**

Der Sicherheitsabschlag erfolgt als pauschaler Wert und darf nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden.

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."

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 Bewertungstichtag auf

Verkehrswert:

140.000 € (in Worten: Einhundertvierzigtausend 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 11. August 2021

Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt