



GUTACHTEN

über den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks in 59457 Werl, Melstergraben 17

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von:	Werl
Blatt:	8946
Lfd. Nr.:	1 und 2
Kreis:	Soest
Gemeinde:	Werl
Gemarkung:	Werl
Flur:	35
Flurstücke:	133 und 329
Eigentümer(in):	N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 21.08.2024 ermittelt mit rd.

300.000,00 €

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4

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

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 43 Seiten.
Hierin sind 11 Anlagen mit insgesamt 19 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	Grundbuch 7
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 7
2.2.1.4	Altlastenkataster 8
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 8
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 9
2.2.4	Obligatorische Rechte 9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 9
2.3.1	Erschließung 9
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 9
3	Wertermittlung 11
3.1	Definition des Verkehrswertes 11
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 11
3.3	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 12
3.3.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren 12
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 14
3.3.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 15
3.3.3.1	Bauliche Anlage: Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude ... 15
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 17
3.3.3.3	Anschlussbeiträge 17
3.3.4	Vorläufiger Sachwert 18
3.3.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, Marktanpassung 18
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale im Sachwertverfahren 18
3.3.7	Marktangepasster Sachwert 19
3.4	Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 19
3.4.1	Allgemeines zum Ertragswertverfahren 19
3.4.2	Begriffe und Wertansätze 19
3.4.2.1	Miete und Rohertrag 19
3.4.2.2	Bewirtschaftungskosten, Reinertrag 21
3.4.2.3	Liegenschaftszinssatz 23
3.4.2.4	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 24
3.4.3	Bodenwert 26

3.4.4	Berechnung des Gebäudeertragswertes	26
3.4.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren	26
3.4.6	Ertragswert	26
4	Verkehrswert	27
5	Wertzuteilung	27
6	Anlagen	29
6.1	Topographische Übersichtskarte	30
6.2	Auszug aus dem Stadtplan	31
6.3	Auszug aus der Flurkarte	32
6.4	Aufmaß-Skizzen	33
6.5	Fotoaufnahmen	35
6.6	Baubeschreibung	37
6.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes	38
6.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer	39
6.9	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	41
6.10	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	42
6.11	Kerninformationen	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Werl hat mich mit Schreiben vom 02.07.2024 (Eingegangen 08.07.2024), Geschäfts-Nummer 11 K 16/23, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks in 59457 Werl, Melstergraben 17 (Gemarkung Werl, Flur 35, Flurstück 329).

Gemäß Beauftragung des Amtsgerichtes Werl sind die unter Punkt 2.2.1.1 beschriebenen Flurstücke getrennt zu bewerten. Die Flurstücke bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit. Es wird daher ein Verkehrswert auf Grundlage des Gesamtgrundstücks bestehend aus den Flurstücken 133 und 329 ermittelt. Den Einzelgrundstücken werden unter Punkt 5 jeweils Werte zugeteilt.

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet (Qualität der Wärmedämmung etc.). Näheres hierzu unter Punkt 2.3.2. Für das Bewertungsobjekt lag mir kein Energieausweis vor.

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 02.07.2024 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Werl
- die mir vom Amtsgericht Werl ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Werl, Blatt 8946 vom 03.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von der Stadt Werl erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Werl erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten

- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung Soest erhalten
- Foto- bzw. Außenaufnahmen von dem Bewertungsobjekt (insbesondere Nordseite) von dem Gläubiger erhalten
- 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 21.08.2024.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 21.08.2024 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 14:40 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit dem Gläubiger und dessen Begleiter sowie meinem Mitarbeiter von außen besichtigt und dokumentiert. Eine Innenbesichtigung wurde uns nicht ermöglicht.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Werl (Mittelstadt).

Landschaftlich liegt Werl zwischen Sauerland, Münsterland, Ruhrgebiet und Hellweg in der fruchtbaren Bördelandschaft der Werl-Unnaer Börde am südlichen Rand der Westfälischen Bucht.

Die Kernstadt Werl zählt etwa 22.500 Einwohner und mit den neun Ortsteilen insgesamt 33.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 1,6%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 3,2%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,4%) und über die letzten 5 Jahre plus 0,9%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,3%).

Werl liegt ca. 13 km westlich der Kreisstadt Soest. Die Autobahnen A44 und A445 mit der Anschluss-Stelle „Autobahnkreuz Werl“ liegen ca. 1,8 km südwestlich. Der Regionalflughafen Dortmund-Wickede ist ca. 20 km entfernt gelegen. Die Bundesstraße B1 Richtung Dortmund beginnt am westlichen Stadtrand.

Überregional bekannt ist Werl durch die Justizvollzugsanstalt-Werl mit etwa 900 Haftplätzen, die zu der größten Justizvollzugsanstalt in Deutschland gehört.

Werl wird raumordnerisch bzw. wirtschaftsgeographisch als „Mittelzentrum“ bezeichnet.

Am Ort sind alle Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) vorhanden (Verwaltung, Post, Kirchen, Banken, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte etc.). Die medizinische Versorgung Werls mit dem Mariannen-Hospital und diversen Arzt- und Facharztpraxen ist gesichert. Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in der Kernstadt von Werl oder in den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum, ca. 400 m nördlich der katholischen Kirche „St. Walburga“ bzw. der Stadtverwaltung (Bereich Marktplatz). Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohnbebauung geprägt. Die Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Der Bahnhof Werl liegt an der Bahnstrecke Dortmund-Unna-Werl-Soest und wird regelmäßig von der „Eurobahn“ bedient.

Die Wohnlage ist für das Klientel, das urbanes Wohnen bevorzugt, als „zufriedenstellend“ zu bezeichnen. Die Verkehrsanbindung (Straße, öffentlicher Personenverkehr) ist „gut“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Werl
Gemarkung:	Werl
Flur:	35
Flurstücke:	133 und 329
Größe:	37 qm bzw. 427 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Melstergraben 17

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 03.07.2024:

Grundbuch von:	Werl
Blatt:	8946
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	1 und 2
Eigentümer(in):	N.N.

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Werl vom 03.07.2024 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragungen bzgl. der lfd. Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

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

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Werl, 011 K 016/23). Einge-
tragen 18.04.2024.“*

Die Belastung lfd. Nr. 2 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypo-
theken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des
Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis (§ 85 BauO NRW) ist gemäß Schreiben vom 13.08.2024 der
Stadt Werl keine Baulast (§ 85 BauO NRW) bzgl. des Grundstücks bzw. der Flurstücke
133 und 329, Gemarkung Werl, Flur 35, eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

a) Altlasten

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung Soest nach möglichen Altlasten, teilt mir die Abteilung für Umwelt und Bodenschutz mit Schreiben vom 24.07.2024 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Soest, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist.

b) Bergschadensgefährdung

Auf meine schriftliche Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 „Bergbau und Energie“ zu den bergbaulichen Verhältnissen und eventueller Bergschadensgefährdung teilt man mir Folgendes mit:

„...das oben angegebene Grundstück liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

a) Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Melstergraben/Engelhardstraße“ vom 28.04.1997 der Stadt Werl.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und § 1 (5), (6) BauNVO

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmen gem. § 4 (3), 4, 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen (entsprechende Auswirkungen siehe Punkt 3.3.3.1 „Typisierung Wohnhaus“).

b) Bauordnungsrecht

Von der Stadt Werl habe ich zu dem Bewertungsobjekt nur eine alte Bauakte aus dem Jahr 1947 erhalten ((Umbau und Ergänzung des Viehstalls). Demnach handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine ehemalige kleine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsteil.

Zu den zwischenzeitlich durchgeführten Umbauarbeiten bzw. Modernisierungen und Nutzungsänderungen findet sich kein Hinweis in der Bauakte. Ich gehe davon aus, dass die aktuelle Nutzung als Zweifamilienwohnhaus genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist.

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) waren nach Angaben der Stadt Werl zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

2.2.4 Obligatorische Rechte

Die beiden Wohnungen in dem Bewertungsobjekt sind scheinbar nicht bewohnt bzw. nicht vermietet, d.h. das Wohnhaus steht (wahrscheinlich) leer.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück wird an der Südseite durch die Straße „Melstergraben“ (gepflasterte Wohnstraße mit Straßenbegleitgrün und Parkbuchten, einseitig gepflasterter Gehweg, Hoch- bzw. Flachbord) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Frischwasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bebaut ist das Grundstück mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsteil. Das Hauptgebäude und teilweise das Nebengebäude (östlich angebautes Wirtschaftsgebäude) hat man zwischenzeitlich zu einem Zweifamilienwohnhaus umgebaut. Nach den örtlich erhaltenen Informationen hat man zuletzt, d.h. ca. im Jahr 2020, die gartenseitig gelegene Wohnung im Erd- und Obergeschoss umgebaut und modernisiert.

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjektes konnte nicht ermittelt werden. Bei der Bauweise handelt es sich wahrscheinlich um eine Holz-Fachwerkbauweise bzw. teilweise um eine Mischbauweise, d.h. Mauerwerk aus alten Backsteinen, Geschossdecken als Holzbalkendecken bzw. z.T. Stahlbetondecken etc.

Nach den örtlich erhaltenen Informationen bzw. den Informationen aus der Bauakte besteht das Haupthaus (wahrscheinlich) aus einem Teilkellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach und Kreuzgiebel.

Die äußere Gestaltung des Objektes mit der „Putzfassade“, dem mit Kunstschiefer verkleideten Giebel an der Westseite sowie dem teilweise steinsichtigen Backsteinmauerwerk entspricht dem (Architektur-)Stil des Errichtungszeitraumes bzw. der 1960er Jahre.

Nach den mir vorliegenden bzw. nach den teilweise örtlich erhaltenen Informationen sind die Wohnungsgrundrisse (Raumzuschnitt, Raumfolgen etc.) bedingt funktional angelegt. Teilweise sind die Räume gefangen, d.h. werden nicht über neutrale Flure erschlossen (z.B. große Wohnung: Bad über Wohnzimmer). Im EG sind verschiedene Fußbodenniveaus vorhanden.

Nach den örtlich erhaltenen Informationen bzw. nach überschlägiger Ermittlung der mir vorliegenden Informationen beträgt die Wohnfläche der beiden Wohnungen in dem Bewertungsobjekt ca. 180 qm und 90 qm (d.h. insges. 270 qm).

Da keine Innenbesichtigung möglich war, gehe ich davon aus, dass die Räume nach heutigem Ermessen „durchschnittlich“ ausgestattet und keine wertrelevanten Bauschäden vorhanden sind.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Ob die energetische Beschaffenheit des Gebäudes die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt, konnte nicht geklärt werden. Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll. Mit den klassischen Maßnahmen wie Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung, kann man auch an dem Bewertungsobjekt eine wesentliche Verbesserung erzielen.

Nach den Informationen des Gläubigers wird das Wohnhaus mit einer neuwertigen Gas-Warmwasserzentralheizung beheizt.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß Gebäudeenergiegesetz (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 für den Austausch der Heizungsanlage Zeit.

Gemäß Novelle des Gebäudeenergiegesetzes muss ab dem 01.01.2024 jede neue Heizung mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Instandhaltungsarbeiten an dem Gebäude sind nach dem äußeren Anschein seit längerem nicht mehr bzw. nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden.

An dem Bewertungsobjekt sind mir folgende bauliche Unzulänglichkeiten aufgefallen:

- der Außenputz ist teilweise stark verwittert und weist z.T. starke Verfärbungen und Risse auf
- aufgrund von teilweise nachträglich eingebauten bzw. versetzten Fenstern (Nordseite) ist der Außenputz in diesen Bereichen noch zu vervollständigen bzw. malermäßig zu überarbeiten
- vor der Haustür der großen Wohnung befindet sich lediglich eine provisorische Treppe bzw. ein kleines Podest aus einer sehr einfachen Holzkonstruktion
- der untere Anschluss der Haustür ist noch herzustellen bzw. abzudichten
- das Garagentor (2-flg. verzinkte Stahlblechtür) muss noch malermäßig überarbeitet werden
- im Garten (nordwestlicher Grundstücksbereich) befindet sich eine kleine Baugrube (Abm. ca. 2,50 m x 5,00 m, ca. 1,00 m tief) eines ehem. Swimmingpools, die noch zu verfüllen ist

Die Außenanlagen sind als einfacher Ziergarten mit unbefestigten Freiflächen (Rasenfläche, Büsche, Sträucher etc.) angelegt.

Die befestigten Flächen sind als Zufahrt und Zuwegungen mit Ortbeton sowie als Terrasse mit Fliesenbelag angelegt. Im Bereich der Terrasse befindet sich eine Überdachung aus einer sehr einfachen Holzkonstruktion mit Polycarbonatwellplatten-Eindeckung.

Das Grundstück ist teilweise mit Kunststoffzaunelementen o.ä. und einer ca. 1,50 m hohen Mauer mit Betondachstein-Abdeckung o.ä. eingefriedet.

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 (§ 8 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 markt-konformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes kann bei der Kaufpreisbildung sowohl die renditeunabhängige Eigennutzung als auch die renditeorientierte Fremdnutzung maßgebend sein (Grenzfall: Zweifamilien-Wohnhaus). D.h., das Sachwertverfahren und auch das Ertragswertverfahren werden dem Marktgeschehen gerecht. Die Verfahren werden gleichberechtigt nebeneinander angewandt.

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 schadhaften 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 60 bis 90 Jahre. In der Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Modellansatz eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. 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 Bodenwertes § 40 ImmoWertV

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 (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Werl ist im Jahre 2023 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).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Werl, „Melstergraben“ zum Stichtag 01.01.2023 den Bodenrichtwert zu 180,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 1358, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- 2-geschossige Bebauung
- Wohnbaufläche
- Grundstückstiefe: 30 m

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht im Wesentlichen den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Damit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$(37 \text{ qm} + 427 \text{ qm}) \times 180,00 \text{ €/qm} = 83.520,00 \text{ €}$$

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: Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Gemäß den mir vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem Objekt im Sinne der Typisierung um ein Wohnhaus mit einem Teilkellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten (eingeschränkt nutzbaren) Dachgeschoss mit Satteldach. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ der NHK-Typ 1.33, d.h. EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach zu Grunde gelegt.

Wie in der Anlage unter Punkt 6.7 „Gebäudestandard Kostenkennwert und Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes“ ermittelt und erläutert, betragen die objekt-spezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 1.33: 982,00 €/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 2021 = 100) beträgt 182,5 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 6.9 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes im Erd- und Obergeschoss insgesamt zu 378 qm ermittelt worden.

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

$$378 \text{ qm-BGF} \times 982 \text{ €/qm} \times 1,825 = 677.433,00 \text{ €}$$

a2) Spitzboden

Ich gehe davon aus, dass das Spitzbodengeschoss nur eingeschränkt nutzbar ist. Ich ermittle für das Spitzbodengeschoss die Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Nutzwertes pauschal zu 7.000,00 €.

a3) Teilkeller

Ich ermittle für die Teilunterkellerung die Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Nutzwertes pauschal zu 3.000,00 €.

a4) Nebengebäude

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein (wahrscheinlich) 1-geschossiges Gebäude mit Satteldach in konventioneller Massivbauweise in dem sich eine Garage und Nebenräume befinden. Auf Grundlage des Gebäudetyps 14.1, Standardstufe 4 („Anlage 1 der Sachwerttrichtlinie SW-RL“) ermittle ich die Normalherstellungskosten zu 485,00 €/qm-BGF.

Die BGF des Nebengebäudes ist zu 49 qm ermittelt worden. Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$49 \text{ qm-BGF} \times 485,00 \text{ €/qm-BGF} \times 1,825 = 43.371,00 \text{ €}$$

a5) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	677.433,00 €
• für das Spitzboden:	7.000,00 €
• für den Teilkeller:	3.000,00 €
• für das Nebengebäude:	<u>43.371,00 €</u>
	730.804,00 €

b) Alterswertminderung (§§ 38, 36 ImmoWertV)

Das fiktive Baujahr ist unter Punkt 6.8 zu 1971 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (21.08.2024) 53 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre (Modell Gutachterausschuss) geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 27 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$53 / 80 = \text{rd. } 66 \%$$

$$0,66 \times 730.804,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 482.331,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

248.473,00 €

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 248.473,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 2 % für einfache Anlagen ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 5.000,00 €

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen, Zufahrten
- Einfriedungen

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

- Bodenwert	83.520,00 €
- Zweifamilienwohnhaus mit Garage	248.473,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	5.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>4.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	341.493,00 €

3.3.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 35, 40 ImmoWertV), Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht in seinem jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktbericht einen mittleren Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,12 sowie verschiedene Umrechnungskoeffizienten.

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor:

$$1,12 \times 0,8672 \times 1,0235 \times 0,9930 \times 0,9388 \times 0,9867 = 0,91$$

	Stadt	Baujahr	Standard-	Gebäudetyp	BGF		
	Werl	1971	kennzahl 2,5	ZFH	378 qm		

Somit ergibt sich der Marktanpassungsabschlag zu:

$$341.493,00 \text{ €} \times (1 - 0,91) = 30.734,00 \text{ €}$$

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

Wie bereits unter Punkt 2.3.2 beschrieben, sind Instandhaltungsarbeiten nach dem äußeren Anschein in den letzten Jahren nicht bzw. nicht in erforderlichem Maße durchgeführt worden. Weiterhin sind noch verschiedene Restarbeiten zu erledigen (s. Punkt 2.3.2).

Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigsten baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden, hierbei handelt es sich um:

- teilweise malermäßige Überarbeitung/Ausbesserung des Außenputzes
- kleine Treppenanlage (ca. 2 Stufen) bzw. Podest o.ä. vor der Haustür herstellen
- unteren Haustüranschluss herstellen/abdichten
- malermäßige Überarbeitung des Garagentores (Süd- bzw. Straßenseite)
- Baugrube im Garten mit Erdreich verfüllen

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von insgesamt 10.000,00 € kalkulieren, d.h. bezogen auf die Wohnfläche von insgesamt 270 qm = 37 €/qm.

Die Investitionskosten haben keine zusätzlich wertsteigernden Auswirkungen (z.B. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) sondern rechtfertigen die o.g. Wertansätze.

3.3.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert des Wohnhaus-Grundstücks ergibt sich damit zu:

$$341.493,00 \text{ €} - 30.734,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 300.759,00 \text{ €} \\ \text{oder rd. } 300.000,00 \text{ €}$$

3.4 Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

3.4.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrsermittlung. Hierbei sind die Lage, die nachhaltig erzielbaren Erträge und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien. Der Ertragswert setzt sich aus den Komponenten „Bodenwert“ und „Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert zusammengefasst werden.

3.4.2 Begriffe und Wertansätze

3.4.2.1 Miete, Rohertrag

1.) Definition

a) Miete

Bezeichnung für den gegenseitigen Vertrag über die Überlassung des zeitweiligen Gebrauchs der vermieteten Sache gegen die Zahlung eines Mietzinses. Im Gegensatz zur Pacht beinhaltet die Miete keine Nutzung sondern nur den Gebrauch der vermieteten Sache.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Zu unterscheiden sind:

- ortsübliche Vergleichsmiete – in der Vergangenheit bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Marktmiete – Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden
- Grundmiete = Nettokaltmiete = Miete abzgl. umlagefähige Bewirtschaftungskosten abzgl. Betriebskosten = Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind
- Nachhaltig erzielbare Miete – auf die Zukunft orientierter Reinertrag

Es wird unterstellt, dass sich die nachfolgend genannten Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen.

b) Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

2.) Recherche

Bei meiner Recherche nach der Höhe der in Werl üblichen Nettomiete für Wohnräume habe ich folgende Informationen erhalten:

Mietspiegel der Stadt Werl

Gemäß Mietspiegel der Stadt Werl vom 01.10.2021 habe ich folgende Netto-Kaltmiete ermittelt:

Mietspanne in €/qm monatlich (mittlere Wohnlage):

(Ursprungs-)Baujahr: bis 1948: 4,35 - 7,20 €/qm (mit Heizung u. Bad, modernisiert)

Die Mietwerte in den einzelnen Rubriken beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen von 45 qm bis 110 qm Wohnfläche, mit üblichen Nebenräumen und Anlagen, in Häusern ab zwei Wohnparteien. Ausstattung und bauliche Beschaffenheit der Wohnung können in besonderen Fällen zur Über- bzw. Unterschreitung der Tabellenwerte führen.

Wohnungen unter 45 qm:	bis 10% Zuschlag möglich
Komfortwohnungen:	bis 10% Zuschlag möglich
Wohnungen über 110 qm:	bis 10% Abschlag möglich

Einfache Wohnlage

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, die starker Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgesetzt sind, mit wenig Licht, Luft und Sonne. Wohnungen mit ungünstiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit fehlender Infrastruktur (ungünstige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf), kaum Frei- oder Grünfläche.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen, sie haben eine ausreichende öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten bestehen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen und in Vorgärten, im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr aber guter öffentlicher Verkehrsanbindung, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Immissionen.

modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheint. **Die Baujahresklasse des Hauses wird durch eine Modernisierung nicht geändert.** In die Spalte C kann eine Wohnung nur eingestuft werden, wenn mindestens eine der folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde:

- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik, z. B. Brennwertgeräte, Wärmepumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, BHKW u. ä.
- Bad nach aktuellem Standard (2012)
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung (Mindestanforderung Anlage 3 der Dritten Wärmeschutzverordnung, Wärmedurchgangskoeffizient kF kleiner gleich 1,8 W/m² K), für denkmalgeschützte Häuser können Ausnahmen bestehen,
- Dämmung der Kellerdecke oder der untersten oder obersten Geschossdecke oder des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl. I S. 2121)
- Technische Einrichtungen nach dem aktuellen Stand der Technik (2014)
- Grundrissänderung, um z.B. mehr barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu schaffen.

Wurden alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so ist die Wohnung umfassend modernisiert. In diesem Fall kann die Wohnung in den oberen Wert der Mietspanne der Ausstattungsklasse C der jeweiligen Baujahresklasse eingestuft werden. Wenn nicht alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann die Wohnung anteilig in diese Mietspanne eingestuft werden.

3.) Wertansatz

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen setze ich im Gutachten folgende monatliche Netto-Kaltmiete an:

- große Wohnung (inkl. Gartennutzung):	180 qm x 5,50 €/qm x 0,90	=	891,00 €
- kleine Wohnung:	90 qm x 5,50 €/qm	=	495,00 €
- Nebengebäude:	pauschal	=	<u>30,00 €</u>
			1.416,00 €

Es wird unterstellt, dass sich die o.g. Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen und die wiederum mit der in diesem Gutachten verwendeten Flächenermittlungsart identisch ist.

3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag

1.) Definition

a) Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Anlage der ImmoWertV) berücksichtigt.

Als nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind zu unterscheiden (s. auch Betriebskostenverordnung BetrKV):

▪ Verwaltungskosten:

Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

- Instandhaltungskosten:

Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

- Mietausfallwagnis:

Bezeichnung für das Wagnis einer Ertragsminderung durch nicht gezahlte Mieten bzw. Leerstand der Mietsache. Das Mietausfallwagnis dient auch zur Deckung der durch eine Rechtsverfolgung auf Mietzahlung entstehenden Kosten.

b) Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

2.) Recherche und Wertansätze

- zu Verwaltungskosten:

ImmoWertV:

In der ImmoWertV sind die jährlichen Verwaltungskosten für die Wohnnutzung mit 351 € je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- u. Zweifamilienhäusern und 46 € je Garagen- oder Einstellplatz angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die jährlichen Verwaltungskosten für das Zweifamilienwohnhaus zu 351,00 € und für das Nebengebäude zu 46 €.

- zu Instandhaltungskosten:

ImmoWertV:

In der ImmoWertV sind die jährlichen Instandhaltungskosten für die Wohnnutzung mit 13,80 €/qm und mit 104 € je Garagen- oder Einstellplatz angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die jährlichen Instandhaltungskosten zu 13,80 €/qm-Wohnfläche und für das Nebengebäude zu 104 €.

- zu Mietausfallwagnis:

ImmoWertV:

In der ImmoWertV ist das Mietausfallwagnis mit 2 % des marktüblichen Rohertrages bei Wohnnutzung angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich das Mietausfallwagnis zu 2 %.

3.4.2.3 Liegenschaftszinssatz

1.) Definition

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird von den Gutachterausschüssen regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins ist gleichzeitig eine Kenngröße für Chancen und Risiken, die ein Objekt in sich birgt.

2.) Recherche und Wertansätze

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Soest:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht in seinem jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 01.01.23 - 31.12.23) einen mittleren Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,14 sowie verschiedene Umrechnungskoeffizienten.

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Liegenschaftszinssatz:

$$1,14 \times 1,1781 \times 0,8855 \times 1,0413 \times 1,1429 \times 1,3122 = \text{rd. } 1,86$$

Stadt
Baujahr
Standard-
Gebäudetyp
Wfl.
=
rd. 1,86

Werl
1971
kennzahl 2,5
ZFH
270 qm

Veröffentlichungen in der Fachliteratur:

In der Fachliteratur (GuG-Kalender 2024) werden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- Zweifamilienhausgrundstücke: in ländlichen Gemeinden: 2,5 bis 3,5 %
- in den übrigen Gemeinden: 2,0 bis 3,0 %

Ableitung der Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen der Literatur:

Nach den Empfehlungen aus der Fachliteratur können Liegenschaftszinssätze wie folgt abgeleitet werden. Bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes werden Zu- und Abschläge empfohlen, die sich auf die Lage, das jeweilige Objekt und den Mieterkreis beziehen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis -1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
LAGEBEZOGENE KRITERIEN	
<ul style="list-style-type: none"> - bessere Lage (hoher Bodenwert) - geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Orts- bis Zentrumsnähe - städtisches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - größere Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum 	<ul style="list-style-type: none"> - schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Randlage bis Umlandlage - ländliches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - geringere Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen):	

Haus/Grundstück sehr groß Haus sehr aufwendig ausgestattet Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund je weniger Wohneinheiten im Haus	Modernisierungsbedarf besteht Haus sehr individuell Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen:	
besonders kleine Wohnungen (WF ≤40 qm)	besonders große Wohnungen (WF ≥100 qm)
Gemischt genutzte Grundstücke:	
- geringer gewerblicher Anteil - bessere Drittverwendungsfähigkeit - größerer Anteil der Wohnnutzung	- höherer gewerblicher Anteil - geringere Drittverwendungsfähigkeit - kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke:	
- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist - je funktionaler die Baulichkeiten sind - je kleiner die Immobilie ist	- je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist - je individueller die Baulichkeiten sind - je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN	
Wohn- und Nutzfläche	
- kleiner	- größer
Restnutzungsdauer	
- kürzer	- länger
Nettokaltmiete	
- niedriger - regelmäßige Mietzahlungen - geringere Instandhaltungskosten - bessere Vermietbarkeit	- höher - unregelmäßige Mietzahlungen - höhere Instandhaltungskosten - schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN	
- geringeres Leerstandsrisiko - solventer Mieter - gesicherte Einnahmen	- höheres Leerstandsrisiko - risikobehafteter Mieter - weniger gesicherte Einnahmen

Kalkulation, Wertansatz

Als Ausgangswert nehme ich nach o.g. Ausführungen einen Liegenschaftszinssatz von 1,86 % an. Eine weitere Anpassung halte ich für nicht erforderlich.

3.4.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1.) Definition

Die Gesamtnutzungsdauer ist die theoretisch maximal mögliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. Maßgeblich für die Nutzungsdauer ist die Art der Nutzung.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der Barwertfaktor, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen, nachhaltigen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringe Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

2.) Recherche und Wertansatz

Das fiktive Baujahr ist unter Punkt 6.8 zu 1971 ermittelt worden, somit ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (21.08.2024) 53 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes auf 80 Jahre (Modell Gutachterausschuss) geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 27 Jahre.

3.4.3 Bodenwert (s. Punkt 3.3.2) = 83.520,00 €

3.4.4 Berechnung des Gebäudeertragswertes

Rohertrag: 1.416,00 € x 12 Monate = 16.992,00 €

Die Bewirtschaftungskosten habe ich zu 27 v. H. des Rohertrages ermittelt:

- Verwaltungskosten:			
351,00 € + 46 € = 397 €/Jahr	≅	2,3 %	
Betriebskosten:		0,0 %	
- Instandhaltungskosten:			
13,80 €/qm/Jahr x 270 qm + 104 € = 3.830 €/Jahr	≅	22,5 %	
Mietausfallwagnis:		<u>2,0 %</u>	
insgesamt:	rd. 27,0 %	=	<u>- 4.588,00 €</u>

Reinertrag 12.404,00 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag
Liegenschaftszinssatz: 1,86 %

$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100} = \frac{83.520 \times 1,86}{100} = - 1.553,00 €$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag
12.404,00 € - 1.553,00 € = 10.851,00 €

Restnutzungsdauer des Gebäudes 27 Jahre
Barwertfaktor = 21,08 (1,86 v. H. = Liegenschaftszinssatz)

Gebäudeertragswert
(Barwertfaktor x Anteil des Gebäudes am Reinertrag)
21,08 x 10.851,00 € = 228.739,00 €

3.4.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind unter Punkt 3.3.6 mit 10.000,00 € ermittelt worden.

3.4.6 Ertragswert

Bodenwert	83.520,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	228.739,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.000,00 €</u>
	302.259,00 €
	rd. 300.000,00 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.3.7 zu 300.000,00 €, der Ertragswert ist unter Ziffer 3.4.6 zu 300.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung des Verfahrensergebnisses zu:

300.000,00 €

(i.W. dreihunderttausend Euro).

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt zum Stichtag 21.08.2024 nur von außen besichtigt wurde. Der ermittelte Verkehrswert beruht daher im Wesentlichen auf den im Gutachten erläuterten Annahmen.

5 Wertzuteilung

Die zu bewertenden Flurstücke 133 und 329 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit. Aus (zwangsversteigerungs-)verfahrenstechnischen Gründen soll jedoch jedem Flurstück bzw. Grundstück ein Wert zugewiesen werden. Den Flurstücken 133 und 329 werden hilfsweise nachfolgende Werte zugeteilt:

Flurstück 133: (Grundbuch von Werl Blatt 8946, lfd. Nr. 1 des Best.-Verz.):

Dem Flurstück 133 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

300.000,00 € / (37 qm + 427 qm) x 37 qm = **23.922,00 €**

Flurstück 329: (Grundbuch von Werl Blatt 8946, lfd. Nr. 2 des Best.-Verz.):

Dem Flurstück 329 wird, entsprechend seiner Größe, folgender Wert zugeteilt, d.h.:

300.000,00 € / (37 qm + 427 qm) x 427 qm = **276.078,00 €**

Schlusserklärung

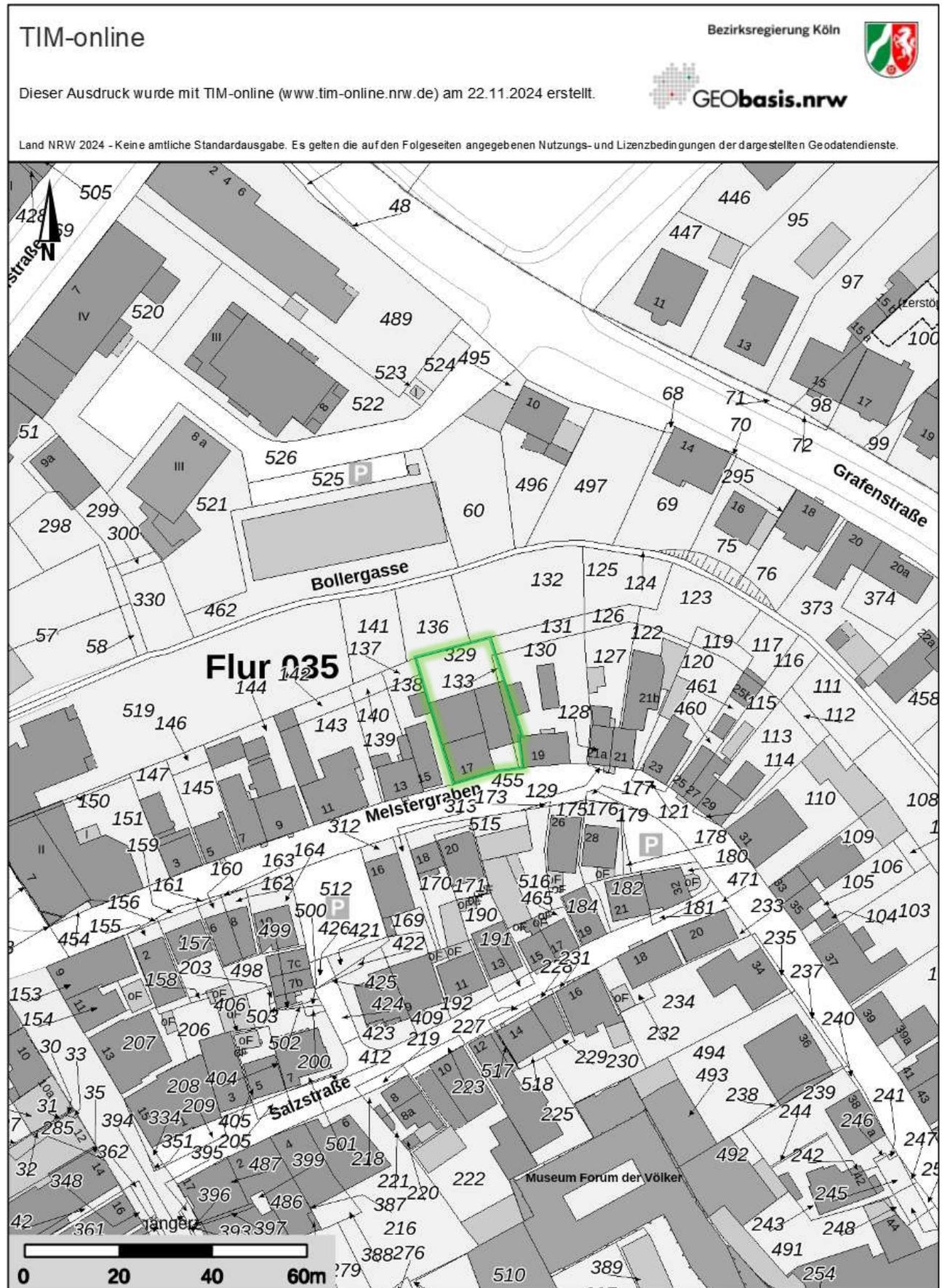
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

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, 21.08.2024

6 Anlagen

6.3 Auszug aus der Flurkarte



6.4 Grundriss-Skizzen (rekonstruiert, nicht maßstäblich)



Anmerkung:

Die Grundrisse sind anhand der Außenbesichtigung (Fensteranordnung etc.), verschiedener Innenaufnahmen, die ich bei dem Ortstermin erhalten habe, rekonstruiert worden.



OBERGESSCH

6.5 Fotoaufnahmen



Südostseite (1)



Südostseite (2)



Südwestseite

Anmerkung:

Die Fotos habe ich teilweise bei dem Ortstermin am 21.08.2024 selbst erstellt, teilweise hat mir der Gläubiger Fotos zur Verfügung gestellt.



Nordseite (1)



Nordseite (2)



nordwestlicher Grundstücksbereich

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

Wohnhaus

Bauweise	(wahrscheinlich) Mischbauweise, d.h. Mauerwerk aus alten Backsteinen, Geschossdecken als Holzbalkendecken bzw. z.T. Stahlbetondecken konventionell massiv, Holz-Fachwerkbauweise
Dach	Satteldach, Betondachstein-Eindeckung o.ä., Zwerchgiebel, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, z.T. mit Anstrich
Hauseingangstüren	Kunststofftüren o.ä. mit Lichtausschnitten
Fenster	(wahrscheinlich) Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Tor/Tür	2-flg. Stahlblechtür, verzinkt
Außenwandflächen	verputzt u. gestrichen

Geschossdecken	}	nicht besichtigt
Geschosstreppen		
Kelleraußentür		
Innentüren		
Innenwände		
Innenwandflächen		
Deckenflächen / Schrägen		
Fußböden		
Elektrische Installation		
Sanitäre Einrichtung		
Heizung		
Raumba-/entlüftung		

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zufahrt, Zuwegung: Ortbeton, Terrasse: Fliesenbelag
unbefestigte Fläche	Rasenfläche, Büsche, Sträucher
Einfriedung	Kunststoffzaunelemente o.ä., ca. 1,50 m hohe Mauer mit Betondachstein-Abdeckung o.ä.
Sonstiges	Terrassen-Überdachung aus einer sehr einfachen Holzkonstruktion mit Polycarbonatwellplatten-Eindeckung o.ä.

6.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Tabelle 1, Sachwertrichtlinie (SW-RL)):

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Hohlziegelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatt, rauh, Putz, Verkleidung mit Fassenzementplatten, Silberschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. Giebelziegel oder Hohlziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gebelsteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1985)	Verbundmauerwerk, zweischalig, Kaminlöcher, Vorhangsfassade (z.B. Naturstein), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	wahrscheinlich gestrichelte Fassaden mit konstruktiver Dämmung (Stoßdichtungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigble, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-, Elfenbein, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Eisenzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachweise oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln, nicht zugehörige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fassenzement-Schindeln, beschichtete Betondachweise und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrinne aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte, Fördachziegel, Flachdachausbildung (w/ als Dachterrassen, Konstruktion in Bleifachholz, schwere Massivflachdach, besondern Dachformen, z.B. Mansarden, Winddach, Aufparrückdämmung, überdachte Freifläche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belebbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schwere Bagrobrackendämmungen, Rinnen und Fallrinne aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1985), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1985), Rolltüren (vor ca. 1995), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rolläden (elektr.), höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenflügel, beschöner Einbruchschutz	große beschriebene Fensterrahmen, Spitzbogenfenster (Stahl- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Fenestüren	Fachwerkwände, einfache Putzlatenputze, einfache Kalksandziegel, Putzputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Felhänge	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipskarton, leichte Türen, Strukturgefüge	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmverbundsystem geklebte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel), Massivbeton, Schiebelenen, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Plattenverkleidung, abgesetzte oder geschwungene Wandputze), Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Acousticputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Treppenelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Sperrputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Treppenschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartstahlböden in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Füllung und Luftschicht (z.B. schwerer Estrich), geradlaufige Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartstahlböden in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzspanplatte, Kassettendecke), gewandelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartstahlböden in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gewandelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartstahlböden, Metall- oder Hartstahlböden in besserer Art und Ausführung	11
Fußböden	siehe Belag	Linoleum-, Teppich-, Lamina- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lamina- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Keramikplatten	Natursteinplatten, Fertigerkoff, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertige Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Elfenbeinböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächen aus einfachen PVC-Bodenbelägen	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 für zwei Wohnbereiche, die Bad/WC, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebodener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (eben-Fliesenstrukturen, Eichen- und Eichenelch)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentrifheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gasrohrwand, Heizung, Nachströmheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentrifheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Folienstromschutzschalter (FIS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslösern, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippvorrichtungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslöser, hochwertige Abdeckungen, dezente Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN- und Fernsprechanlagen	Viele- und zentrale Anmerkung zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Busssystem	6

b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 SW-RL

Da keine Innenbesichtigung möglich war, treffe ich bzgl. des Kostenkennwertes bzw. der Standardstufe folgende Annahme:

	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitärreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.33:	824 €/qm* BGF	914 €/qm* BGF	1.050 €/qm* BGF	1.265 €/qm* BGF	1.586 €/qm* BGF	

* Korrekturfaktor von 1,05 für freistehende Zweifamilienwohnhäuser bereits berücksichtigt

Berechnung (Gebäudeart 1.33):

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	226 €/qm
Dächer	$0,5 \times 15 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 15 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	148 €/qm
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	108 €/qm
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	108 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	108 €/qm
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 5 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	49 €/qm
Sanitärreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	88 €/qm
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 9 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	88 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 914 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 6 \% \times 1.050 \text{ €/qm BGF} =$	59 €/qm
	Kostenkennwert (Summe)	982 €/qm

6.8 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 wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren (Annahme: Gebäude-Standardstufe bzw. Standardkennzahl 2,5) angenommen.

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.33:	824 €	914 €	1.050 €	1.265 €	1.586 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts:	982 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts:	$2 + (982 - 914) / (1.050 - 914) = 2,5$				

Das Wohnhaus mit dem Nebengebäude bildet eine „Schicksalsgemeinschaft“. Aufgrund dessen wähle ich die für das Wohnhaus angegebene Gesamtnutzungsdauer als Maßgabe für das Gesamtgrundstück.

„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 ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Der letzte Eintrag in der Bauakte (Umbau und Ergänzung des Viehstalls) stammt aus dem Jahr 1947. Ich gehe davon aus, dass das Objekt ca. 100 Jahre alt ist (Modell: max. 80 Jahre, s. unten).

Das Gebäude ist zwischenzeitlich umgebaut und modernisiert worden.

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden gemäß ImmoWertV:

Die Modernisierungspunktzahl kann durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ermittelt werden.

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der nachfolgenden Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunkte
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ich gehe von einem mittleren Modernisierungsgrad, d.h. von 6 Modernisierungspunkten, aus.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Das relative Alter (max. 80 Jahre) wird nach der folgenden Formel ermittelt und beträgt:

$$\frac{80 (\text{Alter})}{80 (\text{GND})} \times 100 \% = \text{rd. } 80 \% (> 30 \%)$$

D.h. die o.g. Formel ist demnach anwendbar.

Somit ergibt sich die modifizierte Restnutzungsdauer zu:

$$0,6150 \times \frac{80^2}{80} - 1,3385 \times 80 + 1,0567 \times 80 = \text{rd. } 27 \text{ Jahre}$$

Die modifizierte RND beträgt bei einem Gebäudealter von 100 Jahren (Modell: max. 80 Jahre) und einer üblichen GND von 80 Jahren sowie einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten 27 Jahre.

Das (fiktive) Baujahr, unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer, ergibt sich somit zu:

$$\text{Stichtag } 2024 + \text{RND } 27 \text{ Jahre} - \text{GND } 80 \text{ Jahre} = 1971$$

6.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von Februar 2005 (Grundlage: Informationen aus den Fortführungsrisen)

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$8,90 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} + 9,20 \text{ m} \times 9,20 \text{ m} + 3,90 \text{ m} \times 13,30 \text{ m} = 214,83 \text{ qm}$$

Obergeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$8,90 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} + 9,20 \text{ m} \times 9,20 \text{ m} = \underline{162,96 \text{ qm}}$$

$$\text{rd. } 378,00 \text{ qm}$$

Nebengebäude:

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

$$3,70 \text{ m} \times 13,30 \text{ m} - 0,60 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} = \underline{48,79 \text{ qm}}$$

$$\text{rd. } 49,00 \text{ qm}$$

6.10 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)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

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 2024

6.11 Kerninformationen

Objektadresse:	Melstergraben 17 59457 Werl
derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus ist scheinbar nicht vermietet bzw. nicht bewohnt, d.h. steht leer
Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude, (wahrsch.) Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (als Volleigentum)
Wohnfläche:	(wahrsch.) insgesamt ca. 270 qm
Bauweise:	(wahrsch.) Holz-Fachwerkbauweise bzw. teilweise Mischbauweise, d.h. Mauerwerk aus alten Backsteinen, Geschossdecken als Holzbalkendecken bzw. z.T. Stahlbetondecken
baulicher Zustand:	„zufriedenstellend“
Baujahr:	fiktives Baujahr 1971
Grundstücksgröße:	(37 qm + 427 qm) = 464 qm
Lagequalität:	insgesamt „zufriedenstellend“ bis „gut“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV, Ertragswertverfahren gemäß §§ 27-34 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	21.08.2024
Verkehrswert:	300.000,00 €