



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHOPOHL

Bauschäden + Immobilienbewertung

SVB Schopohl, Walkenhausweg 2, 59556 Lippstadt

Amtsgericht Werl
Soester Str. 51
59457 Werl

Nadine Dauk
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Walkenhausweg 2
59556 Lippstadt

Internet: www.svb-schopohl.de
eMail: info@svb-schopohl.de

Datum: 03.01.2023
Az: 11 K 1/22

GUTACHTEN (gekürzte Interversion)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den

im Wohnungsgrundbuch von Werl, Blatt 6857 eingetragenen 70,62/1.000stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (9 Wohnungen) bebauten Grundstück in 59457 Werl, Plaschkestr. 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 (Dachgeschoss links) des Aufteilungsplans nebst Kellerraum

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 10.11.2022 unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 genannten Besonderheiten ermittelt mit



rd. 48.000,00 €

(rd. 960,00€/m² Wfl.)

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Das Originalgutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 5 Anlagen.

Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Sachverständigenakte.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzzusammenfassung	3
2	Allgemeine Angaben	5
3	Besonderheiten	7
3.1	Keine Innenbesichtigung der Wohnung	7
3.2	Erhaltungsrücklage	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	8
4.1	Erschließung, Baugrund etc.....	8
4.2	Privatrechtliche Situation	9
4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.3.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
4.3.2	Bauplanungsrecht	10
4.3.3	Bauordnungsrecht.....	10
4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
5.1	Plaschkestr. 18.....	12
5.2	Sondereigentum an Wohnung Nr. 7	13
6	Ermittlung des Verkehrswerts	13
6.1	Grundsätzliches zum Verkehrswertbegriff	13
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
6.3	Wohnung Nr. 7.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichskaufpreisen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3.2	Bodenwertermittlung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3.3	Ertragswertermittlung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3.3.1	Erläuterung der Wertansätze	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3.3.2	Ertragswertberechnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.3.3.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	14
7	Verkehrswert	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	16
9	Verzeichnis der Anlagen	17



1 Kurzzusammenfassung

Objektart	Wohnungseigentum
Adresse	Plaschkestr. 18 Werl
Bewertungszweck	Zwangsversteigerung
Katasterangaben	Gem. Werl, Flur 31, Flurstück 162
Grundbuch	Werl, Blatt 6857
Miteigentum/Sondereigentum	70,62/1.000 MEA nebst Wohnung Nr. 7 (rd. 50m ² Wfl.)
Verkehrswert	48.000 €
Innenbesichtigung Wohnung	nein
Baulast	nein
Altlast	nein
Erschließung	derzeit beitragsfrei
Bergbau	keine Einwirkung zu erwarten
Wohnungsbindung	nein
Energieausweis	nein



Definition Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch: „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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Somit definiert sich der Marktwert als wahrscheinlichster Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall.

Der Verkehrswert ist frei von jeglicher subjektiver Betrachtungsweise und orientiert sich ausschließlich an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks.

Es handelt sich um einen stichtagsbezogenen Wert, der auf dem freien Markt erzielt wird. D.h. es besteht kein Zeitdruck oder Zwang bei der Kaufpreisfindung. Ferner wird unterstellt, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse den Wert beeinflussen (z.B. Verwandtschaft, außergewöhnliches Kaufinteresse).

Novelle ImmoWertV

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Somit sind die bis zu diesem Zeitpunkt gültigen Richtlinien (ImmoWertV 2010 nebst entsprechenden Richtlinien) gegenstandslos geworden.

Gem. §53 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist für die Verwendung der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung maßgeblich.

In § 10 Abs. 2 ist jedoch der Grundsatz der Modellkonformität geregelt. Diese Vorgabe besitzt einen höherrangigen Charakter, d.h. soweit zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich, kann von den Vorgaben der ImmoWertV abgewichen werden.



2 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	70,62/1.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum
Objektadresse:	Plaschkestr. 18 59457 Werl
Grundbuchangaben:	Werl, Blatt 6857
Katasterangaben:	Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 162 (1.185m ²)

Ein aktueller Energieausweis existiert zum Stichtag nicht.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Werl soll zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gem. §§74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden. Der Verkehrswert wird grundsätzlich ohne evtl. vorhandene Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs ermittelt (unbelasteter Verkehrswert). Zusätzlich werden ggfs. die evtl. vorhandenen Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs einzeln bestimmt, da erst mit Zuschlag bekannt ist, welche Rechte tatsächlich bestehen bleiben.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	10.11.2022 als Tag der Ortsbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter der Wohnung Nadine Dauk als Sachverständige s. Ausführungen unter 3.1
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden der Grundbuchauszug, sowie die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan zur Verfügung gestellt.



Von der Unterzeichnerin wurden zudem folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Kartenmaterial
- Bauakte der Stadt Werl
- Informationen der Hausverwaltung
(monatliches Hausgeld ab 1.6.2022 185,29€ zzgl. Beitrag zur Rücklage 14,71 €/Monat | Messbericht Schornsteinfeger | Mietvertrag | zukünftig sind Maßnahmen am Dach und an den Balkonen angedacht)
- Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag
- Immobilienrichtwert zum Stichtag
- Grundrisskizze
- Aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag
- Auskunft Erschließungsbeitragssituation
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Baulastauskunft
- Auskunft Mietbindung
- Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses nebst Umrechnungskoeffizienten

Ergänzende Angaben:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden, da in der Wertableitung ggfs. verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

Die zur Erstellung des Gutachtens befragten Personen erteilten Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese in die Wertermittlung eingeflossen.

Da sich die behördlichen Auskünfte in der Regel auf den Zeitpunkt beziehen, zu dem sie erteilt wurden, können spätere Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Dieses Gutachten dient der Information und Entscheidungsfindung des Auftraggebers. Die sonstigen Beschreibungen und Zwischenergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Auf Eigentümerangaben wird aus Datenschutzgründen im Gutachten verzichtet.



3 Besonderheiten

3.1 Keine Innenbesichtigung der Wohnung

Mit Schreiben vom 24.10.2022 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien mit dem Hinweis über den Termin informiert, dass etwaige Mieter durch den/die Eigentümer/in zu benachrichtigen sind.

Der Mieter der Wohnung wurde angetroffen, hatte jedoch keine Kenntnis von dem Ortstermin. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde abgelehnt¹, gleichwohl wurden der Unterzeichnerin folgende Auskünfte erteilt:

- *Die Bodenbeläge in der Wohnung wurden teilweise erneuert*
- *Bad hell gefliest (vermutlich nicht modernisiert)*
- *Dachflächenfenster Küche aus Holz, ansonsten Kunststoff*

Die Wohnfläche von rd. 50m² ist in der Teilungserklärung angegeben. Da sich die Wohnung im Dachgeschoss (Dachschrägen) befindet, ist eine dezidierte Berechnung der Wohnfläche anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung nicht möglich.

Gleichwohl wird – aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung – ein sog. Risikoabschlag von 1.500,00 € vorgenommen, der in diesem Fall ebenso die nicht exakt bekannte Wohnfläche umfasst.

3.2 Erhaltungsrücklage

Gem. vorliegenden Unterlagen belief sich das Rücklagenkonto zum 31.12.2021 auf rd. 19.000€.

Dieser Kontostand ist im Verhältnis zum Baujahr und dem Gebäudezustand als relativ gering zu bezeichnen. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren keine umfassenden Maßnahmen (z.B. Dach oder Fassade) durchgeführt, daher müsste das Rücklagenkonto im Hinblick auf diese zukünftig zu erwartenden Maßnahmen einen deutlich höheren Saldo aufweisen.

Als Vorschuss zur Erhaltungsrücklage sind durch den Eigentümer 176,55€/p.a. zu zahlen, aus dem gesamten Objekt werden insgesamt 2.500,00€ der Rücklage zugeführt. Dies entspricht 3,53€/m² Wohnfläche und ist als äußerst gering zu bezeichnen.

Das hat zur Folge, dass bei kurz-/mittelfristig zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen oder größeren Reparaturen mit einer Sonderumlage zu rechnen ist.

Zur Verdeutlichung- gem. aktueller Rechtsprechung ist z.B. bei einer Sanierung der Dachfläche das Dach nicht nur neu einzudecken, sondern energetisch auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Gleiches gilt z.B. für Arbeiten an der Fassade.

Gem. schriftlicher Auskunft sind Maßnahmen am Dach und an den Balkonen zukünftig angedacht, nähere Informationen lagen hierzu noch nicht vor.

Da Zeitpunkt, Art und Umfang der möglicherweise angedachten Maßnahmen noch nicht bekannt sind, bleibt dieser Aspekt zunächst unberücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass der Markt angesichts der Nachfrage nach Wohnraum diese Unwägbarkeit zunächst billigend in Kauf nimmt.

¹ Eine zeitnahe Innenbesichtigung wurde ebenfalls nicht in Aussicht gestellt.



4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lagebeschreibung:

Werl ist die drittgrößte Stadt im Kreis Soest mit rd. 32.000 Einwohnern. Die Stadt ist bekannt für die Propsteikirche St. Walburga und fungiert seit dem Mittelalter auch als Pilgerstation auf dem Jakobsweg. Verkehrstechnisch ist Werl über die A44 und A445 direkt angebunden, hieraus ergeben sich günstige Anschlussmöglichkeiten an die A1 und A2. Zudem verfügt Werl über einen Regionalbahnhof. Als nächste Flughäfen sind Dortmund und Paderborn/Lippstadt zu nennen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Werler Norden in unmittelbarer Nähe der Justizvollzugsanstalt Werl. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist ansonsten insbesondere durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. In fußläufiger Entfernung befinden sich z.B. ein Kindergarten und eine Grundschule.

Topografie:

Das Grundstück ist – soweit ersichtlich - augenscheinlich nahezu eben. Der Garten konnte nicht besichtigt werden.

Beeinträchtigungen:

Während des Termins konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

4.1 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstrasse

Straßenausbau:

Voll ausgebaut mit Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig und öffentl. Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Soest liegt keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

Demgemäß wird davon ausgegangen, dass das Grundstück altlastenfrei ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese Auskunft nicht gewährleistet, dass tatsächlich keine Verunreinigungen vorhanden sind. Eine Altlastauskunft basiert auf der Grundlage der jeweiligen Nutzungshistorie. Diesbzgl. Besonderheiten wären zusätzlich zu berücksichtigen.



4.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gem. vorliegendem Grundbuchauszügen sind in Abt. II folgende Eintragungen vorhanden: Eigentumsübertragungsvormerkung Zwangsversteigerungsvermerk Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Der Unterzeichnerin liegt folgende bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vor: „das oben angegebene Grundstück liegt über zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“ Weitere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt. Diesbzgl. Besonderheiten wären ggfs. zusätzlich zu berücksichtigen.

4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

4.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Werl liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor:
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahres und der Bauart wird davon ausgegangen, dass keine denkmalschutzrechtlichen Belange betroffen sind.



4.3.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Die Lage ist im Flächennutzungsplan der Stadt Werl als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt u.a. folgendes fest:

Allgemeines Wohngebiet

Max. 3-geschossig

Geschlossene Bauweise

4.3.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

§ 5 ImmoWertV – Entwicklungszustand

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um baureifes Land.



Beitrags- und Abgabenzustand:

Der Unterzeichnerin liegt eine schriftliche Auskunft der Stadt Werl vor, dass das Objekt derzeit erschließungsbeitragsfrei ist und beitragspflichtige Maßnahmen in der Lage derzeit nicht vorgesehen sind.

Hinweis der Unterzeichnerin:

Bei Erteilung der Auskunft lagen der zuständigen Behörde keine Erkenntnisse über geplante Maßnahmen vor.
Diesbezügliche Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses eines Beitragsbescheides als Eigentümer eingetragen ist.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



5.1 Plaschkestr. 18²

Die Unterzeichnerin hat die Bauakte bei der Stadt Werl erbeten. Hieraus ergeben sich u.a. folgende Eckpunkte:

- Baujahr ca. 1951³ - errichtet als „Wohngebäude für die Besatzungsmacht“
- ca. 1996/97⁴ Ausbau des Dachgeschosses

Zudem hat die Stadt Werl mitgeteilt, dass derzeit keine offene Vorgänge vorliegen.

Gebäudeart:	Beidseitig angebautes, unterkellertes Mehrfamilienhaus (KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG)
Konstruktionsart:	Massivbau Wände Beton und Hohlblocksteine
Außenansicht:	Putzfassade hell
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Ziegelbelag
Heizung:	Gaszentralheizung Viessman, Bj. 1993
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Bauschäden/Baumängel/Auffälligkeiten:	Im Wesentlichen handelt es sich um altersbedingte Auffälligkeiten, die im Großen und Ganzen bereits in der Restnutzungsdauer enthalten sind, z.B. Verfärbungen/ Abplatzungen/ Risse. Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, zumal das Gemeinschaftseigentum lediglich eingeschränkt besichtigt werden konnte. Insgesamt macht das Objekt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen, Rasenfläche, Anpflanzungen (gem. Luftbild), etc.
Der Garten wurde nicht besichtigt.

² Teilweise gem. Bauakte

³ Bauschein vom 7.11.1951, Rohbauabnahme vom 10.11.1951, Gebrauchsabnahmeschein vom 19.05.1952

⁴ Baugenehmigung vom 10.07.1996, Mitteilung über eine abschließende Fertigstellung vom 29.12.1998



5.2 Sondereigentum an Wohnung Nr. 7

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Wohnungen im Dachgeschoss ca. 1996/1997 ausgebaut wurden. Demzufolge wird angenommen, dass die nicht modernisierten Bauteile aus diesen Jahren stammen.

Auskünfte des Mieters:

- *Die Bodenbeläge in der Wohnung wurden teilweise erneuert*
- *Bad hell gefliest (vermutlich nicht modernisiert)*
- *Dachflächenfenster Küche aus Holz, ansonsten Kunststoff*

Lage/Größe: Dachgeschoss links – rd. 50m² gem. Teilungserklärung⁵

Aufteilung: Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundsätzliches zum Verkehrswertbegriff

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelbar. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008- VZB 129/07).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse in gewissen Toleranzen unvermeidbar (BGH, Urteil vom 02. Juli 2004 – VZR 213/03).

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

⁵ Wohnflächenberechnung nicht in Bauakte



Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall sind daher aufgrund der rechtlichen Konstellation und Verfügbarkeit der Daten die Verwendung des Ertragswert- / und Vergleichswertverfahrens angezeigt.

6.2.1.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb zunächst aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb ebenfalls angewendet.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Insgesamt werden somit das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren gleich gewichtet.

Das Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

[46.000,00 € + 50.100,00 €] ÷ 2,00 = 48.100,00

Plausibilitätskontrolle

Der um die Abzüge bereinigte Vergleichswert beträgt 992€/m² ⁶

Die in Anlage 4 eingefügte Auswertung zeigt, dass die Nachfrage in der Lage als überdurchschnittlich einzustufen ist, jedoch bezieht sich dies offenbar auf einen Umkreis von 1.000m.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Auswertung baujahresunabhängig erfolgt, somit sind die (wenigen) Angebotspreise nicht relevant. Zudem ist nicht abzulesen, wie sich die Nachfrage über den Zeitraum ggfs. entwickelt hat.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wird aus den tatsächlichen Verkäufen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.145,00 €/m² (81m², Baujahre 1950-1974) für die Stadt Werl angegeben.

Der zudem vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Immobilienrichtwert in der Lage weist nach entsprechender Anpassung einen Wert von 1.180,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 aus.

Bzgl. dieser Date ist anzumerken, dass keine Anpassungsmöglichkeit zu Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen ist.

⁶ (48.100€ + 1.500 € boG)/50m²



Zudem ist – im Gegensatz zu den Daten aus den vergangenen Jahren - zu bedenken, dass zum Stichtag bereits eine Zäsur im Immobilienmarkt eingetreten war. Letztendlich hat die aktuelle Zinspolitik u.a. auch dazu geführt, dass ein Teil potentieller Kaufinteressenten dem Markt nicht mehr zur Verfügung steht.

Hinzu kommen die Unwägbarkeiten hinsichtlich möglicher Sonderumlagen in Falle von Maßnahmen am Objekt.

Aufgrund der o.g. Aspekte wird der ermittelte Wert zum Stichtag als zutreffend erachtet. Es wird explizit darauf verwiesen, dass es sich mehr denn je um eine Betrachtung zum einem bestimmten Zeitpunkt handelt. Es ist nicht seriös abzuschätzen, wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Monaten entwickelt, gleiches gilt für Baupreise (im Hinblick auf die Maßnahmen am Objekt).

Somit wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 7 mit rd. 48.000,00€ geschätzt.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Kartenmaterial
- Anlage 2: Grundrisszeichnungen
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Auswertung Mietpreise
- Anlage 5: Auswertung Kaufpreise

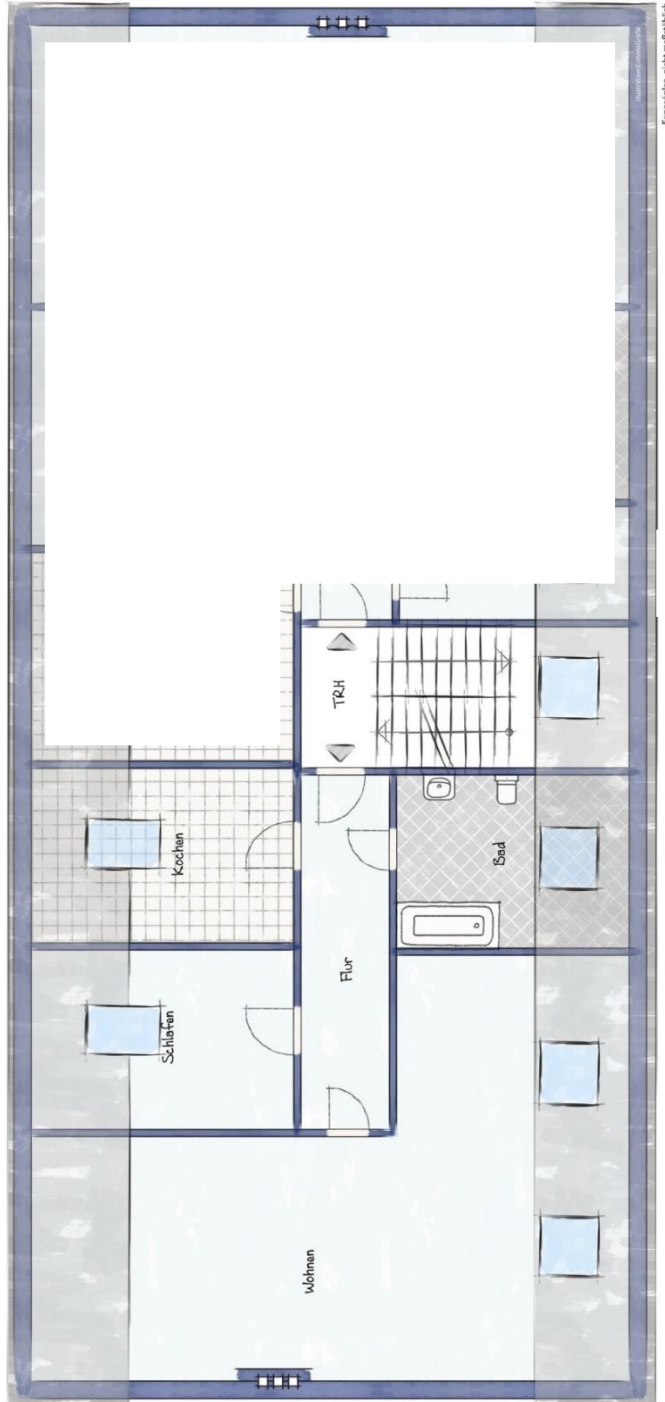
Anlage 2: Grundrisskizzen

Grundriss Kellergeschoss mit Keller Nr. 7 (Abweichungen möglich)



Anlage 2: Grundrisskizzen

Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 7 (Abweichungen möglich)





Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht Hauseingangsbereich



Bild 3: Kellerflur



Bild 4: Waschkeller



Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 5: Hausflur



Bild 6: Wohnungseingangstür WEG Nr. 7



Bild 7: Hausflur vom DG aus gesehen