



NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 656,81 €/m² BGF
rd. 657,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Bezeichnung	Zuschlag
Ausbauzuschlag DG (Hobby)	15.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden erfasst.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe, Eingangüberd., Terrasse mit Überdachung, etc	20.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und deren Wert pauschal geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Ver-/Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, etc.	14.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "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 in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Wärmedämmung	4	2,0	0,0	a
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1,5	0,0	b
Summe		3,5	0,0	

- a) Gem. Auskunft im Termin Modernisierung Dach komplett ca. 2008
- b) Gem. Auskunft im Termin Modernisierung Ver-/Entsorgungsleitungen teilweise ca. 2008

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1953 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren



Aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 23 Jahre =) 57 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 57 Jahren =) 1966.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Das Sachwertverfahren führt nicht direkt zum Verkehrswert. Es ist die Angebot-/Nachfragesituation auf dem jeweiligen Markt zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich in der Regel eine Abweichung des vorläufigen Sachwerts vom Verkehrswert.

Der örtliche Gutachterausschuss hat eine diesbzgl. Auswertung durchgeführt, dieser liegen ausgewertete Kaufverträge aus dem Zuständigkeitsgebiet zugrunde. Hieraus lassen sich Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert ableiten.

Bei der Ermittlung des Gebäudewerts wurden die Vorgaben des Gutachterausschusses beachtet, um ein modellkonformes Ergebnis ableiten zu können. Es ergibt sich bei konsequenter Anwendung der Daten ein Zuschlag von rd. 29%.

Allerdings ist dieser aus Sicht der Unterzeichnerin etwas anzupassen, da die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt partiell eingebrochen ist.

Zwar hat sich eine Verlagerung zugunsten von Reihen-/und Doppelhaushälften ergeben⁵, jedoch dürften auch bei dieser Objektart ein Teil potentieller Kaufinteressenten dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen. Ebenfalls kritisch anzusehen ist die derzeit noch unklare Situation hinsichtlich der politischen Entscheidungen bzgl. der zukünftig erlaubten Heizungsanlagen. Die Heizung im Objekt stammt aus den 80er Jahren. Je nach gesetzlichen Vorgaben besteht an älteren Objekten in aller Regel ein nicht unerheblicher Mehraufwand.

Daher wird der Sachwertfaktor leicht angepasst und mit 20% angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

s. Ausführungen unter 6.3

⁵ Freistehende Einfamilienhäuser für einen Großteil der bisherigen Interessenten nicht mehr realisierbar, daher Abwanderung zum Teilmarkt „Doppelhäuser/Reihenhäuser“



6.7 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte
Berechnungsbasis <ul style="list-style-type: none">• Brutto-Grundfläche (BGF)	310,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.02.2023 (2010 = 100)	176,4
Normalherstellungskosten <ul style="list-style-type: none">• NHK im Basisjahr (2010)• NHK am Wertermittlungsstichtag	657,00 €/m ² BGF 1.158,95 €/m ² BGF
Herstellungskosten <ul style="list-style-type: none">• Normgebäude• Zu-/Abschläge	359.274,50 € 15.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	374.274,50 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none">• Modell• Gesamtnutzungsdauer (GND)• Restnutzungsdauer (RND)• prozentual• Faktor	linear 80 Jahre 23 Jahre 71,25 % 0,2875
Zeitwert <ul style="list-style-type: none">• Gebäude (bzw. Normgebäude)• besondere Bauteile	107.603,92 € 20.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	127.603,92 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	127.603,92 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 14.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 141.603,92 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 68.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 209.603,92 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 251.524,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 248.524,70 €
	rd. 249.000,00 €



6.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren (tatsächlichen) Vergleichswerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,50 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt, die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren zur Verfügung.

Daher wird dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Das gewichtete Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[249.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 259.000,00 \times 1,50] \div 2,50 = \text{rd. } 255.000,00 \text{ €}.$

Plausibilitätskontrolle

Der um die Abzüge bereinigte Vergleichswert beträgt rd. 2.200€/m² ⁶

Die in Anlage 4 eingefügte Auswertung zeigt, dass die Nachfrage im Umkreis von 600m unterdurchschnittlich, im Umkreis von 1.500m durchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eingestuft wird.

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

Im aktuellen Grundstücksmarkbericht wird aus den tatsächlichen Verkäufen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.070,00 €/m² (Doppelhäuser, 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 2.470,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 aus.

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

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 zu einem bestimmten Zeitpunkt handelt. Es ist nicht abzuschätzen, wie sich der Immobilienmarkt in den nächsten Monaten entwickelt.

⁶ $(255.000\text{€} + 3.000 \text{ € boG})/117\text{m}^2$



7 Verkehrswerte

1. Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59457 Werl, Brabanter Str. 9 (Flurstück 175) wird zum Stichtag 15.02.2023 ermittelt mit rd.

255.000 €

in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

2. Der Verkehrswert für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück in 59457 Werl, Eschenweg (Flurstück 388) wird zum Stichtag 15.02.2023 ermittelt mit rd.

10.000 €

in Worten: zehntausend Euro

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Wertgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstattet.

Lippstadt, den 29. April 2023



Nadine Dauk

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht).



In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 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

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