



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **522-831-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 31.08.2022

zum Bewertungstichtag
26.07.2022

für das mit einem

**Zweifamilienhaus und drei Garagen
bebaute Grundstück**

**Am Anger 23
44534 Lünen
Gemarkung Altlünen, Flur 18, Flurstück 75**

**Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 009/21**

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Lünen**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten / Bergbau	12
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	14
2.8	Denkmalschutz.....	14
2.9	Fördermittel.....	14
3.	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeine Hinweise	15
3.2	Gebäudeart / Nutzung	16
3.3	Gebäudehistorie	16
3.4	Raumanordnung	16
3.5	Gebäudeausführung	17
3.6	Garagen/Nebengebäude	19
3.7	Außenanlagen	19
3.8	Modernisierung / Instandhaltung	20
3.9	Schäden/Mängel	20
4.	Gesamteindruck.....	22
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	23
6.	Bodenwertermittlung.....	24
6.1	Eingangsbetrachtung.....	24
6.2	Bodenwert.....	26
7.	Sachwertermittlung	27
7.1	Allgemeine Hinweise	27
7.2	Gebäudedaten.....	28
7.3	Vorläufiger Sachwert.....	29
7.4	Sachwert.....	30

8.	Vergleichswertermittlung	31
8.1	Allgemeine Hinweise	31
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	32
8.3	Vergleichspreis	32
8.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	33
8.5	Vergleichswert	33
9.	Verkehrswertermittlung	36
9.1	Wertansätze	36
9.2	Wertableitung	36
9.3	VERKEHRSWERT.....	37
10.	Schlusswort.....	37
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	38
Anlagen	39
Anlage 1	Übersichtsplan	40
Anlage 2	Grundbuchauszug	41
Anlage 3	Liegenschaftsbuchauszug	46
Anlage 4	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	47
Anlage 5	Altlastenauskunft	48
Anlage 6	Bergbauauskunft.....	49
Anlage 7	Erschließungsbeitragsauskunft.....	51
Anlage 8	Auskunft SAL.....	52
Anlage 9	Fördermittelauskunft	53
Anlage 10	Bodenrichtwert	54
Anlage 11	Nebenrechnungen Gebäudestandard	55
Anlage 12	Bruttogrundfläche / Wohnfläche.....	57
Anlage 13	Grundrisse	59
Anlage 14	Fotos.....	64

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht die vollständigen Anlagen.

Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 26.07.2022, von ca. 9:30 bis 11:10 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag: 26.07.2022**
(§ 3 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 26.07.2022
(§ 4 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Lünen**

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: zweigeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus in Massivbauweise (Reihenendhaus) nebst dreier Garagen

Baujahr: laut Eigentümerangaben um 1954

Wohneinheiten: 2 WE

Wohnfläche ca.: 143 m² (gemäß Aufmaß)

Garagenstellplatz: 3 GA

Stellplätze: 2 ST

Brutto-Grundfläche
(BGF)

Wohnhaus ca.: 273 m² (gemäß Aktenauswertung)

Einzelgaragen ca.: 23 m² (gemäß Aktenauswertung)

2 Fertiggaragen ca.: 33 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 25.04.2022)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Altlünen, Blatt: 1840

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Altlünen	18	75	Hof- und Gebäudefläche, Am Anger 23	557

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
3.1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
3.2	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
5	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 009/21), eingetragen am 31.08.2021

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 05.05.2022
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 05.05.2022
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2022
4. Baulastenauskunft vom 16.05.2022
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 09.05.2022
6. Kanalanschlussbeitragsauskunft des SAL vom 06.05.2022
7. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 11.05.2022
8. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 13.05.2022
9. Planungsrechtliche Auskunft vom 05.05.2022
10. Fördermittelauskunft der Stadt Lünen vom 05.05.2022
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 15.08.2022
14. Recherchen in den digitalen Bauakten der Stadt Lünen
15. Übersandte Objektunterlagen der Miteigentümerin, Eingang 25.05.2022
16. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Bauakte

In den, von der Stadt Lünen, zu Verfügung gestellten digitalen Bauakten, waren keine Genehmigungsunterlagen aus dem baulichen Ursprung des Wohnhauses enthalten.

Zugang

Zum Stichtag waren die Fertiggaragen mangels Zutritts nicht von innen in Augenschein zu nehmen. Für die nicht zugänglichen Grundstücks- und Gebäudbereiche wird ein durchschnittlicher Zustand, ohne weitere Schäden und Mängel, entsprechend den zugänglichen Bereichen unterstellt. Sollten sich hiervon abweichende Erkenntnisse im Nachgang dieser Bewertung ergeben, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Lünen, nördlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Alstedde.

Die Stadt **Lünen** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Lünen ist dem Kreis Unna angeschlossen und bildet mit etwa 87.600 Einwohnern die größte Stadt im Kreis.

Der **Stadtbezirk Lünen Alstedde** beheimatet rund 6.400 Einwohner. Er grenzt westlich an Waltrop und wird im Norden durch eine Bundesbahnlinie sowie im Süden durch die Lippe begrenzt. Er verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs.

Alstedde verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen und Kindergärten.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraße B 236 gewährleistet und ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Buslinien).

Das **Stadtzentrum** von Lünen mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 3,5 km entfernt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt etwa mittig der Straße Am Anger auf deren Südwestseite. Die Straße ist zweispurig, mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich zu betrachten, geparkt wird auf der Straße.

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen aus einer offenen, zweigeschossigen Wohnbebauung. Des Weiteren bestehen in der engeren Umgebung zum Bewertungsobjekt umfangreiche land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, zwei Kirchengemeinden sowie die Lippe.

Die **weitere Nachbarschaft** ist im Wesentlichen durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Nach Norden hin besteht das Stadtteilzentrum von Alstedde.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergarten und Grundschule sind in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinien) befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt ist lokal betrachtet als durchschnittliche Siedlungslage zu bewerten.

2.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und etwa regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus in nordwestliche Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 12 m und die **Tiefe** ca. 48 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Wasser, Strom, Telefon und Breitbandkabelnetz sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Lünen sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die einen Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Die Baulasten ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück.

Die Baulast dient den Genehmigungsbehörden insbesondere um die Voraussetzungen zu schaffen, die zur rechtlichen Sicherung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

Aus der Baulast entstehen **keine Rechte Dritter am Grundstück**. Sie begründen weder eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Nutzung tatsächlich zu dulden noch einen Anspruch des Begünstigten, die Nutzung auszuüben.

Eine **begünstigende Baulast** begründet für den Begünstigten kein Recht am Grundstück. Durch sie wurde allenfalls die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen erst möglich. Ein gesonderter Werteinfluss besteht somit für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nicht.

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Lünen bescheinigt auf Anfrage (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Es wird bescheinigt, dass das v.g. Grundstück Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.

Die Erschließungsanlage ist nach den Merkmalen über die endgültige Herstellung endgültig hergestellt.

Der Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an.“

Der Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen AöR (SAL) teilte auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Nach derzeitiger Rechtslage fallen für vorgenanntes Grundstück keine Kanalanschlussbeiträge gemäß mehr an.“

2.6 Altlasten / Bergbau

Auskunft des **Kreises Unna** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.“

Bergbauauskunft des **Bez.-Reg. Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Altlünen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Altlünen“ ist die RAG AG in Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüber hinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen als "**Wohnbaufläche**" dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Lünen besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“**.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft teilt die Stadt Lünen mit, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Objekte als Baudenkmal geführt sind und es sich auch nicht im Einwirkungsbereich zu einem Denkmal befindet.

2.9 Fördermittel

Die Stadt Lünen teilte auf Anfrage mit, dass das Bewertungsobjekt keine öffentlich geförderte Wohneinheit ist und keinerlei Belegungs- oder Besetzungsrechte seitens der Stadt Lünen bestehen (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Andernfalls wird nachfolgend hierauf gesondert eingegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist als zweigeschossiges Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und unterkellert. An der Gartenseite besteht ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau. Neben dem Wohnhaus ist eine Massivgarage vorhanden und an der südwestlichen Grundstücksgrenze zwei Fertiggaragen.

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag als Zweifamilienhaus genutzt. Die Erdgeschosswohnung war zu Wohnzwecken vermietet und die Obergeschosswohnung eigengenutzt. Die drei Garagenstellplätze waren zum Stichtag vermietet.

3.3 Gebäudehistorie

Erste Aufzeichnungen in den Bauakten stammen aus 1964 und stehen im Zusammenhang mit der nachträglichen Genehmigung des Dachausbaus.

Mit Baugenehmigung vom 08.04.1987 erfolgte die Errichtung des eingeschossigen Anbaus an der Gartenseite des Wohnhauses.

Mit Baugenehmigung vom 14.08.1969 erfolgte die Errichtung der Einzelgarage an der Südostseite des Wohnhauses.

Die Errichtung der zwei Fertiggaragen an der südöstlichen Grundstücksecke, erfolgte mit Baugenehmigung vom 11.07.1988.

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnung) entsprechend der tatsächlichen Nutzung zum Stichtag wiedergegeben.

Kellergeschoss: Vorratskeller, Waschküche, Heizungskeller und Kellerflur

Erdgeschoss: Wohnung EG: Wohnzimmer, Küche als Durchgangsraum, Schlafzimmer (gefangen), Duschbad-WC als Durchgangsraum und Flur
Treppenflur, Abstellraum am Hauseingang (ehemaliger WC-Raum) und Terrasse

Obergeschoss:	Wohnung OG/DG: Wohnzimmer, Küche, Bad-WC, Flur und Balkon
Dachgeschoss:	Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC-Raum und Flur
Spitzboden:	nicht ausgebaut

3.5 Gebäudeausführung

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk, im Heizungsraum teils gefliest
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschosswände:	Mauerwerk, vereinzelt Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Fassade:	Straßenseite und Giebelseite mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet, Gartenfront mit Klinkerplatten verkleidet
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Zinkblechdurchführung
Dachaufbauten:	je eine Schleppdachgaube an Straßen- und Gartenseite, Gaubenwände mit Kunstschiefer verkleidet
Treppen:	Kellertreppen: Massivtreppe mit Fliesenauflage und Stahlrohrhandlauf Geschosstreppe: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (zwei Eingangsstufen)

Ausbau:

Bodenbeläge:	zumeist Laminatbeläge, Obergeschoss insgesamt gefliest, Fliesenbeläge in Sanitärraum, im Keller zumeist Fliesenbelag, teils Estrich
--------------	---

Wandbekleidung:	zumeist tapeziert und gestrichen, im Treppenflur zumeist Rauputz mit Anstrich, Sanitärräume teilgefliest, im EG mit großformatigen Fliesen, WC-Raum im DG tapeziert
Deckenbehandlung:	zumeist gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (an Straßen- und Giebelseite elektrisch betrieben), Glasbausteine im Kellergeschoss, Kellerfenster an Straßenseite entfernt
Außentüren:	Eingangstüren: neuere Aluminiumtür mit Sicherheitsbeschlägen Terrassen- und Balkontüren: Kunststofftüren mit Isolierverglasung und Rollo Kelleraußentür: Metalltür
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, im Erdgeschoss gestrichen
Heizung:	Ölkombitherme Fa. Viessmann, angabengemäß Bj. ca. 2002, Erdtank für Heizöl, laut Eigentümerangaben ca. 8.500 l Volumen (wesentlicher Bestandteil der Heizung und somit des Gebäudes)
Beheizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im OG-Bad ein Heizkörper als Handtuchtrockner, Kellerräume teils beheizt
Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	durchschnittliche, teils umfangreichere Elektroinstallationen, Kippsicherungen, FI-Schalter
Sanitärinstallation:	Duschbad im EG: ebenerdiger Duschbereich mit Glasabtrennung, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken Bad-WC im OG: Einbauwanne mit Glasabtrennung, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbeckenschrank WC-Raum im DG: Stand-WC mit Hängespülkasten und kleines Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

Sanitärobjekte im Heizungskeller: alte Einbauwanne, alte Einbauduschtasse, altes Stand-WC und Waschbecken

Die Sanitärobjekte sind in den Geschossen weiß und im Keller farbig ausgeführt und mit Einhebelarmaturen ausgestattet. Der Duschbereich im Erdgeschoss ist mit einer Schwallbrause ausgestattet.

Besondere Bauteile: Kellerlichtschächte, Schleppdachgauben, Kelleraußentreppe

Besondere Einrichtungen: ./.

3.6 Garagen/Nebengebäude

Garage 1: Einzelgarage in Massivbauweis mit flach geneigtem Pultdach mit Eindeckung aus Welleternit auf Holzbalken, Putzfassade, Metallschwinger, Stahltür, Stahleinfachfenster, Strominstallationen

Garagen 2 und 3: Betonfertiggaragen mit Flachdach und Metallschwingertoren (**nicht zugänglich**)

3.7 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Terrassenplatten)
- Eingangstreppe (2 Holzstufen mit Edelstahlgeländern)
- Garagenzufahrten (wassergebundene Decken)
- Stellplatzbefestigungen (wassergebundene Decke bzw. Schotterfläche)
- Terrassenbefestigung (Terrazzoplatten)
- Terrassenüberdachung (einfache Holzkonstruktion)

- Einfriedung (Holzzaun)
- Brauchwasserbrunnen
- Geräteschuppen (Massivbauweise)

3.8 Modernisierung / Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- um 2014 Wärmedämmverbundsystem an Straßen- und Giebelseite
- um 2014 Fenster an Straßen- und Giebelseite im EG und OG
- um 2002 Heizungsanlage
- um 2010/12 Erdgeschosswohnung saniert

3.9 Schäden/Mängel

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

- befestigte Außenflächen teils durchgrünt
- Malerarbeiten in OG und DG teils erneuerungsbedürftig
- teils Schäden an Türblättern und Rahmen
- Schimmelfleck an Decke im Kinderzimmer DG
- Fliesenriss über Tür im Duschbad EG
- Sanitäreinbauten im KG unzeitgemäß und überaltert
- abgetreppte Wandrisse an einer Kellerwand
- Dämmplatten im Spitzboden teils abgelöst und schadhaft
- Treppenanstrich erneuerungsbedürftig
- ein Rollladenband defekt
- teils allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichende Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

Sollten diesbezügliche weitergehende Untersuchungen zu einer veränderten Kenntnislage führen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** weist eine durchschnittliche Siedlungslage auf.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Die **Grundrisse** sind als bedingt zeitgemäß zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen als durchschnittlich, zum Teil auch als gut zu betrachten.

Der **Unterhaltungszustand** ist im Erdgeschoss als gut und in restlichen Bereichen zumeist als durchschnittlich zu betrachten.

Marktgängigkeit:

gut

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Zweifamilienhaus“, das nicht primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages dient und somit nicht der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen ist. Der Verkehrswert bestimmt sich somit im vorliegenden Fall nicht aus dem **Ertragswertverfahren**.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert bei fehlenden geeigneten Vergleichskaufpreisen daher i. d. R. nach dem **Sachwertverfahren**.

Im vorliegenden Fall ist somit das Sachwertverfahren wertbestimmend für den Verkehrswert.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2022 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Wohnbaufläche, zweigeschossige Bauweise, Grundstückstiefe 40 m, erschließungsbeitragsfrei:

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **235,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe:

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	75	557 m ²
			<hr/>
Gesamtgröße			557 m ²
davon			
- Baulandfläche			557 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			235,00 €/m ²
Zwischenwert	557 m ² zu	235 €/m ² rd.	130.895 €

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	557 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt		0,0% = rd.	0 €
			<hr/>

Vorläufiger Bodenwert somit rd.

130.895 €

Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes

hier 0 m² zu 0 €/m² rd. 0 €

Bodenwert sonstiger Flächen zu, 0% des Bodenrichtwertes

hier 0 m² zu 0 €/m² rd. 0 €

Summe 130.895 €

Bodenwert somit gerundet

131.000 €

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

7.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ZFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2022
Baujahr ca.:	1954
Gebäudealter zum Stichtag 2022:	68
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	3,18

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	32 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	32 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1974
Alterswertminderung, linear rund:	60 %

Wohnfläche (WF):	143,00 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	273,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	2 WE
Garagenstellplätze (GA):	3 GA
Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,52

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

7.3 Vorläufiger Sachwert

Gebäude: ZFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}		882 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV		1,00
gewogener Gebäudestandard		3,18
Bruttogrundfläche rund		273,00 m ²
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)		
- Mai 2022 ₍₂₀₁₅₎	147,2	- Index 2010 ₍₂₀₁₅₎
		90,1
- Mai 2022 ₍₂₀₁₀₎	163,4	- zum Stichtag angesetzt
		163,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit		
163,4/100 x 882 €/qm x 1,00 gleich		1.441 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

1.441 €/qm x 273,00 qm, rund 393.393 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier Kellerlichtschächte, Gauben, Kelleraußentreppe		<u>14.200 €</u>
---	--	-----------------

Summe 407.593 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 32 Jahre)		
60 % von	407.593 €	<u>-244.556 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 163.037 €

o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) hier pauschal		9.650 €
o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)		
4 % von	163.037 €	6.521 €
o Garagen pauschal als Zeitwerte laut Marktbericht		17.000 €
o Vorläufiger Bodenwert		<u>131.000 €</u>

Vorläufiger Sachwert 327.208 €

Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht) x 1,14

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 373.017 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.4 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

373.017 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)					
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile					entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)					entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale					entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)					entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt					entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks					entfällt €
o Lasten und Beschränkungen hier					entfällt €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier					entfällt €
o Modernisierungs- und Sanierungskosten ^{*)}					
10 % von	163.037 €	x	1,14	=	-18.586 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren)					
0 % von	373.017 €			=	0 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen hier Stellplätze, Brunnen, Schuppen					6.000 €
o Garage/Carport hier bereits im vorläufigen Sachwert enthalten					<u>entfällt €</u>
				Σ =	360.431 €
Sachwert gerundet somit					360.000 €

^{*)} Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst.

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss 2 Vergleichskaufpreise aus Alstedde vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

8.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

$$\begin{array}{l} 2.484 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche } \pm 7,06 \text{ €/m}^2. \\ \text{Std.-Abweichung } \pm 0,28 \% \end{array}$$

Der aus den vom Gutachterausschuss angegebenen Vergleichspreisen abgeleitete Mittelwert enthält keine Werteeinflüsse von Garagen oder Nebengebäuden.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.484 \text{ €/m}^2 \times 143,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 355.204 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 355.200 €

8.5 Vergleichswert

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch soweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation am Stichtag
zur Situation des Erhebungszeitraumes der
Vergleichspreise/-faktoren, hier 0 % rund 0 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 355.200 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteeinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		100

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

0,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	355.200 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 355.200 € um 0,0 % rd.	0 €
o Lasten und Beschränkungen hier aus Abt. II (vgl. Sachwertverfahren)	entfällt €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert vgl. Sachwertverfahren	-18.586 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier Stellplätze, Brunnen, Schuppen	6.000 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier pauschal als Zeitwert, marktangepasst	<u>19.000 €</u>
	Σ = 361.614 €
Vergleichswert gerundet somit	362.000 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Sachwert	360.000 €
Vergleichswert	362.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 1% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Wertableitung

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Sachwert** abgeleitet (s. o.). Zur Information wurde der Vergleichswert ergänzend ermittelt. Die Vergleichsobjekte konnten jedoch nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden und eignen sich daher nicht verlässlich zur Ableitung des Verkehrswerts.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Sachwert abgeleitet.

9.3 VERKEHRSWERT

Zum **Wertermittlungsstichtag, dem 26.07.2022** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Zweifamilienhaus und drei Garagen bebaute Grundstück

Am Anger 23
44534 Lünen

Gemarkung: Altlünen
Flur: 18
Flurstück(e): 75

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt mit

360.000,00 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

(entspricht rund 2.517 €/qm Wohnfläche)

10. Schlusswort

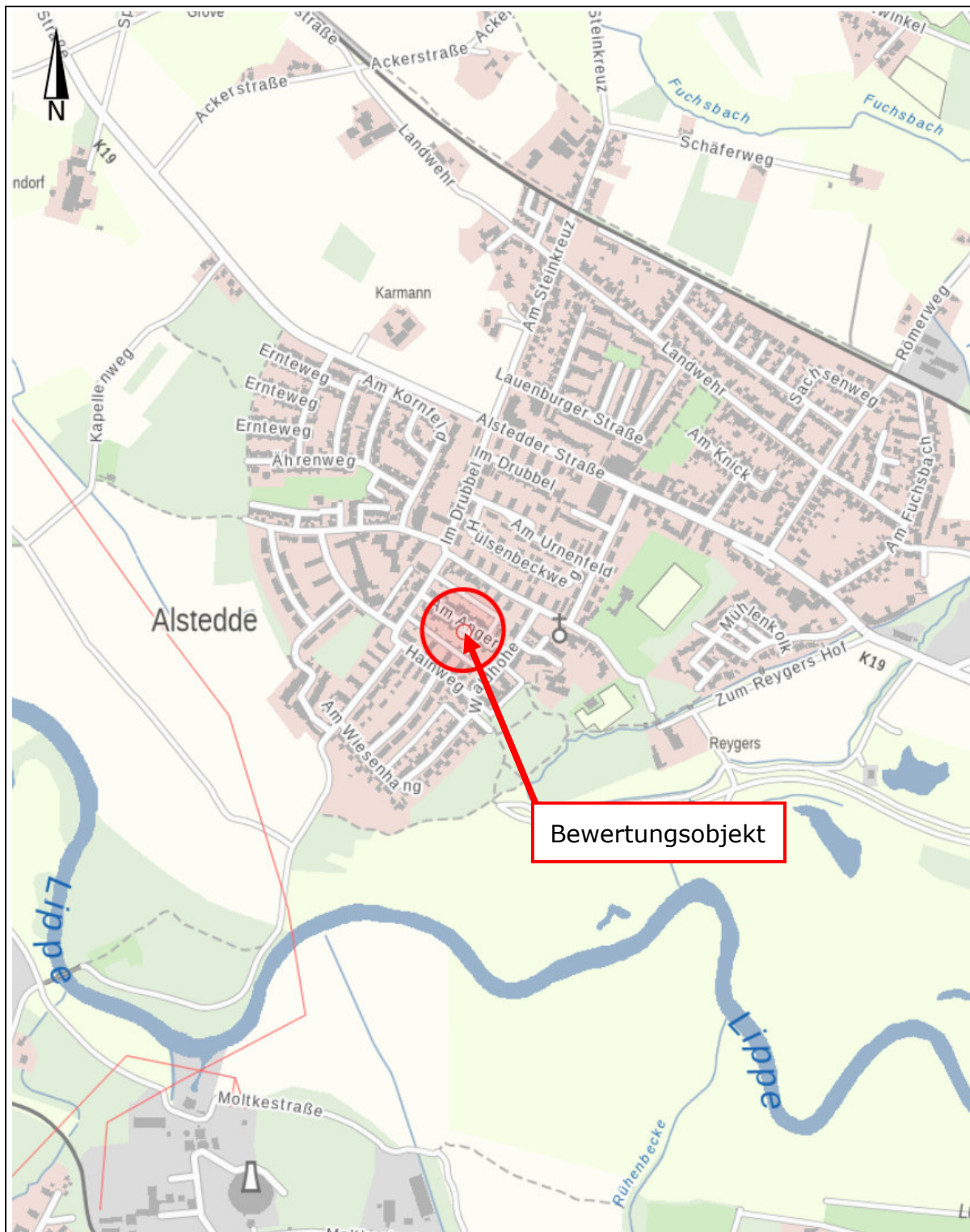
Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

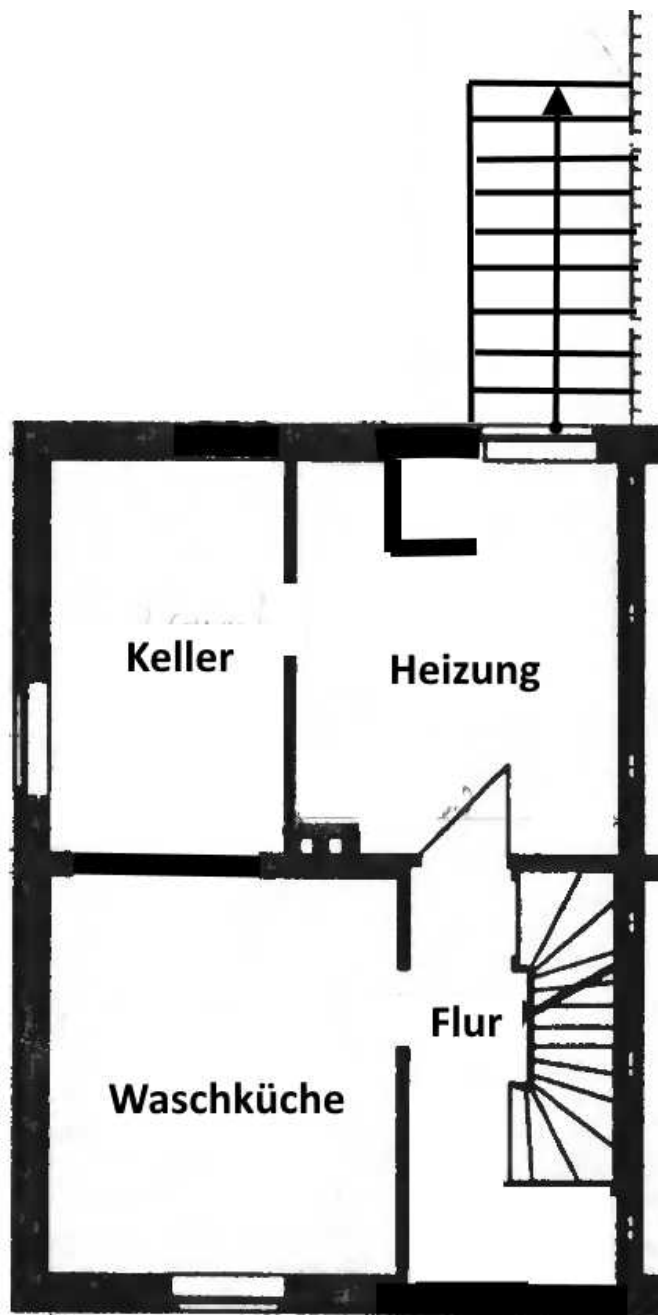


© Geobasisdaten: Land NRW

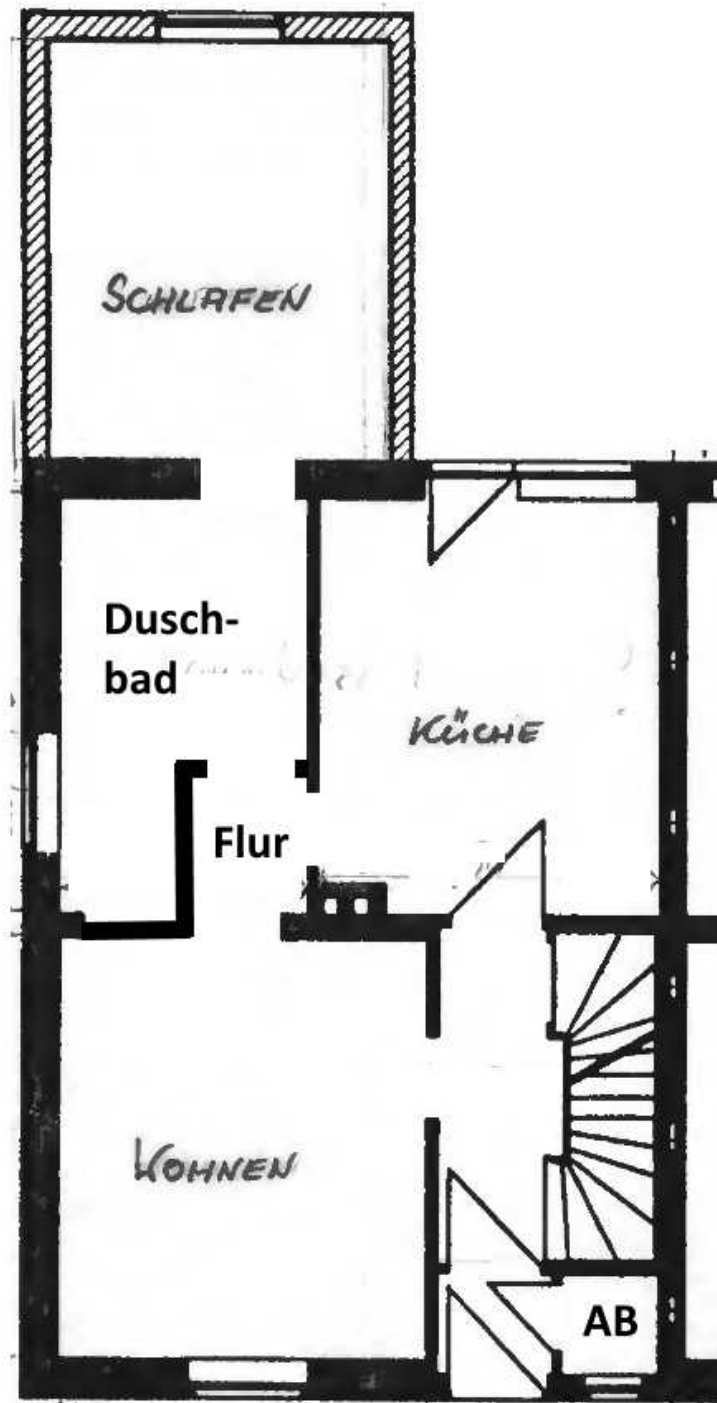
Bewertungsobjekt	
Straße:	Am Anger 23
Ort:	44534 Lünen

Anlage 13 Grundrisse

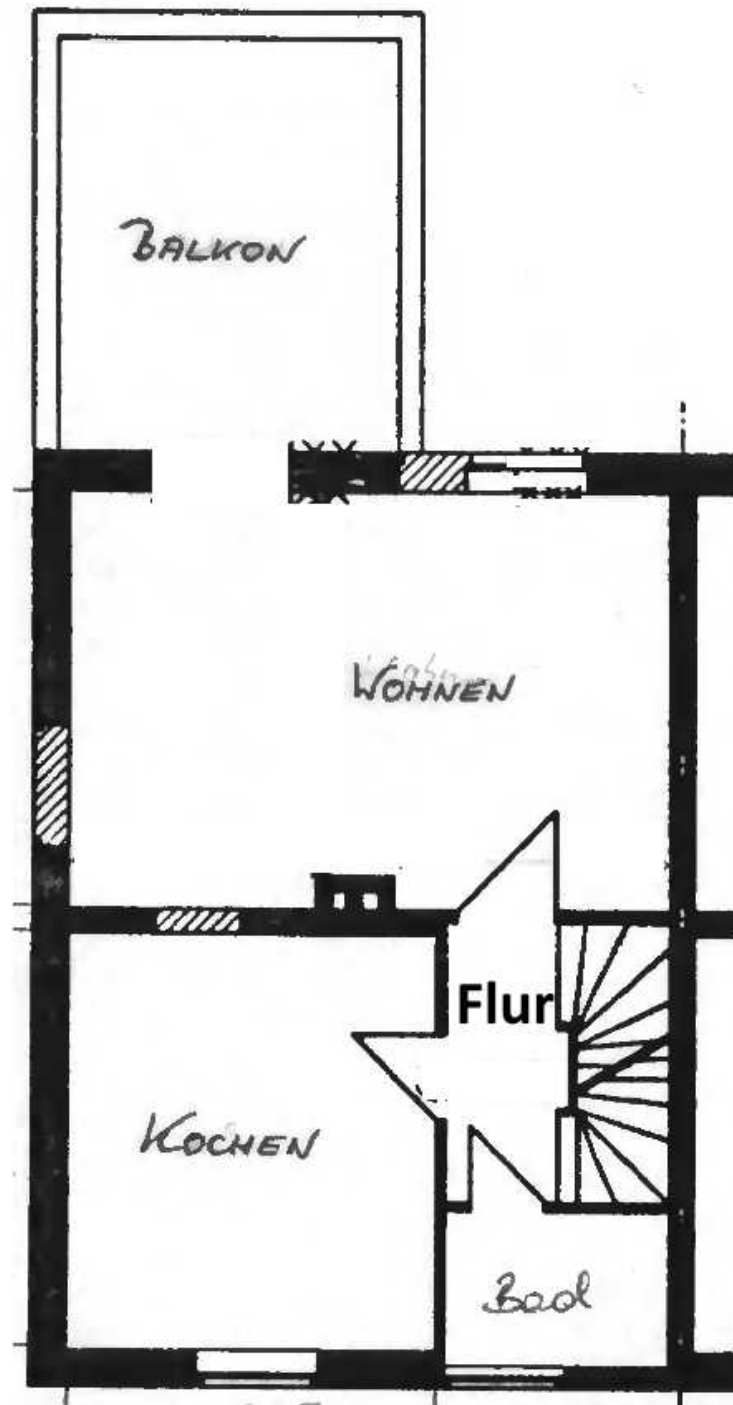
Die Grundrissdarstellungen geben die Situation zum Stichtag wieder und stimmen im Wesentlichen mit den Darstellungen im Bauaktenarchiv der Stadt Lünen überein.



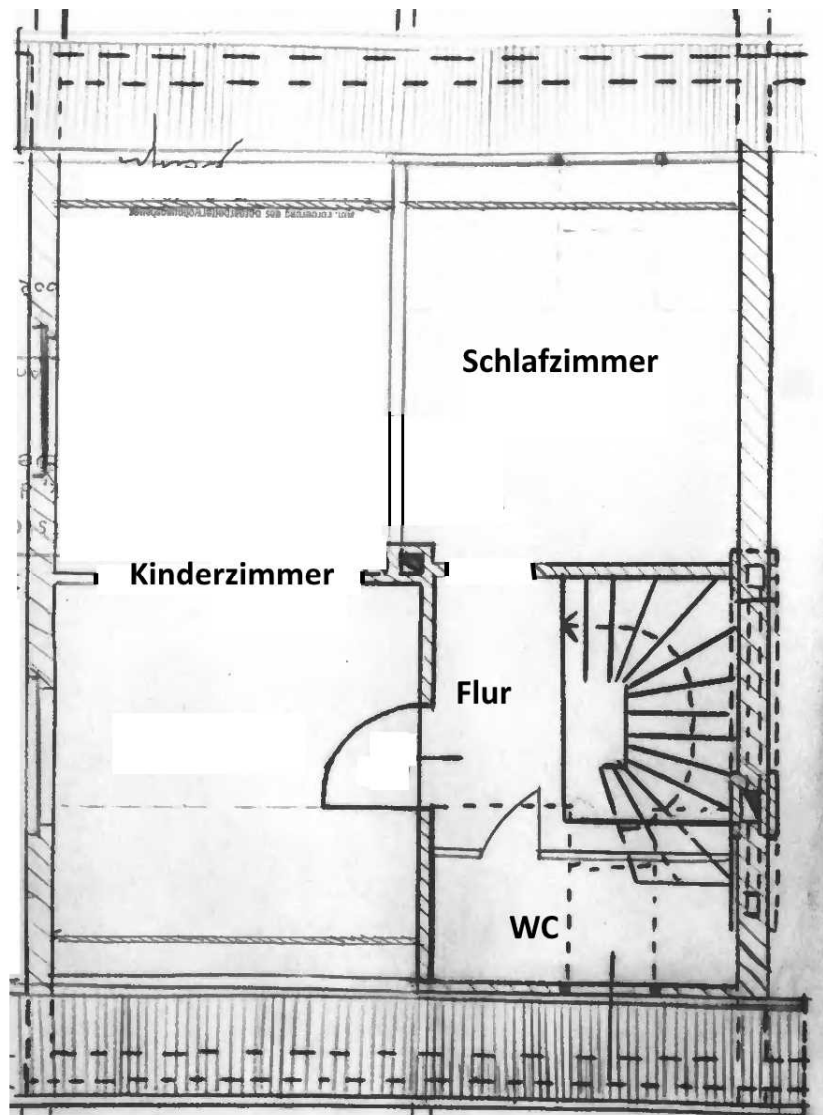
Grundriss	
Objekt:	Zweifamilienhaus
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Zweifamilienhaus
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Zweifamilienhaus
Geschoss:	Obergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Zweifamilienhaus
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne