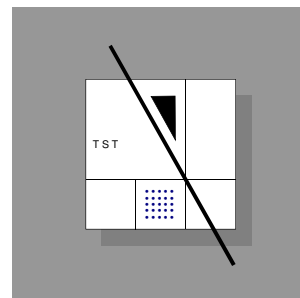


VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.



Geschäfts - Nr.: 023 K 009 / 23

Gemarkung Selm, Flur 07, Flurstücke 10 und 11

Verkehrswert der Immobilie:..... 253.000,00 €

Wert Wegerecht in Abt. II: 100,00 €

Wert Zwangsversteigerungsvermerk in Abt. II: 0,00 €

Exposee

Umfang des Gutachtens: 80 Seiten

Objekt / Adresse: Grundstück mit Einfamilien - Doppelhaushälfte und Garage in 59379 Selm, Grüner Weg 54

Beschreibung: ... **Lage:** Stadt Selm, nordwestlich des Zentrums im Stadtteil Selm, ca. 2,0 km bis zum Stadtzentrum, Grundstücksgröße 572 qm (davon 550 qm Flurstück 11 und 22 qm Flurstück 10). **Altbau:** Ursprungsbaujahr ca. zwischen 1910 und 1926, 1 bis 2- geschossig, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Bauweise massiv (Mauerwerk). **Neubau - Anbau:** Baujahr ca. 1980, 1- geschossig, unterkellert, Flachdach, Bauweise massiv (Mauerwerk). Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 128,20 qm. **Garage:** Baujahr ca. 1983, Bauweise Stahlbeton - Fertigbau, Nutzfläche ca. 14,70 qm.

Das Objekt wird eigengenutzt.

Grundbuch: Selm, Blatt 1674

Thomas Striewski

Dipl.-Ing. (U) Raumplaner
Dipl.-Ing. (FH) Architektur
Architekt, Stadtplaner

Sachverständiger für

- Bewertung von bebauten und bebauten Grundstücken,
- Mieten und Pachten

Ennigerloh

An den Weiden 12
59320 Ennigerloh
Ruf: 0 25 24 - 682

Bochum

Ermlandstraße 20
44789 Bochum
Ruf: 02 34 - 77 05 20
Mobil: 01 52 - 26 4888 57
E-Mail: Th.Striewski@freenet.de

Bankverbindung

Thomas Striewski
Sparkasse Bochum
BLZ: 430 500 01
Konto: 254 055 15
BIC:
WELADED1BOC
IBAN:
DE67 4305 0001 0025 4055 15

Datum: 27.11.2023
TST / Gutachten /

Reg. Nr.: TST 23. 339 / VG

Die **Internetpräsentation** der Verkehrswertermittlung (**Exposee**) gibt das gesamte Gutachten wieder. In Kapitel I „Formale Angaben“ werden aus datenschutzrechtlichen Gründen die Klarnamen z. B. durch „Mustermann“, Mustermieter“ ersetzt und in den „Anlagen“ werden die Abbildungen „Lage in der Region“ und „Lage im Ortsteil“ aus urheberrechtsschutzlichen Gründen nicht dargestellt. Die Papierform des gesamten Gutachtens kann eingesehen werden im Amtsgericht Lünen, Spormeckerplatz 5, 44532 Lünen.

INHALT

| | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| I. | FORMALE ANGABEN | 5 |
| | Auftrag, Beteiligte, Ortstermin, Stichtag..... | 5 |
| | Ort, Gerichtsbarkeit, Grundbuch | 6 |
| | Unterlagen, Wertermittlungsabgrenzung..... | 7 |
| II. | GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG | 10 |
| 1. | Allgemeine Merkmale | 10 |
| 1.1 | Entwicklungszustand, Planungen, wirtschaftliche Einheit..... | 11 |
| 1.2 | Größe, Gestalt, Bodenbeschaffenheit | 12 |
| 1.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 1.4 | Erschließung, abgaberechtlicher Zustand | 15 |
| 1.5 | Lage, Immissionen..... | 15 |
| 2. | Besondere objektspezifische Merkmale | 17 |
| 2.1 | Rechte und Belastungen..... | 17 |
| 2.2 | Altlasten..... | 18 |
| III. | BODENWERTERMITTLUNG | 19 |
| 1. | Bodenwert Flurstück 11 (bebautes Grundstück)..... | 19 |
| 1.1 | Wertermittlungsverfahren..... | 19 |
| 1.2 | Bodenrichtwert..... | 19 |
| 1.3 | Bodenwert..... | 20 |
| 2. | Bodenwert Flurstück 10 (Gartenland)..... | 22 |
| 3. | Gesamt - Bodenwert | 22 |
| IV. | BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE..... | 23 |
| 1. | Allgemeine Merkmale | 24 |
| 1.1 | Einfamilien-Doppelhaushälfte..... | 24 |

| | | |
|-------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1.1 | Baujahr, Baurecht, Größe, Nutzung, Erträge | 25 |
| 1.1.2 | Bauweise..... | 26 |
| 1.1.3 | Kellergeschoss..... | 27 |
| 1.1.4 | Erd-, Ober-, Dachgeschoss | 29 |
| 1.1.5 | Sonstige Bauteile und Einrichtungen | 31 |
| 1.2 | Garage..... | 32 |
| 1.3 | Kfz-Stellplätze, Außenanlagen | 33 |
| 1.4 | Instandhaltungen, Modernisierungen, Energiebilanz | 34 |
| 2. | Besondere objektspezifische Merkmale | 36 |
| V. | AUSGANGSDATEN DER WERTERMITTLUNG | 38 |
| 1. | Wertermittlungsverfahren | 38 |
| 2. | Sachwert Bestimmungsgrößen / Vorgehensweise | 38 |
| 2.1 | Vorgehensweise | 38 |
| 2.2 | Einfamilien-Doppelhaushälfte..... | 39 |
| 2.2.1 | Nutzungsdauern..... | 39 |
| 2.2.2 | Baujahr / Baualter..... | 41 |
| 2.2.3 | Bruttogrundfläche | 41 |
| 2.2.4 | Normalherstellungskosten in der BRD im Jahr 2010 | 41 |
| 2.2.5 | Normalherstellungskosten zum Stichtag..... | 43 |
| 2.2.6 | Alterswertminderung | 43 |
| 2.2.7 | Sonstige Bauteile, Einrichtungen..... | 43 |
| 2.3 | Garage..... | 44 |
| 2.4 | Kfz-Stellplatz, Außenanlagen | 44 |
| 2.5 | Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung) | 44 |
| VI. | SACHWERTERMITTLUNG | 46 |
| VII. | WERT DER OBJEKTSPEZIFISCHEN MERKMALE | 48 |
| 1. | Bodenspezifische Merkmale (Baulasten u.a.) | 48 |
| 1.1 | Befreiung von der Landesbauordnung | 48 |
| 1.2 | Rechtlich nicht gesicherter Zuwegungsbereich | 49 |
| 1.3 | Hochwasser | 50 |
| 2. | Gebäudespezifische Merkmale (Mängel u.a.) | 50 |
| 2.1 | Baumängel / unterlassene Fertigstellung | 50 |
| 2.2 | Hochwasser | 51 |
| 3. | Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung | 51 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| VIII. VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 52 |
| 1. Verkehrswert nach ZVG..... | 52 |
| 2. Abb.: Zusammenfassung der Ergebnisse | 54 |
| 3. Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches | 55 |
| 4. Wert der einzelnen Grundstücke..... | 56 |
| 5. Verkehrswert des Zubehörs | 56 |
| | |
| ANLAGEN | 58 |
| Ermittlung der Wohn-, Nutzfläche..... | 58 |
| Ermittlung der Bruttogrundfläche..... | 62 |
| Abb.: Lage in der Region | 64 |
| Abb.: Lage im Ortsteil..... | 65 |
| Abb.: Auszug aus der Flurkarte mit Bewertungsgrundstück | 66 |
| Abb.: Auszug aus der Flurkarte (Vergrößerung) mit Wegerecht | 67 |
| Abb.: Rechtlich nicht gesicherte Zuwegung..... | 68 |
| Abb.: Hochwasser | 69 |
| Abb.: Wohnhaus: Gebäudeeinteilung..... | 70 |
| Abb.: Wohnhaus: Grundriss Kellergeschoss | 71 |
| Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss | 72 |
| Abb.: Wohnhaus: Ansicht Nordwest..... | 73 |
| Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südost..... | 74 |
| Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südwest und Schnitt..... | 75 |
| Abb.: Wohnhaus und Garage: Schnitt | 76 |
| Abb.: Garage: Grundriss, Ansichten, Schnitte | 77 |
| | |
| FOTOS | 78 |
| Wohnumfeld..... | 78 |
| Gebäude: Ansichten | 79 |

I. FORMALE ANGABEN

Auftrag, Beteiligte, Ortstermin, Stichtag

Auftrag:

Wertermittlungszweck: Wertfestsetzung gem. § 74 a ZVG

Beauftragung: Amtsgericht Lünen (AZ.: 023 K 009 / 23)
Auftrag vom 23. August 2023

Beteiligte:

Eigentümer: Herr Mustermann, Grüner Weg 54, 59379
Selm

Mieter: Nicht vorhanden, die Immobilie wird eigengenutzt

Termine:

Ortsbesichtigung: 27. Oktober 2023

Neben dem Sachverständigen war niemand anwesend, so dass im Anschluss das Amtsgericht den Schuldner bzw. dessen Prozessbevollmächtigten unterrichtete, sich binnen 14 Tagen mit dem Gutachter in Verbindung zu setzen, um einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Würde keine Absprache erfolgen, müsste das Gutachten ohne Besichtigung erstellt werden. Da keine Rückmeldung stattfand, wird das Gutachten auf der Grundlage zur Verfügung stehender Unterlagen, Annahmen und der am 27.10.2023 vorgenommenen Außenbesichtigung erarbeitet.

Aufgrund des dichten Aufwuchses auf der westlichen Grundstücksfläche (Vorgarten) und der blickdichten Sicht vom Auenpark aus, war auch die Außenbesichtigung nur äußerst eingeschränkt möglich.

Qualitätsstichtag: 27. Oktober 2023; dieser Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Wertermittlungsstichtag: 27. Oktober 2023; dieser Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag fallen beim Bewertungsobjekt zusammen.

Ort, Gerichtsbarkeit, Grundbuch

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landkreis: Unna

Ort / Ortsteil: 59379 Selm / Selm

Amtsgericht: Lünen

Grundbuch: Selm

Grundbuchblatt: **1674**

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nummer 1: Gemarkung Selm, Flur 07, Flurstück 10, Hofraum, Grüner Weg 54, Größe: 22 qm

Lfd. Nummer 2: Gemarkung Selm, Flur 07,

Flurstück 11, Hofraum, Grüner Weg 54, Größe: 550 qm

Abteilung II:

Lfd. Nummer 2: Wegerecht

Lfd. Nummer 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Unterlagen, Wertermittlungsabgrenzung

Unterlagen / Quellen: Neben Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien, waren im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationsquellen von Bedeutung:

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA - NRW):

- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (im Folgenden abgekürzt mit: „Sachwertmodell der AGVGA“)

Auskunft des Kreises Unna: Altlasten

Auskunft der Stadt Selm: Erschließungsbeiträge, Wohnungsbindung, Baulasten

Auskunft der Ruhrkohle AG über bergbauartige Einwirkungen

Bauakte: Die Stadt Selm konnte mit der amtlichen Bauakte dienlich sein.

Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und einfacher Bebauungsplan vorhanden

Bodenrichtwert (zum Vergleich): <http://www.boris.nrw.de>

Energieausweis: Keine Angabe

Flurkarte: Wurde vom Kreis Unna zur Verfügung gestellt

Grundbuchauszug: Wurde vom Amtsgericht Lünen zur Verfügung gestellt

Grundakte: Die Eintragungsbewilligung vom 14.08.1929, in Bezug auf das dinglich gesicherte Wegerecht, wurde vom Amtsgericht Lünen zur Verfügung gestellt

Marktbericht 2023: Hrsg.: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Mietvertrag: Nicht vorhanden, da das Objekt eigengenutzt wird

**Wertermittlungs-
abgrenzung:**

Zerstörende Untersuchungen und bautechnische Prüfungen wurden nicht gemacht. Angaben über sichtbare bzw. nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Augenscheinnahme und / oder Annahmen.

Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und Wasserentsorgung, Elektro usw.) sind nicht vorgenommen worden.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Baubsubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall - und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt.

Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, u.a.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden (siehe zu „Altlasten“ Kapitel II. 2.2).

II. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

1. Allgemeine Merkmale

Die nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu ermittelnden **Grundstücksmerkmale** können eher **bodenspezifisch** oder eher **gebäudespezifisch** sein. Dies können wiederum eher allgemeine, durchschnittliche Eigenschafts-, und Beschaffenheitsmerkmale als auch abweichende, besondere objektspezifische sein.

Die **gebäudebezogenen allg. Merkmale** wie z.B. Erträge, Bauweise, Ausstattung, energetische Eigenschaften der Gebäude werden, da sie sich auf die Baulichkeiten beziehen, in Kapitel IV behandelt.

Die **bodenbezogenen allg. Merkmale** werden nachfolgend untersucht. Um bei der Wertermittlung auf die wesentlichen, vom Gutachterausschuss abgeleiteten Kennzahlen (Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor) zurückgreifen zu können, ist von „Normalgrundstücken“ (ohne Rechte, Lasten und Beschränkungen) auszugehen, die wie vom Ausschuss auch, hinsichtlich ihrer bodenrelevanten eher allg. Grundstücksmerkmale (Entwicklungsstatus, wirtschaftliche Einheit; Größe, Gestalt, Bodenbeschaffenheit; Art und Maß der baulichen Nutzung; Erschließung, abgaberechtlicher Zustand; Lage, Immissionen) überprüft und ggf. angepasst werden. Die vom Ausschuss herangezogenen Grundstücke sind erschließungsbeitragsfrei und weisen keine schädlichen Bodeneinwirkungen auf.

Zusätzlich können **boden- und gebäudebezogene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** gegeben sein, die erst nach der Ermittlung eines durchschnittlich angenommenen vorläufigen marktangepassten Sach- oder Ertragswertes (s. Kapitel VII und Abb. Kapitel VIII. 2) berücksichtigt werden. Hierzu gehören u.a. noch zu leistende Erschließungsbeiträge, Altlasten, Rechte und Belastungen sowie Baumängel und Mehr- oder Mindererträge aus mietvertraglicher Vereinbarung.

1.1 Entwicklungszustand, Planungen, wirtschaftliche Einheit

Öffentlich-rechtlicher

Entwicklungszustand: Flurstück 11: **Baureifes Land** / Bauland
Flurstück 10: Gartenland

Hochwasser: Lt. Flächennutzungsplan befinden sich Teile des Bewertungsgrundstücks (östlicher Bereich) innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** von 1996

Schutzgebiet: Nicht vorhanden (z.B. Natur-, Landschafts-, Wasser-, Vogelschutzgebiet) bzw. nicht bekannt geworden

Flächennutzungsplan: **Vorhanden**, Neufassung 03.08.2018 (der Internetversion entnommen) mit Änderungen bis zum 17.11.2022

Bebauungsplan: **Einfacher Bebauungsplan** vorhanden

Wirtschaftliche Einheit: Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um **2 Grundstücke im Rechtssinne**, d.h. die Flurstücke 11 (Wohnbaugrundstück) und 10 (Gartenland) sind jeweils unter einer lfd. Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen und veräußerbar.

Das Flurstück 10 grenzt im Osten an den öffentlichen Auenpark. Es ist eine gerade Grenzlinie zwischen Auenpark und anschließendem Wohngebiet gegeben. D.h. das Flurstück 10 ist keine Arrondierungsfläche, für die sich die Stadt Selm im Zuge der Gestaltung des Auenparks interessieren könnte. Aus der Sicht der im Norden und Süden angrenzen-

den Grundstücksnutzer stellt Flurstück 10 ein Zwickelgrundstück dar, für das ebenfalls kein Interesse besteht. Sachverständigerseits wird, aufgrund der speziellen Lagesituation, eine separate Veräußerung der Flurstücke 10 und 11 als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Es wird eine zusammenhängende und wirtschaftliche Einheit unterstellt und bewertet.

1.2 Größe, Gestalt, Bodenbeschaffenheit

| | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße: | Flurstück 11: 550,00 qm (Wohnhausgrundstück) Flurstück 10: 22,00 qm (Gartenland) |
| Grundstückstiefe: | Mittlere Tiefe ca. 51,00 m |
| Grundstückszuschnitt: | Rechteck |
| Oberfläche: | Eben |
| Aufwuchs: | Grünanpflanzungen in durchschnittlicher Quantität und Qualität |
| Baugrundverhältnisse: | Es wird tragfähiger Baugrund unterstellt |
| Bergbau / Bodenvorkommen: | Die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen, teilt hierzu mit: „Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame „Bork“, verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft . . . Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Ab- |

bautätigkeit nicht für erforderlich. Es fand kein bei der RAG Aktiengesellschaft dokumentierter Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte. Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.“

Altlasten:

Des Weiteren sind nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) umweltgefährdende Belastungen im Boden und in Gebäuden zu berücksichtigen, die zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu zählen sind. Aufgrund der besonderen Problematik, die mit Altlasten verbunden sein kann, wird das Grundstücksmerkmal „Altlast“ extra gewürdigt (s. Kapitel II. 2.2 „Altlasten“).

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß gehören zu den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen. Der ebenfalls zu den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen zu zählende abgaberechtliche Zustand des Grundstücks wird in einem Extra-Kapitel (II. 1. 4) genannt. Baulasten und weitere rechtliche Gegebenheiten werden, soweit sie vorhanden sind im Kapitels II. 2.1 „Rechte und Belastungen“ aufgelistet.

Flächennutzungsplan:

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Selm ist das Bewertungsgrundstück als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Für das Gebiet besteht ein **einfacher Bebauungsplan (Nr. 35 „Hermann-Siedlung“)**

nach § 30 Abs. 3 BauGB, der seit 04.06.2004 rechtskräftig ist. Hiernach wird das Gebiet als **WA-Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen, die **Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt** und die **max. zulässige Bautiefe**, gemessen von der vorderen Gebäudekante des im Kataster eingemessenen Hauptgebäudes, **beträgt 25,00 m**. Die Festlegung der Bautiefe in Kombination mit der Grundflächenzahl soll eine unverhältnismäßige bauliche Ausnutzung der Grundstücke verhindern. Die **Beurteilung von Vorhaben** im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich **nach § 34 BauGB** i.V.m. Bau NVO, BauO NW.

Planungsrechtliche /
tatsächliche Nutzung:

In Bezug auf die bodenwertrelevante Art (Wohnbebauung) und das Maß (hier: Geschossigkeit) der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass die tatsächliche Nutzung mit der planungsrechtlich zulässigen übereinstimmt.

Es ist im Wesentlichen eine 1 bis 2- geschossige Doppelhaushälfte (Altbau) mit Satteldach (einseitiger Walm) sowie ein 1- geschossiger Neubau-Anbau mit Flachdach hergestellt worden

Umgebungsnutzungen:

1 bis 2- geschossiger individueller Wohnungsbau mit Sattel- und Walmdach

1.4 Erschließung, abgaberechtlicher Zustand

Beitrags-/Abgabepflichten: Die erstmaligen **Beitrags- / Abgabepflichten** sind in Bezug auf die **Erschließung** und den **Kanalanschluss** lt. amtlicher Auskunft **erfüllt worden bzw. fallen nicht mehr an**.

Zurzeit kann über anderweitige beitragsrechtliche Entwicklungen / Erhebungen (z.B. nach KAG) keine Aussage gemacht werden.

Straßenausbau: Grüner Weg: ausgebaute, asphaltierte, öffentliche Straße mit beidseitigen Gehwegen, Kfz-Parken im öffentlichen Straßenraum möglich

Straßenfrontlänge: Gruner Weg 54: ca. 11,30 m

Versorgungs-
Entsorgungsleitungen: **Wasser-, Strom-, Telefon-, Gas-, öffentlicher Kanalisationsanschluss** vorhanden.

Grundstückszuwegung: Das bebaute Grundstück - Haus und Garage - werden **von Westen**, von der Straße „Grüner Weg“ aus, erschlossen.

1.5 Lage, Immissionen

Zentralität / Einwohnerzahl: Die Stadt **Selm** ist als **mittelzentraler Versorgungsbereich** einzustufen / die Einwohnerzahl der Stadt Selm beträgt insgesamt ca. 26.200 EW (Stand: Dezember 2022)

Siedlungsräumliche Lage: Nordwestlich des Zentrums im Stadtteil Selm

Sozialräumliche Lage: **"Adresse"** ohne besondere Auffälligkeiten

- Verkehrslage überörtlich: **Entfernung bis BAB - Anschlussstelle A 2**
Kreuz DO - Nordost ca. 18,0 km
- Entfernung bis zum DB - Bahnhof** Selm-
Beifang ca. 0,9 km
- Entfernung bis Oberzentrum** Dortmund in
ca. 25,0 km
- Verkehrslage innerörtlich: **Entfernung bis zum Zentrum** in Selm mit
Einzelhandels- und Dienstleistungsunterneh-
men ca. 2,0 km
- Entfernung bis zum Stadtteil Bork** mit der
Stadtverwaltung ca. 5,0 km
- Entfernung zur Bus-Haltestelle** des öffentli-
chen Personennahverkehrs auf der Olfener
Straße ca. 0,7 km
- Grundstücksart: Reihengrundstück
- Lage zum Sonnenverlauf: Die **Lage des unbebaut gedachten Grund-**
stücks i.V.m. der baurechtlichen Ausnutzbar-
keit, weist eine Nordwest-Südost-Ausrichtung
auf, d.h. der Freisitz und der Garten befinden
sich im Bewertungsfall auf der südöstlichen
Grundstücksfläche
- Beeinträchtigungen: **Lärmimmissionen** werden entsprechend der
Wohngebietslage angenommen. Ob Beein-
trächtigungen von der nahegelegenen, ein-
gleisigen Bahntrasse als störend empfunden
werden können, kann nicht gesagt werden.
Zum Ortstermin sind keine besondere Auffäl-
ligkeiten wahrgenommen worden.

2. Besondere objektspezifische Merkmale

2.1 Rechte und Belastungen

Hierunter sind alle tatsächlichen Eigenschaften und Beschaffenheiten zu verstehen, die zusätzlich zu den allgemeinen durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen und erst nach der allg. Marktanpassung wertmäßig anrechenbar sind. Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches sind, wenn vorhanden, extra zu beurteilen (s. Kapitel VIII. 3).

Die besonderen bodenspezifischen Merkmale werden nachfolgend aufgeführt, ohne dass die Auflistung vollständig sein muss. „Altlasten“ werden extra behandelt.

- Recht nach § 96 BGB zugunsten des Grundstücks: nicht vorhanden
- Privatrechtliche Beschränkungen (Überbau, Notweg): nicht vorhanden
- Planungsrechtliche Beschränkungen: z.B. Geh-, Fahr-, Leitungsrecht: nicht vorhanden
- Erstmalige (noch ausstehende) Erschließungsbeiträge: nicht vorhanden
- Baulasten: nicht vorhanden
- Abweichung von der Landesbauordnung und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Lt. Bauakte ist eine **Befreiung von den Vorschriften nach § 7 Abs. (1) und (2) der Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1962 erteilt worden.
- Hochwasser: Nach Flächennutzungsplan der Stadt Selm befindet sich das Bewertungsgrundstück im **Überschwemmungsbereich** des „Selmer Baches“. Dieses Merkmal kann sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene Auswirkungen haben.
- Öffentlich-rechtlich und privat-rechtlich **nicht abgesicherte Zuwegungsfläche** zwischen den Häusern Nr. 54 und Nr. 52

Die wertrelevanten Auswirkungen werden im Kapitel VII. „Wert der objektspezifischen Merkmale“ ermittelt.

2.2 Altlasten

Anfrage Kreis Unna: Lt. behördlicher Auskunft sind **keine Verdachtsmomente** bekannt.

Recherche Bauakte: Die sachverständige Durchsicht der Bauakte ergab ebenfalls keine Verdachtsmomente (z.B. aufgrund ehemaliger Grundstücksnutzungen)

Sachverständige
Vorgehensweise: Es wird von einem unbelasteten, multifunktional nutzbaren Boden ausgegangen

III. BODENWERTERMITTLUNG

1. Bodenwert Flurstück 11 (bebautes Grundstück)

1.1 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung lag keine ausreichende Anzahl über Kaufpreise von Vergleichsobjekten vor, die in ihrer Art, Beschaffenheit, Größe und Lage übereinstimmende Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück aufwiesen, so dass das vorrangig anzuwendende unmittelbare **Vergleichswertverfahren** nicht als Grundlage der Wertermittlung dienen konnte.

Lässt sich das Vergleichswertverfahren nicht durchführen, kann der Bodenwert auch mit Hilfe von **Bodenrichtwerten** ermittelt werden (mittelbares Vergleichswertverfahren), wenn die Merkmale des Richtwertgrundstücks mit jenen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus Bodenrichtwerten ist vom „unbelasteten“ Boden d.h. frei von Rechten, Lasten, Beschränkungen, Bodenverunreinigungen u.a. auszugehen. Um die vom Gutachterausschuss ermittelten Kennzahlen für das Ertragswertverfahren (Stichwort: Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren (Stichwort: Sachwertfaktor) anwenden zu können, sind diese rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften an anderer Stelle mit den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ zu berücksichtigen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Kennzahlen für „Normalgrundstücke“ ermittelt werden, die keine Besonderheiten aufweisen.

1.2 Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna ermittelte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grund-

stück, dessen Eigenschaften und Beschaffenheit für dieses Gebiet typisch sind. Das Richtwertgrundstück ist frei von Einwirkungen durch Altablagerungen.

Die Bodenrichtwerte in der **Stadt Selm** beinhalten im allgemeinen die erhobenen einmaligen Beiträge, insbesondere die Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a-c BauGB.

Der Gutachterausschuss hat für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, **zum 01.01.2023** einen durchschnittlichen, **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für ein bis zu 40 m tiefes Grundstück mit einer 1 bis 2-geschossigen Wohnbebauung von **180 € / qm** ausgewiesen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks verglichen und ggf. durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Ausgehend von einer vergleichbaren Baulandentwicklung (Bauland / Baureifes Land) können Anpassungen z.B. erforderlich werden aufgrund abweichender Merkmale hinsichtlich Grundstücksgestalt (Grundstücksgröße, insbesondere Grundstückstiefe, Grundstückszuschnitt), Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und in Bezug auf die Lage.

1.3 Bodenwert

Im Folgenden werden die in Kapitel II. 1 benannten bodenwertrelevanten Grundstücksmerkmale im Vergleich mit dem Richtwertgrundstück eingeschätzt und bewertet.

In Bezug auf

- den Entwicklungszustand, die Planungen, die wirtschaftliche Einheit,
- die Gestalt, die Beschaffenheit,
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Erschließung, den abgaberechtlichen Zustand und
- die Immissionsgegebenheiten

sind nach sachverständig eingeschätzter regionsspezifischer Verkehrsauffassung keine gravierenden Unterschiede zum vorhandenen Richtwertgrundstück gegeben.

Die **Grundstücksgröße**, welche auch die Tiefenausdehnung beinhaltet weicht vom Richtwertgrundstück ab. Die Tiefenausdehnung des Richtwertgrundstücks beträgt ca. 40,00 m und die des Bewertungsgrundstücks ca. 49,00 m. Die Übertiefe ist abschlägig zu beurteilen. Ausgehend von der tatsächlichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks, wird in Anlehnung an die Grundstücksgröße und -tiefe des Richtwertgrundstücks die fiktive Baulandfläche eingeschätzt. Sachverständigerseits wird die voll anzurechnende Wohnbaulandfläche mit gerundeten 450 qm (= 40 m x 11,30 m) angesetzt. Die Restfläche errechnet sich mit 100 qm (= 550 qm - 450 qm) und wird als Gartenland eingestuft, das für die baurechtliche Ausnutzung nicht benötigt wird.

In Bezug auf die **Lage** des Grundstücks ist auf der einen Seite festzustellen, dass die Entfernung vom nördlichen Bereich der Richtwertzone zum Stadtzentrum weniger komfortabel einzuschätzen ist. Auf der anderen Seite schlägt die Lage am unverbaubaren Auenpark positiv zu Buche. Vor- und Nachteil werden gleichgewichtig beurteilt.

Anrechenbarer Wohnbaulandwert: Vor dem Hintergrund der dargelegten Grundstücksmerkmale wird der Wohnbaulandwert entsprechend dem Bodenrichtwert mit 180,00 € / qm angesetzt.

Anrechenbarer Gartenlandwert: Der Gutachterausschuss im Kreis Unna hat für derartige Flächen einen Durchschnittspreis der letzten 10 Jahre von ca. 23,00 € / qm ermittelt. Dies entspricht ca. 12,8 % des Bodenrichtwertes und wird sachverständigerseits als angemessen eingeschätzt.

Bodenwert - Bestimmungsgrößen:

Grundstücksfläche (Flurstück 11) insgesamt in qm: 550,00

• davon Wohnbauland in qm ca.: 450,00

• davon Gartenland in qm ca.: 100,00

Angewendeter Bodenrichtwert (ebf.¹⁾) zum 01.01.2023 in € / qm 180,00

Anrechenbarer Bodenwert Wohnbauland in € / qm ca.: 180,00

Anrechenbarer Gartenlandwert in € / qm ca.:23,00

¹⁾ ebf. = erschließungsbeitragsfrei

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Wohnbaulandes (Flurstück 11) wird ermittelt mit: 450,00 qm x 180,00 € / qm = ca.: 81.000,00 €

Der Bodenwert des Gartenlandes (Flurstück 11) wird ermittelt mit: 100,00 qm x 23,00 € / qm = ca.: 2.300,00 €

Der gesamte Bodenwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 11) wird ermittelt mit: ca.: 83.300,00 €

2. Bodenwert Flurstück 10 (Gartenland)

Der unbelastete Bodenwert (ohne Berücksichtigung des Wegerechts) des Flurstücks 10 wird dem Gartenland zugehörig eingeschätzt und mit 23,00 € / qm Grundstücksfläche in die Bewertung eingestellt.

Bodenwert - Bestimmungsgrößen:

Grundstücksfläche (Flurstück 10) insgesamt in qm: 22,00

- davon Wohnbauland in qm ca.:0,00
- davon Gartenland in qm ca.: 22,00

Anrechenbarer Gartenlandwert in € / qm ca.:23,00

Der Bodenwert des Gartenlandes (Flurstück 10) wird ermittelt mit: 22,00 qm x 23,00 € / qm = ca.: 510,00 €

3. Gesamt - Bodenwert

Der gesamte Bodenwert setzt sich zusammen aus dem Wert für das Flurstück 11 und dem Wert für das Flurstück 10.

Der Gesamt - Bodenwert wird ermittelt mit: 83.300,00 € (Flurstück 11) + 510 € (Flurstück 10) = ca.: 83.810,00 €

IV. BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen und bautechnische Prüfungen wurden nicht vorgenommen. Angaben über sichtbare bzw. nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Augenscheinnahme und Annahmen. Hierbei kann es keinen Anspruch auf Vollständigkeit geben, da verborgene Bauteile nicht in Augenschein genommen werden können.

Im Bewertungsfall konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Aufgrund des dichten Aufwuchses auf der westlichen Grundstücksfläche (Vorgarten) und der blickdichten Sicht vom Auenpark aus, war auch die Außenbesichtigung nur äußerst eingeschränkt möglich. Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf der dieser spärlichen Inaugenscheinnahme, auf Angaben aus der Bauakte sowie auf sachverständigen Annahmen. Ob diese der Realität entsprechen, kann nicht gesagt werden; sie dienen vornehmlich der Beschreibung, auf deren Grundlage die Wertermittlung vorgenommen wurde.

Die Frage, ob alle baulichen Anlagen und Nutzungen den baurechtlichen Anforderungen entsprechen, ist nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens. Ob die formelle und materielle Genehmigung, Genehmigungsfähigkeit gegeben ist oder eine (stillschweigende) Duldung vorliegt, kann nur durch Überprüfung der Baugenehmigungsbehörde und des Bauantragstellers / Eigentümers ermittelt werden. Soweit die zeitverträgliche Recherche des Sachverständigen hierüber Erkenntnisse brachte, sind sie im Gutachten wiedergegeben worden. Die Nicht-Aktenkundigkeit einer baulichen Anlage führt aus sachverständiger Sicht nicht automatisch dazu, dass die Anlage nicht zu berücksichtigen ist. Ihre Wertrelevanz ist in jedem Einzelfall sachverständig einzuschätzen.

Wenn Erkenntnisse vorhanden sind, erfolgt die chronologische Zusammenstellung der (aktenkundigen) Baumaßnahmen und möglichen Nutzungsänderungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Ansonsten wird von baulichen Anlagen ausgegangen, die nach den gesetzlichen Bestimmun-

gen errichtet worden sind und keine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen.

1. Allgemeine Merkmale

Die nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu ermittelnden Grundstücksmerkmale können eher bodenspezifisch oder eher gebäude-spezifisch sein. Dies können wiederum eher allgemeine, durchschnittliche Eigenschafts-, und Beschaffenheitsmerkmale als auch abweichende, besondere objektspezifische sein. Die allg. bodenspezifischen Merkmale sind in Kapitel II dargestellt worden und führten in Kapitel III zum Bodenwert.

Nachfolgend werden die **gebäudebezogenen allg. Merkmale** wie z.B. Erträge, Bauweise, Ausstattung, energetische Eigenschaften beschrieben. Zusätzlich können **gebäudebezogene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** gegeben sein, die erst nach der Ermittlung eines durchschnittlich angenommenen vorläufigen marktangepassten Sach- oder Ertragswertes (s. Kapitel VII und Abb. Kapitel VIII. 2) berücksichtigt werden. Hierzu gehören u.a. Baumängel und Mehr- oder Mindererträge aus mietvertraglicher Vereinbarung.

1.1 Einfamilien-Doppelhaushälfte

Unterschiede bzw. Besonderheiten in den Baukörperteilen werden, soweit sie ersichtlich waren / bekannt geworden sind / angenommen werden können durch den Hinweis: **Altbau bzw. Neubau-Anbau** kenntlich gemacht (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Gebäudeeinteilung**). Wesentliche übereinstimmende Merkmale werden ohne Hinweis auf den Baukörper wiedergegeben. Aufgrund der vorhandenen Dachflächenfenster wird von einem ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen. Wenn keinerlei Erkenntnis gewonnen oder keine Annahme getroffen werden konnte, wird dies mit K.A. (= Keine Angabe) wiedergegeben.

1.1.1 Baujahr, Baurecht, Größe, Nutzung, Erträge

Vorgefundenes Gebäude: **Altbau:** Einfamilien-Doppelhaushälfte bestehend aus einem 2- geschossigen **Haupthaus** und einem 1- geschossigen **Anbau**, das Haupthaus ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut

Neubau-Anbau: Anbau an den Altbau, 1- geschossig, unterkellert, Flachdach

Baujahr / Baurecht: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Altbau: Baujahr: Das Bewertungsobjekt liegt in der Zechensiedlung „Hermann“, die im Zeitraum zwischen 1910 und 1926 entstanden ist.
/ **Baurecht:** Baugenehmigung und Schlussabnahme waren in der amtlichen Bauakte nicht (mehr) vorhanden.

Für das Dachgeschoss wird angenommen, dass es ausgebaut worden ist. Ein Vorgang über den Ausbau findet sich in der amtlichen Bauakte nicht wieder. Ob Anforderungen an Aufenthaltsräume (Brandschutz, Belichtung, Deckenhöhe) und deren Erschließung (Treppe) erfüllt werden bzw. erfüllt werden können, bleibt einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung vorbehalten. Sachverständigerseits wird dem Dachgeschossausbau, ebenfalls vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung, mindestens eine genehmigungsfähige Nebenraumqualität (z.B. Hobby-, Ankleide-, Fitness-, Bügelraum zum nicht dauernden Aufenthalt) und Abstellraumqualität zugewiesen. Die damit verbundenen Ausstattungsstandards (Heizung, Fenster, Elektrik u.a.) sind als wesentliche Bestandteile bei der Wer-

termittlung zu berücksichtigen und die Wohnfläche im Dachgeschoss ist anzurechnen. Der als ausgebaut angenommene Raum wird im Gutachten als Hobbyraum bezeichnet.

Vorbehaltlich einer Überprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde wird ein ordnungsgemäß errichteter Altbau unterstellt.

Neubau-Anbau: Baujahr: ca. 1980 / Baurecht: Bauschein Nr.: 219 / 1979 „Wohnhausumbau und Anbau, Garage und Verblendung“ und ein Nachtrag (Veränderte Ausführung der Rückansicht des Wohnhauses), Teilschlussabnahmeschein vom 05.11.1980 (mit dem Bau der Garage war noch nicht begonnen worden)

Größe:

Die **gesamte Wohnfläche** (WFL) beträgt **ca. 128,20 qm** (s. Anlagen: Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche)

Die **gesamte Bruttogrundfläche** (BGF) beträgt **ca. 303,60 qm** (s. Anlagen: Ermittlung der Bruttogrundfläche)

Nutzung / Erträge:

Das Haus wird **eigengenutzt** / es fallen **keine Erträge** an

1.1.2 Bauweise

Erster Befund /
Ansichtspläne

Die Stadt Selm konnte mit der amtlichen Bauakte dienlich sein. Die vorhandenen Unterlagen geben im Wesentlichen die vorgefundene Gestalt des Baukörpers wieder. Die im Vergleich mit den vorliegenden Plänen möglichen

erwise vorgefundenen veränderten Gegebenheiten sind nach sachverständigem Ermessen in die Unterlagen skizzenartig eingefügt oder schriftlich erwähnt worden (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Ansicht Nordwest ff.**)

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion: | Massiv konventionell (Mauerwerk) Außenwandstärke lt. Bauakte ca. 36,5 cm |
| Fassaden: | Lochfassaden, Putz gestrichen, Sockel: Putz |
| Dach / Eindeckung: | Altbau: Satteldach (einseitiger Walm) , Außenrinne, Regenfallrohre / Betondachpfannen Neubau-Anbau: Flachdach , lt. Bauakte als Kaltdach ausgeführt / Bitumenabdichtung |
| Wärmedämmung: | Entsprechend der Bauhistorie eher gering angenommen. |
| Schalldämmung: | Dem Baualter und der Gebäudeart entsprechend angenommen. Ob Beeinträchtigungen aufgrund der gemeinsamen Gebäudetrennwand (kommune Wand) gegeben sind, kann nicht gesagt werden. |
| Brandschutz: | Es wird von der Einhaltung der gesetzlichen Brandschutzanforderungen ausgegangen |

1.1.3 Kellergeschoss

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Erster Befund / Grundrissplan: | Es wird davon ausgegangen, dass die Unter- |
|--------------------------------|--------------------------------------------|

kellerung, wie im Grundrissplan dargestellt, ausgeführt worden ist (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Grundriss Kellergeschoss**).

Raumaufteilung /

Nutzfläche (NFL):

Lt. Bauakte: Heizungskeller, Vorratskeller, Wasch-, Trockenkeller, Flur / NFL nicht ermittelt

Kellerinnentreppe:

K. A.

Kellersohle:

Beton

Fußboden:

K. A.

Decke über Keller:

Altbau: Massiv, Ziegel zwischen Eisenträgern
Neubau: Stahlbeton, lichte Raumhöhe lt. Bauakte ca. 2,00 m

Deckenbehandlung:

K. A.

Innenwände:

Mauerwerk

Innenwandbehandlung:

K. A.

Türen:

K. A.

Fenster:

Stahlgitter-Einfachglas

Heizungsanlage:

Gastherme-Kombigerät

Warmwasseranlage:

Gastherme-Kombigerät mit integrierter Warmwasserbereitung im Durchlaufprinzip

Elektroanlage:

Nutzungsadäquat angenommen

| | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Installation: | Auf Putz |
| Hausanschlüsse: | Strom-, Gas-, Telefon-, Wasseranschluss werden im Kellerflur oder im Heizungskeller angenommen |
| Sonstiges: | Waschmaschinenanschluss im Wasch-, Trockenraum angenommen |

1.1.4 Erd-, Ober-, Dachgeschoss

Unterschiede bzw. Besonderheiten in den Ausstattungsmerkmalen werden, soweit sie ersichtlich waren / bekannt geworden / anzunehmen sind, durch den Hinweis: **EG** (= Erdgeschoss), **OG** (= Obergeschoss) **DG** (= Dachgeschoss) kenntlich gemacht. Wesentliche übereinstimmende Merkmale in den Geschossen werden ohne Hinweis auf die Geschossebene wiedergegeben.

Erster Befund /

Grundrissplan: Es wird davon ausgegangen, dass die Erdgeschosebene, wie im Grundrissplan dargestellt, ausgeführt worden ist. Grundrisspläne für das Ober- und Dachgeschoss im Altbau waren in der amtlichen Bauakte nicht vorhanden (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss**).

Raumaufteilung /

Wohnfläche (WFL): Die Raumbezeichnungen im Erdgeschoss sind dem amtlichen Plan entnommen und wenn notwendig, vom Gutachter ergänzt worden. Die Raumnutzungen im OG und DG sind sachverständigerseits vergeben worden.
EG: Wohnen / Essen, Küche, Diele, Flur, Bad, Abstellraum, Terrasse / ca. 86,40 qm WFL

| | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | OG: Eltern, Kind 1, Flur / ca. 29,30 qm WFL |
| | DG: Hobbyraum / ca. 12,50 qm WFL |
| Wohnungstreppe: | Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf |
| Geschossboden: | EG Altbau: Massiv, Ziegel zwischen Eisen-trägern OG: Holzbalkenkonstruktion DG: Holzbalkenkonstruktion |
| Fußboden: | K. A. |
| Geschossdecken: | EG: Holzbalkenkonstruktion OG: Holzbalkenkonstruktion DG: Dachschrägen |
| Deckenbehandlung: | K. A. |
| Innenwände: | Massiv (Mauerwerk) |
| Wandbehandlung: | K. A. |
| Türen: | K. A. |
| Fenster / Fenstertüren: | Es werden im Wesentlichen isolierverglaste Kunststofffenster, -türen unterstellt |
| Heizungsanlage: | Gastherme-Kombigerät |
| Warmwasseranlage: | Gastherme-Kombigerät mit integrierter Warmwasserbereitung im Durchlaufprinzip |
| Elektroanlage: | K. A. |
| Installationsweise: | Unter Putz bzw. verdeckt |

| | |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nassräume: | EG Altbau-Anbau: Innenliegendes Bad |
| Hausanschlüsse: | Hausanschlüsse (Strom-, Gas-, Wasser-, Telefonanschluss und Stromunterverteilung) werden im Keller befindlich angenommen |
| Freisitz: | EG: Terrasse OG: Nicht vorhanden (z.B. Balkon) DG: Nicht vorhanden (z.B. Balkon) |
| Beeinträchtigungen: | Lärmimmissionen werden entsprechend der Wohngebietslage angenommen. Ob Beeinträchtigungen von der nahegelegenen, eingleisigen Bahntrasse als störend empfunden werden können, kann nicht gesagt werden. Zum Ortstermin sind keine besondere Auffälligkeiten wahrgenommen worden. |

1.1.5 Sonstige Bauteile und Einrichtungen

Bei den besonders zu bewertenden Bauteilen und Einrichtungen handelt es sich z.B. um An-, Vor- und Aufbauten, die bisher noch nicht erfasst worden sind.

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sonstige Bauteile: | Hauseingangstreppe: 5 Stufen, Metallgeländer und -handlauf, Hauseingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Terrassenanbau mit Treppe, Satellitenanlage, offener Kamin |
| Einrichtungen: | Besondere Betriebseinrichtungen werden nicht angenommen (z. B. Personenaufzug, Treppenlift) |

1.2 Garage

Erster Befund / Lage,

Grundriss: Die Lage der Garage ist der Flurkarte (s. Anlagen). Die Stadt Selm konnte mit der amtlichen Bauakte dienlich sein. Die vorhandenen Unterlagen geben die Ansichten, den Grundriss und die Schnitte des Baukörpers wieder **(s. Anlagen, Abb.: Garage: Grundriss, Ansichten, Schnitte)**.

Vorgefundenes Gebäude: Teilangebaute Fertigteilgarage

Baujahr / Baurecht: Baujahr ca. 1983 / Baurecht: Bauschein Nr.: 180 / 1982 „Fertigarage“; die Anzeige über den Abschluss der Bauarbeiten ist in der Bauakte nicht vorhanden. Sachverständigerseits wird eine ordnungsgemäß errichtete Garage unterstellt

Nutzung, Erträge: Über die tatsächliche Nutzung liegen keine Erkenntnisse vor, es wird von einer eigengenutzten Garage ausgegangen, so dass keine Erträge erwirtschaftet werden

Größe: Nutzfläche der Garage ca. 14,70 qm (s. Anlagen: Ermittlung der Wohn-, Nutzfläche)
Bruttogrundfläche ca. 15,70 qm (s. Anlagen: Ermittlung der Bruttogrundfläche)

Konstruktion: Stahlbeton-Fertigbau

Fassade: Kunststoffeinflechtmasse mit Mosaikkörnung (hell)

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Dach / Eindeckung: | Flachdach / Bitumeneindeckung; Entwässerung über Dacheinlauf, innenliegend |
| Deckenbehandlung: | Wischfester Farbanstrich, lt. Bauakte lichte Raumhöhe ca. 2,13 m |
| Boden / Bodenbelag: | Beton |
| Innenwandbehandlung: | Wischfester Farbanstrich |
| Tor / Tür: | Metall-Schwingtür, |
| Fenster: | Lüftungssiebe |
| Elektroleitungen: | K. A. |
| Sonstiges: | K. A. (z.B. elektrischer Garagentorantrieb) |

1.3 Kfz-Stellplätze, Außenanlagen

Es werden im Wesentlichen die Außenanlagen des Flurstücks 774 (Wohnbaugrundstück) aufgeführt, das Flurstück 773 (Wegegrundstück) wird am Ende des Kapitels berücksichtigt. Der Pool, der unterirdische Wassertank werden wie das Gartenhaus den Außenanlagen zugeordnet.

Kfz-Stellplätze:

Anzahl, Bauart: Es ist kein Kfz-Stellplatz vorhanden, eine Kfz-Stellplatzmöglichkeit auf der Garagenzuwegungsfläche existiert ebenfalls nicht.

Außenanlagen:

Versorgungs-, Entwässerungsleitungen: Gas, Strom, Telefon, Wasser, Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Ob die Ver- und

Entsorgungsanlagen für jedes Haus entlang der Straße „Grüner Weg“ (tatsächlich) getrennt vorhanden sind und z.B. Schmutzwasser direkt zum öffentlichen Abwasserkanal geführt wird (und nicht über ein Nachbargrundstück), kann nicht gesagt werden.

| | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrasse: | K. A. (hinsichtlich Bauart) |
| Bodenbefestigung: | Mosaiksteinpflaster vor der Garage, Betonrechteckpflaster im Durchgang zwischen den Häusern Nr. 54 und Nr. 52, sonst K. A. |
| Grundstückseinfriedung: | Hecke im Vorgarten, |
| Grünanlagen: | Hochstämme im Vorgarten und Gartenbereich, Fassadenbegrünung sonst K. A. |
| Aufbauten: | Gartenhaus im Terrassenbereich: |
| Einbauten: | K. A. (z.B. Pool, Wassertank) |
| Sonstiges: | Vorgarten-Eingangstür und Durchgangstür zum Garten im gemeinschaftlichen Zubehörsbereich sonst K. A., (z.B. Außenwandleuchten, Garten - Standleuchten, Wasserzapfstelle, Bohrloch und Pumpe) |

1.4 Instandhaltungen, Modernisierungen, Energiebilanz

Dieses Kapitel ist für die spätere Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Bedeutung, wenn z.B. festgestellt werden würde, dass Instandhaltungen / Modernisierungen vorliegen, welche eine verlängernde wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit nach sich ziehen.

Durchgeführte

Instandhaltungs- / Moder-

nisierungsmaßnahmen:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Wohngebäude: Der Altbau mit ca. 216,00 qm Bruttogrundfläche (BGF) wurde ca. in der Zeit zwischen 1910 und 1926 errichtet. Ca. 1980 wurde mit dem Wohnhausumbau (tlw.) und dem Neubau-Anbau mit einer BGF von ca. 87,00 qm eine den Wohnkomfort steigernde Modernisierung durchgeführt. Im Altbau kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umbaumaßnahmen u.a. auf die Küchen- und Baderneuerung bezogen haben. Der Einbau einer Gastherme wird für das Jahr 1993 unterstellt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass in den zurückliegenden Jahrzehnten im Wesentlichen sporadische Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung / der Modernisierung durchgeführt worden sind.

Fertigteilvergarage: Nach äußerem Eindruck wird entsprechend der Nutzungsanforderungen an ein derartiges Gebäude von eher geringen Instandhaltungsmaßnahmen ausgegangen. Aufgrund des jüngeren Baujahres (ca. 1983) wird von einer sich fortsetzenden Restnutzungsdauer ausgegangen, die rechnerisch durch die Gesamtnutzungsdauer minus Alter der baulichen Anlage bestimmt wird.

Die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird sachbezogen im Kapitel V vorgenommen, in dem sämtliche Bestimmungsgrößen des jeweils anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens dargestellt werden.

Energiebilanz: Ein **Energieausweis** auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Heizwärme mit oder ohne Warmwasser) oder des Energiebedarfs liegt nicht vor. Der Jahresheizenergiebedarf (kWh / qm Nutzfläche) kann nur über eine Verbrauchs- oder Bedarfsermittlung festgestellt werden. Zum Vergleich sei angefügt, dass ältere, nicht energetisch ertüchtigte Wohngebäude Kennwerte in einer Größenordnung von 200 und mehr Kilowattstunden pro qm Nutzfläche und Jahr aufweisen können. Mit einem Jahresheizenergiebedarf in einer Höhe von 100 kWh / qm Gebäudenutzfläche würde schon ein vergleichsweise geringer Energiekennwert erreicht worden sein. Vor dem Hintergrund der eingeschätzten geringen Wärmedämmung und vorbehaltlich einer Verbrauchs-, Bedarfsüberprüfung wird In Bezug auf das Bewertungsobjekt davon ausgegangen, dass zur Erzielung einer günstigen Energiebilanz Einsparmaßnahmen (z.B. Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster) vorzunehmen sein werden.

2. Besondere objektspezifische Merkmale

Hierunter sind alle tatsächlichen Eigenschaften und Beschaffenheiten zu verstehen, die zusätzlich zu den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen und erst nach der allg. Marktanpassung wertmäßig anrechenbar sind. Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches sind, wenn vorhanden, extra zu beurteilen (s. Kapitel VIII. 3). Neben den in Kapitel II aufgeführten bodenspezifischen Merkmalen (Rechten, Belastungen und Altlasten) können folgende gebäudespezifischen Merkmale gegeben sein, ohne dass die die Auflistung vollständig sein muss:

- Baumängel, unterlassene Fertigstellungen: **Aufgrund der eingeschränkten Besichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden**
- Bergbauliche Einwirkungen: Keine Auffälligkeiten vor Ort und sonst nicht bekannt geworden
- Abweichen der tatsächlichen von der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung: nicht vorhanden bzw. wird nicht angenommen
- Abweichende Erträge aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen: nicht vorhanden
- Abweichende Erträge aufgrund gesetzlicher Wohnungs-, Mietbindung: nicht vorhanden
- Denkmalschutz: nicht vorhanden
- Hochwasser: Nach Flächennutzungsplan der Stadt Selm befindet sich das Bewertungsgrundstück im **Überschwemmungsbereich** des „Selmer Baches“. Dieses Merkmal kann sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene Auswirkungen haben.

Die wertrelevanten Auswirkungen werden im Kapitel VII. „Wert der objektspezifischen Merkmale“ ermittelt.

V. AUSGANGSDATEN DER WERTERMITTLUNG

1. Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung lag keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen über Vergleichsobjekte vor, die in ihrer Art, Beschaffenheit, Größe, Lage und Ausstattung übereinstimmende Merkmale mit dem Bewertungsobjekt aufwiesen, so dass das **Vergleichswertverfahren** nicht angewendet werden konnte.

Lässt sich das Vergleichswertverfahren nicht durchführen, sind Ertrags- und Sachwertgesichtspunkte abzuwägen, um das eine oder andere Verfahren als Grundlage der Bewertung heranziehen zu können.

Die sonst üblicherweise durchgeführte **Ertragswertermittlung** zur Plausibilitätskontrolle der Ergebnisse des Sachwertverfahrens, stellt im vorliegenden Bewertungsfall keine geeignete Vorgehensweise dar. Die Einschätzung der Bestimmungsgrößen für die Ertragswertermittlung (v.a. der Miete und des Liegenschaftszinssatzes) ist, ohne eine Innenbesichtigung durchgeführt zu haben, noch spekulativer als für die Sachwertermittlung und deshalb wenig bzw. nicht aussagekräftig. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

Aufgrund der Eigenart des Bewertungsobjektes (eigengenutztes Einfamilienhaus) werden nach sachverständiger Einschätzung die wertbestimmenden Elemente mehr in der Sache gesehen, so dass das **Sachwertverfahren** als Grundlage für die Verkehrswertermittlung herangezogen wird.

2. Sachwert Bestimmungsgrößen / Vorgehensweise

2.1 Vorgehensweise

Das **Sachwertverfahren** wird zunächst für **ordnungsgemäß bewirtschaftete Gebäude** durchgeführt, für die Normalherstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) ermittelt werden. Diese werden um den altersbedingten Wertverzehr bereinigt. Die Alterswertminderung wird auf der

Grundlage einer als üblich anzusehenden Restnutzungsdauer für Instandgehalten-, fertiggestellt-gedachte oder modernisierte Gebäude bestimmt. Des Weiteren sind noch die Außenanlagen und der Bodenwert für zu veranschlagen, um zum vorläufigen Grundstückssachwert am Wertermittlungstichtag zu gelangen. Dieser Wert ist ggf. durch Zu-, bzw. Abschlag mit Hilfe des Sachwertfaktors an die allg. Marktlage anzupassen. Der so ermittelte **vorläufige marktangepasste Sachwert** ist um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Wertabschlag aufgrund von Bewirtschaftungsmängeln, Minder-, Mehrerträge aus mietvertraglichen Vereinbarungen und sonstiger wertbeeinflussender Umstände) zu bereinigen, um den „Verkehrswert nach ZVG“ (Ausgangswert im Zwangsversteigerungsverfahren) zu erhalten. Danach sind, wenn vorhanden, die besonderen objektspezifischen Werteinflüsse aufgrund von Rechten und Belastungen in Abt. II des Grundbuches zu ermitteln.

Im Folgenden werden die für die Sachwertermittlung benötigten Bestimmungsgrößen beschrieben, eingeschätzt und bewertet. Die Zusammenstellung dieser Faktoren und Werte erfolgt bei der Sachwertberechnung (s. Kapitel VI.) bis auf den vorangestellten Stichtag und den Bodenwert im Wesentlichen in der gleichen Reihenfolge wie die anschließende Abhandlung. Dies gewährleistet eine transparente Nachvollziehbarkeit.

2.2 Einfamilien-Doppelhaushälfte

2.2.1 Nutzungsdauern

Gesamtnutzungsdauer (GND) Gesamtgebäude: Bei dem Objekt handelt es um ein massiv errichtetes Einfamilienhaus. Für vergleichbare Gebäude (**Gebäudeart**) wird unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in Anlehnung an das vom Gutachterausschuss angewendete Sachwertmodell der AGVGA die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren** veranschlagt. Hierbei werden ein regelhaft errichtetes Gebäude und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unterstellt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird geschätzt auf ca.:

80,00 Jahre

Gewogene Restnutzungsdauer Gesamtgebäude

- **Restnutzungsdauer (RND) Altbau:** Das Gebäude wurde ursprünglich in der Zeit zwischen 1910 und 1926 hergestellt. Vor dem Hintergrund des Baualters von ca. über 100 Jahren ist es, im Vergleich mit seiner Gesamtnutzungsdauer, rein rechnerisch abzuschreiben (altersbedingter Wertverlust). Für ältere Gebäude kann aufgrund ihres gebrauchsfähigen Zustandes eine **verlängerte Nutzungsmöglichkeit** gegeben sein. Methodisch ist von einer fiktiven Verjüngung des Gebäudes (oder von einem geringeren Baualter) auszugehen, wodurch die durchschnittlich anzunehmende Gesamtnutzungsdauer (hier: 80 Jahre) nicht verlängert sondern lediglich verschoben wird. Hierbei ist die Verjüngung des Gebäudes vor dem Hintergrund der durchgeführten Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Umbaumaßnahmen einzuschätzen. Für den Altbau werden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung angenommen (s. Kapitel IV. 1.4), so dass, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, mit einer RND des Altbaus von ca. 25 Jahren gerechnet wird.

Die wirtschaftliche RND des Altbaus beträgt ca. 25,00 Jahre

- **Restnutzungsdauer (RND) Neubau-Anbau:** Aufgrund des Baujahres (ca. 1980) wird, in Anlehnung an das o.g. Sachwertmodell, die Restnutzungsdauer durch die Differenz Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) minus Alter des 1980 hergestellten Neubau-Anbaus (43 Jahre) bestimmt. Die RND errechnet sich mit 37 Jahren (= 80 Jahre - 43 Jahre).

Die wirtschaftliche RND des Neubau-Anbaus beträgt ca. .. 37,00 Jahre

- **Gewogene Restnutzungsdauer (RND) Gesamtgebäude:** Zur Bestimmung der gewogenen Restnutzungsdauer (RND) sämtlicher Gebäude (hier: Altbau und Neubau-Anbau) zusammen, werden die oben angesetzten objektspezifischen Restnutzungsdauern mit Hilfe der objektspezifischen Bruttogrundflächen (BGF) gewichtet. Der Altbau, bestehend aus dem Altbau-Haupthaus (= 175,70 qm BGF) und dem Altbau-Anbau (= 40,70 qm BGF) wird mit 216,40 qm BGF berücksichtigt. Die BGF für den Neubau-Anbau beträgt 87,20 qm (s. Anlagen, Ermittlung der Bruttogrundfläche).

Rechengang:

$$[(25 \text{ Jahre} \times 216,40 \text{ qm}) + (37 \text{ Jahre} \times 87,20 \text{ qm})] / 303,60 \text{ qm} = 28,40 \text{ Jahre.}$$

Die gewogene Restnutzungsdauer für das Gesamtgebäude (Altbau und Neubau-Anbau) wird angesetzt mit ca.: 28,00 Jahre

2.2.2 Baujahr / Baualter

Das Baualter (fiktiv) wird angenommen mit (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer - 28 Jahre Restnutzungsdauer = ca.: 52,00 Jahre

Das Baujahr (fiktiv) wird angenommen mit (2023 - 52 Jahre =) ca.: 1971

2.2.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächenberechnung mit ihren Bestimmungsmerkmalen ist der Anlage zu entnehmen. An dieser Stelle des Gutachtens wird lediglich die für die Sachwertermittlung benötigte Bruttogrundfläche (BGF) nachrichtlich wiedergegeben.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird ermittelt mit ca.: 303,60 qm

2.2.4 Normalherstellungskosten in der BRD im Jahr 2010

Die Normalherstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) pro qm BGF werden in Anlehnung an die bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Gewogene Normalherstellungskosten Gesamtgebäude

- **Normalherstellungskosten (NHK) Altbau:** Diese berücksichtigen eine massiv gebaute, fertiggestellte, regelhaft errichtete, 2- geschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (ohne Drempe) sowie einen 1- geschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (ohne Drempe). Nach dem Sach-

wertmodell der AGVGA wird der Altbau im Wesentlichen in eine einfache bis tlw. mittlere Ausstattungsklasse eingestuft. Die Gebäudestandardkennzahl für die Ausstattungsqualität beträgt im Bewertungsobjekt 2,23 [zum Vergleich: Gebäudestandardkennzahl 3,0 (= mittlerer Ausstattungsstandard), 2,0 (= einfacher Standard), 4,0 (= gehobener Standard)]. Hierin enthalten sind die Baunebenkosten.

Die NHK pro qm BGF des Altbaus werden ermittelt mit ca.: 660,00 €

- **Normalherstellungskosten (NHK) Neubau-Anbau:** Diese berücksichtigen einen massiv gebauten, fertiggestellten, regelhaft errichteten, 1- geschossigen, unterkellerten Anbau mit Flachdach. Nach dem Sachwertmodell der AGVGA wird der Neubau-Anbau im Wesentlichen in eine einfache bis tlw. mittlere Ausstattungsklasse eingestuft. Die Gebäudestandardkennzahl für die Ausstattungsqualität beträgt im Bewertungsobjekt 2,32 [zum Vergleich: Gebäudestandardkennzahl 3,0 (= mittlerer Ausstattungsstandard), 2,0 (= einfacher Standard), 4,0 (= gehobener Standard)]. Hierin enthalten sind die Baunebenkosten. Die ermittelten NHK berücksichtigen auch, dass im Anbau kaum haustechnische Anlagen und keine innere Erschließung (Treppe) vorhanden sind.

Die NHK pro qm BGF des Neubau-Anbaus betragen ca.: 730,00 €

- **Gewogene Normalherstellungskosten (NHK) Gesamtgebäude:** Zur Bestimmung der gewogenen Normalherstellungskosten (NHK) sämtlicher Gebäude (hier: Altbau und Neubau-Anbau) zusammen, werden die oben angesetzten objektspezifischen NHK mit Hilfe der objektspezifischen Bruttogrundflächen (s. oben 2.2.1) gewichtet.

Rechengang:

$$[(660 \text{ €} \times 216,40 \text{ qm}) + (730 \text{ €} \times 87,20 \text{ qm})] / 303,60 \text{ qm} = 680,10 \text{ €}.$$

Die gewogenen Normalherstellungskosten für das Gesamtgebäude (Altbau und Neubau-Anbau) werden gerundet angesetzt mit ca.:

680,00 €

2.2.5 Normalherstellungskosten zum Stichtag

Um die Normalherstellungskosten (NHK) zum Stichtag zu erhalten, sind die gebäudespezifischen NHK mit einem zeitnahen Baupreis Index für die BRD zum Stichtag zu korrigieren (hier: Basisjahr 2015 = 100, Index BRD 2010 = 90,10, Index August 2023 = 160,60).

Durch Multiplikation der bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit dem Quotienten aus Index 2023 / Index 2010 erhält man die gebäudespezifischen Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag ($1.212 \text{ €} = 680 \text{ €} \times 160,60 / 90,10$).

Die bundesweiten Normalherstellungskosten pro qm BGF zum Stichtag werden ermittelt mitca.: 1.210,00 €

2.2.6 Alterswertminderung

Auf der Grundlage der oben genannten Sachwertmethodik (des Gutachterausschusses) wird die Alterswertminderung linear vorgenommen und mit Hilfe der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Gebäudealters (= 50 Jahre) ermittelt.

Die Alterswertminderung wird ermittelt mit ca.: 65,00 %

2.2.7 Sonstige Bauteile, Einrichtungen

Die Bauteile und Einrichtungen, die mit dem Normalherstellungskostenansatz über die Bruttogrundfläche noch nicht erfasst wurden, sind extra zu beziffern. Ihr zumeist geringer anteiliger Wert am Gesamtbauwerk wird direkt alterswertgemindert berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind das die Hauseingangstreppe, die Hauseingangsüberdachung, die Kelleraußentreppe, die angebaute Gartenterrasse, der offene Kamin und die Satellitenanlage. Ihr Wert wird pauschal mit ca. 9.000,00 € berücksichtigt.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z.B. ein Aufzug) waren nicht vorhanden.

Die sonstigen Bauteile werden ermittelt mit, hier ca.: 9.000,00 €

2.3 Garage

Es ist eine Stahlbeton-Fertigarage vorhanden. Aufgrund der Bauart, des Baualters, der Größe und der Ausstattung wird der Gebäudewert zum Stichtag wie folgt ermittelt:

Bestimmungsgrößen:

| | |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Baujahr: | 1983 |
| Baualter in Jahre: ca. | 40 |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahre: ca. | 60 |
| Bruttogrundfläche in qm: ca. | 15,70 |
| Normalherstellungskosten zum Stichtag in € / qm: ca. | 430,00 |
| Alterswertminderung in v.H. (40 / 60 x 100 =): ca. | 66,70 |
| Alterswertfaktor (100 % - 66,70 % = 33,30 % / 100 =): ca. | 0,33 |

Gebäudesachwert Garage / Anbau:

$15,70 \text{ qm} \times 430 \text{ € / qm} \times 0,33 = 2.228,00 \text{ €}$.

Der Wert der Garage / Anbau wird ermittelt mit ca.: 2.200,00 €

2.4 Kfz-Stellplatz, Außenanlagen

Ein Kfz-Stellplatz ist nicht vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen, das Gartenhaus im Terrassenbereich sowie anzunehmende Außenanlagen (z.B. Bodenbefestigungen, die Einfriedungen) werden unter Berücksichtigung eines unterstellten altersbedingten Wertverzehrs (d.h. alterswertgemindert) pauschal veranschlagt.

Der Wert der Außenanlagen wird angesetzt mit ca.: 8.000,00 €

2.5 Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung)

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren geben an, um welchen Faktor der Kaufpreis (= Marktpreis) im stadtweiten Durchschnitt vom methodisch, rechnerischen Sachwert abweicht.

Der für das Bewertungsgrundstück ermittelte vorläufige Sachwert beträgt rund 229.000 €. Der Gutachterausschuss im **Kreis Unna** hat für Sachwertobjekte in einer Größenordnung von ca. 230.000 € einen durchschnittlichen, stadtweiten Zuschlag von ca. 27 v.H. an den vorläufigen Grundstückssachwert ermittelt (= Faktor 1,27). Dies entspricht einer **allg. Markt-anpassung**, die sich auf ordnungsgemäß bewirtschaftete Gebäude in Regelausführung und in durchschnittlichen Lagen bezieht (Normalgrundstücke), die im Wesentlichen keine besonderen objektspezifischen Merkmale aufweisen.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte vorläufige Sachwert bildet den Durchschnittswertwert sämtlicher, dem individuellen Wohnungsbau zurechnender Wohnformen ab. Dies sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Für das Bewertungsobjekt wird der Markt auf der Grundlage der fehlenden Objektbeachtung folgende Betrachtung anstellen:

In Bezug auf die Lage des Grundstücks ist auf der einen Seite festzustellen, dass die Entfernung vom nördlichen Bereich der Richtwertzone zum Stadtzentrum weniger komfortabel einzuschätzen ist. Auf der anderen Seite schlägt die Lage am unverbaubaren Auenpark positiv zu Buche. Nach Aktenlage wird das Bad durch die Küche erschlossen, was weniger nachfragegerecht einzuschätzen ist. Ebenso kann die Fassadenbegrünung negativ ins Gewicht fallen.

Des Weiteren werden die Abkehr von der Nullzinspolitik der EZB (Europäische Zentralbank) und die damit einhergehenden Hypothekenzinserhöhungen sowie die Inflation der allg. Verbraucherpreise und der Baukosten die Vermarktung nicht erleichtern.

Vor dem Hintergrund der Merkmalseigenschaften des zu bewertenden speziellen Wohnobjekts, bei dem die negativen Anhaltspunkte überwiegen, wird im Marktgeschehen mit einem zu verringernden Sachwertfaktor gerechnet.

Der marktübliche Sachwertfaktor wird angesetzt mit ca.:

1,17

VI. SACHWERTERMITTLUNG

Einfamilien-Doppelhaushälfte in Selm, Grüner Weg 54

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Wertermittlungsstichtag: | 27.10.2023 |
| Wohnbaulandwert (Flurstück 11) in € (s. Kapitel III): ca. | 81.000,00 |
| Gartenlandwert (Flurstück 11) in € (s. Kapitel III): ca. | 2.300,00 |
| Gartenlandwert (Flurstück 10) in € (s. Kapitel III): ca. | 510,00 |

1) Bestimmungsgrößen (s. Kapitel V. 2)

Einfamilien-Doppelhaushälfte

| | |
|----------------------------------------------------------|----|
| Nutzungsdauern: | |
| Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in Jahre: ca. | 80 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahre: ca. | 28 |

| | |
|--------------------------------------------|------|
| Baujahr, Baualter: | |
| Gebäudealter in Jahre (fiktiv): ca. | 52 |
| Baujahr (fiktiv): ca. | 1971 |

| | |
|-------------------------------------------|--------|
| Bruttogrundfläche (BGF) in qm: ca. | 303,60 |
|-------------------------------------------|--------|

| | |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| Normalherstellungskosten (NHK) 2010 (BRD) in € / qm BGF: ca. ... | 680,00 |
| / Baupreisindex BRD 2010 für Basisjahr 2015 = 100: | 90,10 |
| x Baupreisindex BRD am Stichtag (August 2023): | 160,60 |

= NHK (BRD) am Stichtag in € / qm BGF: ca. 1.210,00

| | |
|------------------------------------------------|----|
| Alterswertminderung in v. H. der NHK: ca. | 65 |
|------------------------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| Sonstige Bauteile, Einrichtungen (altersgemindert) in €: ca. | 9.000,00 |
|-------------------------------------------------------------------|----------|

| | |
|------------------------------------------|-----------------|
| Garage (alterswertgemindert)..... | 2.200,00 |
|------------------------------------------|-----------------|

| | |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Außenanlagen (alterswertgemindert) in €: ca. | 8.000,00 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|

| | |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung): ca. | 1,16 |
|--------------------------------------------------------|-------------|

2) Vorläufiger marktangepasster Sachwert

| | | | | | | | | | |
|--------------|------------------------------------------------------------|-------|----------|--------|----|-----|------------|-------------------|---|
| Wohngebäude: | ca. | 1.210 | € / qm x | 303,60 | qm | = | 367.360,00 | € | |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Herstellungskosten (HK) Wohngebäude am Stichtag: | | | | | ca. | = | 367.360,00 | € |
| - | Alterswertminderung: | | | | | ca. | - | 238.780,00 | € |
| + | Altersgeminderte sonstige Bauteile, Einrichtungen: | | | | | ca. | + | 9.000,00 | € |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Altersgeminderter Gebäudesachwert: Wohngebäude | | | | | ca. | = | 137.580,00 | € |
| + | Altersgeminderter Gebäudesachwert: Garage | | | | | ca. | + | 2.200,00 | € |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Summe Gebäudesachwerte: | | | | | ca. | = | 139.780,00 | € |
| + | Altersgem. bauliche, sonstige Außenanlagen: | | | | | ca. | + | 8.000,00 | € |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Sachwert Gebäude, bauliche u. sonstige Außenanlagen | | | | | ca. | = | 147.780,00 | € |
| + | Wohnbauland Bodenwert (Flurstück 11): | | | | | ca. | + | 81.000,00 | € |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Vorläufiger Sachwert Wohnbauland | | | | | ca. | = | 228.780,00 | € |
| x | Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung) | | | | | ca. | x | 1,16 | |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Vorläufiger marktangepasster Sachwert Wohnbauland | | | | | ca. | = | 265.380,00 | € |
| + | Gartenland Bodenwert (Flurstück 11): | | | | | ca. | + | 2.300,00 | € |
| + | Gartenland Bodenwert (Flurstück 10): | | | | | ca. | + | 510,00 | € |
| <hr/> | | | | | | | | | |
| = | Vorläufiger marktangepasster Sachwert | | | | | ca. | = | 268.200,00 | € |

"Vorläufiger marktangepasster Sachwert", weil die vom Normalgrundstück abweichenden "Objektspezifischen Besonderheiten" noch zu berücksichtigen sind (s. Kapitel VII und VIII.2).

VII. WERT DER OBJEKTSPEZIFISCHEN MERKMALE

Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird eine Bewertungsreihenfolge vorgegeben, wonach in den Wertermittlungsverfahren zuerst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (durch allg. Marktanpassung) gewürdigt werden sollen und danach die Werteinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu ermittelt sind. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen bei Anwendung des Sachwertverfahrens die Sachwertfaktoren und bei Anwendung des Ertragswertverfahrens Liegenschaftszinssätze herangezogen werden, welche vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitet und veröffentlicht werden. Die vorgegebene Reihenfolge gründet darin, dass die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze i.d.R. aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen objektspezifischen Merkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normgrundstücke).

Die tatsächlichen Eigenschaften und Beschaffenheiten, welche den besonderen objektspezifischen Merkmalen zuzurechnen sind, werden nachfolgend wertmäßig beziffert. Wertbeeinflussende **Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches sind** unter den Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) besonders zu würdigen und **separat darzustellen**, was im Kapitel VIII. 3 "Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches" geschieht.

1. Bodenspezifische Merkmale (Baulasten u.a.)

Es sind drei bodenbezogene, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden (s. Kapitel II. 2).

1.1 Befreiung von der Landesbauordnung

Lt. Bauakte ist für den 1979 errichteten Anbau eine **Befreiung von den Vorschriften nach § 7 Abs. (1) und (2) der Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1962 erteilt worden. Eine detailliertere Be-

schreibung des Befreiungstatbestandes war in der Bauakte nicht vorhanden. Nach sachverständiger Einschätzung bezog sich die Befreiung auf den „Bauwich“ d.h. den seitlich einzuhaltenden Grenzabstand der Bebauung. Es wird unterstellt, dass entgegen den landesrechtlichen Vorgaben, das Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden durfte.

Der Vorteil ist sachverständigerseits in der Realisierung des Wohngebäudeanbaus aufgegangen und ist somit als Bestandteil des Gebäudesach- und Gebäudeertragswertes einzuschätzen. Ein zusätzlicher Extrawertansatz kann nicht begründet werden.

Die Werterhöhung des Grundstücks durch den begünstigenden Befreiungstatbestand wird angesetzt mit ca.:

0,00 €

1.2 Rechtlich nicht gesicherter Zuwegungsbereich

Augenscheinlich gestaltet sich im Durchgangsbereich zwischen den Häusern Nr. 54 und Nr. 52 die Zuwegung seit alters her gebietstypisch auf der Grundlage gegenseitiger Duldung; zugunsten des Bewertungsflurstücks (Flurstück 11) können Teile des Flurstücks 12 mitbenutzt werden und umgekehrt. Der Nachteil der gegenseitigen Absprache in Bezug auf Instandhaltungsmaßnahmen wird durch den Vorteil einer komfortableren Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs aufgewogen. Die Nutzungsmöglichkeit ist weder durch eine Dienstbarkeit noch durch eine Baulast gesichert.

Die jeweiligen (belasteten) Eigentümer sind, vorbehaltlich einer rechtlichen Überprüfung, nicht verpflichtet, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Der jeweils begünstigte Eigentümer hat keinen Nutzungsanspruch. Ob die offenbar im gegenseitigen nachbarschaftlichen Einvernehmen geduldeten Nutzungen auch in Zukunft weiterhin ausgeübt werden können, kann nicht gesagt werden. Mögliche Nutzungsänderungen (z.B. vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher Differenzen) können nur theoretisch angedacht werden. Aufgrund der vor Ort augenscheinlich gefestigten Zustände ist das Risiko der Beeinträchtigung eher spekulativ einzuschätzen. Es ist aus sachverständiger Sicht mit keinen Auswirkungen auf den Grundstückswert zu rechnen.

Die Werterhöhung, -minderung des Grundstücks durch die rechtlich nicht gesicherte Zuwegung wird angesetzt mit ca.: **0,00 €**

1.3 Hochwasser

Dieses Merkmal kann sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene Auswirkungen haben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Selm befindet sich ein nicht unerheblicher Grundstücksteil im Bereich des Überschwemmungsgebietes des „Selmer Baches“. Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen des „Selmer Baches“ ist ein Auenbereich hergestellt worden, welcher dem Überschwemmungsrisiko entgegenwirkt. Im Rahmen des Renaturierungskonzeptes wurden die Überschwemmungsgebietsgrenzen neu ermittelt. Demnach kann festgestellt werden, dass bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (= mittlere Wahrscheinlichkeit = voraussichtliches Wiederkehrintervall einmal in 100 Jahren oder seltener) das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmt werden würde (**s. Anlagen, Abb.: Hochwasser**). Bei einer angenommenen niedrigen Wahrscheinlichkeit (= voraussichtliches Wiederkehrintervall einmal in 200 Jahren oder seltener) würde ein östlicher Gartenbereich betroffen sein können. Die mögliche Überschwemmungstiefe wird mit geringen, ca. 0,03 m angegeben. Vor diesem Hintergrund wird sachverständigerseits mit keiner Wertminderung, weder für den Boden noch für das Gebäude, gerechnet.

Die Wertminderung des Grundstücks durch ein Hochwasserereignis wird angesetzt mit ca.: **0,00 €**

2. Gebäudespezifische Merkmale (Mängel u.a.)

2.1 Baumängel / unterlassene Fertigstellung

Aufgrund der eingeschränkten Besichtigung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

2.2 Hochwasser

Dieses Merkmal kann sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene Auswirkungen haben.

Sachverständigerseits wird mit keiner Wertminderung, weder für den Boden noch für das Gebäude, gerechnet (s. Ausführungen in Kapitel VII. 1.3)

3. Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung

Es ist ein **Risikoabschlag** aufgrund der fehlender Besichtigungsmöglichkeiten der Doppelhaushälfte, der Garage und der Außenanlagen anzubringen, mit dem sachverständigerseits auf die Möglichkeit einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinzuweisen ist, und darauf, dass die angenommenen Ausstattungsstandards vor Ort nicht zutreffen können.

Es wird mit einem pauschalen Abschlag von ca. 10 v. H. an den vorläufigen marktangepassten Sachwert der baulichen Anlagen (Doppelhaushälfte, Garage, Außenanlagen) gerechnet.

Der Wertminderungsabschlag aufgrund der unzureichenden Besichtigung der Immobilie wird angesetzt mit: $147.780,00 \text{ €} \times 0,10 = \dots\dots \text{ ca.}:$ - 14.800,00 €

VIII. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

1. Verkehrswert nach ZVG

Der sachverständigerseits gewählte Terminus „Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)“ soll für den Ausgangswert im ZV-Verfahren stehen, in welchem noch keine Werteinflüsse aus Abt. II des Grundbuches berücksichtigt worden sind. Verfahrenstechnisch stellt dies lediglich die Hervorhebung einer Zwischensumme dar, welche im Wertgutachten für den freihändigen Erwerb nicht extra ausgewiesen wird. Dies geschieht vor dem Hintergrund der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes, wonach Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches nicht bestehen bleiben, d.h. verfahrenstechnisch untergehen können. Damit in diesem Fall der Ersteigerer wertmäßig nicht besser gestellt ist als der Erwerber im freihändigen Grundstücksverkehr, ist für das Gericht zunächst der „unbelastete“ Verkehrswert nach ZVG von maßgebender Bedeutung. Die Auswirkungen von Rechten und Belastungen im Grundbuch werden über den Ersatzwert nach § 50, 51 ZVG berücksichtigt, welcher im Kapitel VIII. 3 behandelt wird. Zunächst wird nachfolgend der „unbelastete“ Verkehrswert nach ZVG ermittelt.

Der vorläufige marktangepasste Wert des Wohnbaugrundstücks beträgt nach dem Sachwertverfahren:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert 268.200,00 €

Das Bewertungsobjekt ist nach den Usancen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Hilfe des Sachwertverfahrens bewertet worden.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden im Sachwertverfahren v. a. mit Hilfe der Herstellungskosten, der Alterswertminderung, des Bodenwerts und des Marktanpassungsfaktors abgebildet. Sämtliche bis an diese Stelle berücksichtigten Kenngrößen gehen von Normalgrundstücken / Normalimmobilien aus, die keine objektspezifischen Merkmale (z.B. Baumängel und andere wertbeeinflussenden Umstände) aufweisen.

Da im Bewertungsfall objektspezifische Merkmale vorliegen, sind diese auf

ihre Wertrelevanz hin untersucht worden und in einem weiteren Schritt zu berücksichtigen, um zum Verkehrswert nach ZVG (= Ausgangswert im ZV-Verfahren) zu gelangen. Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Risikoabschlag wegen fehlender Objektbesichtigung) wird mit einem Abschlag von ca. - 14.800 € gerechnet (**s. Kapitel VIII. 2 „Abb.: Zusammenfassung der Ergebnisse“**), so dass folgender Wert ermittelt wird:

Verkehrswert gemäß ZVG:

| | | |
|--------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert: | ca. | 268.200,00 € |
| + Wertzuschlag aufgrund objektspezifischer Merkmale | ca. | + 0,00 € |
| - Wertminderungsabschlag aufgrund objektspezifischer Merkmale..... | ca. | - 14.800,00 € |
| <hr/> | | |
| = Verkehrswert | ca. | 253.400,00 € |

Der Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks, bebaut mit einer Einfamilien - Doppelhaushälfte sowie einer Garage wird ermittelt mit:

253.000,00 €

2. Abb.: Zusammenfassung der Ergebnisse

| Abb.: Verkehrswert nach ZVG | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert (s. Sachwertermittlung) | 268.200,00 € |
| + / - | |
| Besondere objektspezifische Werteinflüsse (ohne Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches): | |
| Rechte gemäß § 96 BGB: nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Privatrechtliche Beschränkungen (Überbau, Notweg): nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Erstmalige Erschließung: es fallen keine Beträge mehr an | = 0,00 € |
| Planungsrechtliche Beschränkungen lt. Bebauungsplan: nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Baulasten: nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Altlasten: keine Verdachtsmomente vorhanden | = 0,00 € |
| Befreiungen gem. BauO NRW und BauGB: Befreiung von der BauO NRW vorhanden (s. Kapitel VII. 1.1) | = 0,00 € |
| Erschließung: Rechtlich nicht gesicherte Zuwegung zwischen Haus Nr. 54 und Nr. 52 (s. Kapitel VII. 1.2) | = 0,00 € |
| Hochwasser: Überschwemmungsproblematik aufgrund des "Selmer Baches" (s. Kapitel VII. 3) | = 0,00 € |
| Baumängel, unterlassene Fertigstellung: Keine Mängel unterstellt (s. Kapitel VII. 2.1) | = 0,00 € |
| Abweichung von der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung: Keine unterstellt (s. Kapitel IV. 1.1.1) | = 0,00 € |
| Mehr-, Mindererträge aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen: nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Wohnungs-, Mietpreisbindung: nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Denkmalschutz: nicht vorhanden | = 0,00 € |
| Risikoabschlag wegen fehlender Außen- und Innenbesichtigung | = -14.800,00 € |
| = | |
| Verkehrswert gemäß ZVG (Ausgangswert im Zwangsversteigerungsverfahren) gerundet | = 253.000,00 € |

3. Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches

Die Auswirkungen von Rechten und Belastungen im Grundbuch werden über den Ersatzwert nach § 50, 51 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) berücksichtigt.

Unter der lfd. Nummer 2 der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches von Selm, Blatt 1674 ist unter Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 14.08.1929 eine Grunddienstbarkeit - **Wegerecht** - zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen (**s. Anlagen, Abb.: Auszug aus der Flurkarte (Vergrößerung) mit Wegerecht**). In der Eintragungsbewilligung heißt es: „Ich . . . bewillige und beantrage zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 5 Nr. 818 / 75, 819 / 75, 855 / 75 ein Wegerecht zum Gehen und Fahren auf der Parzelle Flur 5 Nr. 937 / 75.“ Nach sachverständiger Einschätzung der vorliegenden Unterlagen ist aus der belasteten Flurstücks Nummer 937 / 75 das heutige Flurstück Nr. 10 mit einer Größe von 22,00 qm hervorgegangen. Für die begünstigten Flurstücke wird davon ausgegangen, dass aus 819 / 75 die heutige Flurstücksnummer 09, aus 818 / 75 die 06 und aus 855 / 75 die 119 geworden ist. Die letztgenannten Flurstücke schließen sich im Norden an das Bewertungsgrundstück (Flurstück 10) an (**s. Anlagen, Abb.: Auszug aus der Flurkarte mit Bewertungsgrundstück**).

Nach Auswertung von Luftbildern wird angenommen, dass die begünstigten Flurstücke, wie das belastete Flurstück, den Gartenbereichen einverleibt worden sind, sodass keine Wegeparzellen in der Örtlichkeit vorhanden bzw. erkennbar sind. Da offensichtlich in der Vergangenheit von dem Wegerecht kein Gebrauch gemacht worden ist, wird zum einen angenommen, dass dies auch für die Zukunft zutrifft. Auf der anderen Seite ist der Tatbestand der dinglich gesicherten Belastung vorhanden und entsprechend zu würdigen. Sachverständigerseits wird im Bewertungsfall lediglich das Risiko der Inanspruchnahme eingeschätzt und als vergleichsweise gering eingestuft. Die Wertminderung (Ersatzwert nach § 51, 50 ZVG) wird, wenn das Recht unter den Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) zum Tragen kommen sollte, mit ca. 20 v. H. des Bodenwertes der betroffenen Parzelle (Flurstück 10) angesetzt. Das Flurstück ist 22,00 qm groß und sein ermittelter Gartenlandwert pro qm wurde mit ca. 23,00 € / qm veran-

schlägt.

**Die Wertminderung (Ersatzwert) durch die Grunddienstbarkeit (Wege-
recht) wird ermittelt mit: $22,00 \text{ qm} \times 23,00 \text{ €} / \text{qm} \times 0,2 = \dots\dots\dots \text{ ca.:}$ - 100,00 €**

Der unter der lfd. Nr. 6 eingetragene **Zwangsversteigerungsvermerk** hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Wertminderung (Ersatzwert) der Eintragung wird ermittelt mit: ca.: 0,00 €

4. Wert der einzelnen Grundstücke

Die Forderung des Gerichts auf Bildung von Einzelwerten gemäß § 63 ZVG geschieht primär aus rechtlichen Gründen, wenn die Verteilung des Erlöses aus der Zwangsversteigerung auf die einzelnen Grundstücke notwendig wird. Die Ermittlung von Einzelwerten stellt ein eher ideelles Wertverhältnis der einzelnen Grundstücke untereinander dar. Die Verwertbarkeit der so aus einer wirtschaftlichen Einheit separierten Einzelgrundstücke ist hierbei nicht zu hinterfragen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Einzelwerte ermittelt. Der Einzelwert für das Flurstück 10 wird Kapitel III. 2 entnommen und beträgt ca. 510,00 €. Der Einzelwert für das Flurstück 11 von 252.490,00 € (= 253.000,00 € - 510,00 €) wird durch Subtraktion des Wertes für das Flurstück 10 vom Gesamt-Verkehrswert errechnet.

Einzelwerte:

| | |
|---------------------------------------------|--------------|
| Flurstück 11 (Wohnbaugrundstück) ca.: | 252.490,00 € |
| + Flurstück 10 (Gartenland) ca.: | 510,00 € |
| <hr/> | |
| = Verkehrswert Gesamt:..... | 253.000,00 € |

5. Verkehrswert des Zubehörs

Eigentümerzubehör, das nach regionsspezifischer Verkehrsauffassung

einen Extra-Preis haben kann, wird nicht angenommen

Zubehör im Eigentum Dritter war nicht vorhanden bzw. ist nicht bekannt geworden.

Sonstiges Zubehör, das nicht mitbewertet wurde, wird ebenfalls nicht unterstellt.

Der Wert des Zubehörs wird pauschal angesetzt mit, hier: ca. 0,00 €

Aufgestellt:

Bochum, den 27. November 2023

Striewski

ANLAGEN

Ermittlung der Wohn-, Nutzfläche

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wird von einer Neuvermietung am Stichtag ausgegangen, bei der die anrechenbaren tatsächlichen und möglichen Raum-, Freisitznutzungen einzuschätzen sind. Dies geschieht auf der Grundlage der **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**, bei deren Anwendung auch die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse zu berücksichtigen sind. Was z.B. die Anrechenbarkeit von nicht genehmigten Flächen in ausgebauten Keller-, Dachgeschoss-, Spitzboden-, Gallerieräumen und / oder außerhalb der Wohnung liegender Räume (außer Abstellraum) anbelangt, erfolgt ihre Berücksichtigung, unter Beachtung der nach ihrer (Raum-)Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes und einer sachverständig einzuschätzenden Vermietbarkeit. Eine hiervon möglicherweise abweichende mietrechtliche Vereinbarung in Bezug auf die Wohnflächengröße ist für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung. Die mietrechtlichen Gegebenheiten sind insofern zu berücksichtigen, als die tatsächlich gezahlte Miete (pro Monat) auf die im Gutachten ermittelte Wohnfläche (pro Quadratmeter) umgelegt und auf ihre Marktüblichkeit hin überprüft wird (Stichwort: Mehr-, Mindererträge). Ob in nicht eindeutigen Einzelfallbemessungen die sachverständige Einschätzung der juristischen Auslegung entsprechen würde, kann nicht gesagt werden und ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Abstellräume außerhalb der Wohnung (z.B. Kellerersatzräume im Vorgarten) sind nach der o.g. WoFIV bei der Wohnflächenberechnung nicht einzubeziehen. Wenn vorhanden, werden Terrassen / Dachterrassen / Dachgärten sowie Balkone / Loggien i.d.R. mit 1/4, höchstens mit der Hälfte ihrer Grundfläche (bei besonders guter Lage, Ausrichtung, Nutzbarkeit) berücksichtigt. Offene Kamine werden übermessen. Darüber hinaus kann nach sachverständigem Ermessen eine einzelfallorientierte Anpassung an die Verkehrssitte erfolgen.

Die Stadt Selm konnte mit der amtlichen Bauakten dienlich sein. Die amtlichen Unterlagen (u.a. Grundrisspläne) geben im wesentlichen die Gestalt des Baukörpers, auf den sich die Wertermittlung bezieht, wieder. Die im Vergleich mit den vorliegenden Plänen möglicherweise vor Ort vorgefundenen veränderten Gegebenheiten sind nach sachverständigem Ermessen in die amtlichen Unterlagen skizzenartig eingefügt oder schriftlich benannt worden. Diese Ergänzungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Die verwendeten Raumbezeichnungen sind nach der Grundrissplankennzeichnung und / oder sachverständig vergeben worden.

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wurde die Wohnfläche mit Hilfe der in den amtlichen Bauakten (Grundrisspläne) ausgewiesenen Maße errechnet. Soweit erforderlich wurden den Unterlagen weitere bewertungsrelevante Längen und Breiten (auch maßstabsweise) entnommen und nach eigenen Erkenntnissen und Auskünften mit einem für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeitsgrad ergänzt. Die Werte sind auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet worden. (Die Ausweisung von drei Stellen nach dem Komma wird z. B. bei der Übernahme von Mauerwerksmaßen aus Grundrissplänen benötigt; sie ist kein Merkmal der Genauigkeit).

1. Wohnfläche**Wohnfläche Erdgeschoss (Altbau und Neubau-Anbau)**

| | | | | | |
|----------|----------|---|---------|---|----------|
| Diele | 4,400 m | x | 1,300 m | = | 5,72 qm |
| Küche | 4,400 m | x | 2,600 m | | |
| | -0,450 m | x | 0,300 m | = | 11,30 qm |
| Essen | 4,750 m | x | 3,135 m | = | 14,89 qm |
| Wohnen | 2,635 m | x | 9,740 m | | |
| | 2,200 m | x | 4,385 m | = | 35,31 qm |
| Flur | 1,260 m | x | 1,000 m | = | 1,26 qm |
| Bad | 4,690 m | x | 2,100 m | | |
| | 1,375 m | x | 1,010 m | | |
| | -1,400 m | x | 0,115 m | = | 11,08 qm |
| Abst.-R. | 1,260 m | x | 1,385 m | = | 1,75 qm |

| | | | | | |
|--------------------|---------|---|---------|-------|----------|
| Zwischensumme: | | | | = | 81,31 qm |
| Abschlag 3 % Putz: | | | | = | -2,44 qm |
| Terrasse: | 5,000 m | x | 6,000 m | / 4 = | 7,50 qm |

Summe: = 86,37 qm

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca.: 86,40 qm

Wohnfläche Obergeschoss (Altbau)

| | | | | | |
|--------|----------|---|---------|---|----------|
| Flur | 4,400 m | x | 1,300 m | = | 5,72 qm |
| Eltern | 2,770 m | x | 4,750 m | = | 13,16 qm |
| Kind | 4,400 m | x | 2,600 m | | |
| | -0,450 m | x | 0,300 m | = | 11,30 qm |

| | | | | | |
|--------------------|---------|---|---------|-------|----------|
| Zwischensumme: | | | | = | 30,18 qm |
| Abschlag 3 % Putz: | | | | = | -0,91 qm |
| Balkon | 0,000 m | x | 0,000 m | / 4 = | 0,00 qm |

Summe: = 29,27 qm

Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca.: 29,30 qm

Wohnfläche Erdgeschoss (Übertrag): **86,40 qm**

Wohnfläche Obergeschoss (Übertrag): **29,30 qm**

Wohnfläche Dachgeschoss (Altbau)

Hobby $4,500 \text{ m} \times 2,500 \text{ m}$
 $1,500 \text{ m} \times 0,800 \text{ m} = 12,45 \text{ qm}$

Zwischensumme: = 12,45 qm

Abschlag 3 % Putz: (entfällt: Ausbaumaße angenommen) = 0,00 qm

Loggia $0,000 \text{ m} \times 0,000 \text{ m} / 4 = 0,00 \text{ qm}$

Summe: = 12,45 qm

Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca.: **12,50 qm**

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca.: **128,20 qm**

2. Nutzfläche Nebengebäude

Garage $5,380 \text{ m} \times 2,730 \text{ m} = 14,69 \text{ qm}$

Summe: = 14,69 qm

Die Nutzfläche der Garage beträgt ca.: **14,70 qm**

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wird auf der Grundlage der **DIN 277** errechnet.

Die vorhandenen Pläne / Unterlagen geben im Wesentlichen die vorgefundene physische Gestalt der Gesamtbaukörper wieder. Die **bewertungsrelevanten Maßgrößen** wurden den Plänen entnommen und wenn notwendig sachverständigerseits ergänzt. Die **Nachkommastellenangabe** darf nicht als tatsächlich vorhandene (exakte) Größe interpretiert werden sondern dient der schnellstmöglichen Nachvollziehbarkeit, wenn z.B. aus amtlichen Unterlagen Mauerwerksmaße übernommen werden. Abweichungen nach unten wie nach oben sind wahrscheinlich; darüber hinaus sind die Werte auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet worden.

1. Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude: Altbau-Haupthaus

| | | | | | | |
|-----|---------|---|---------|---|-------|----|
| KG: | 5,480 m | x | 8,015 m | = | 43,92 | qm |
| EG: | 5,480 m | x | 8,015 m | = | 43,92 | qm |
| OG: | 5,480 m | x | 8,015 m | = | 43,92 | qm |
| DG: | 5,480 m | x | 8,015 m | = | 43,92 | qm |

Summe: = 175,68 qm

Die BGF des Altbau-Haupthauses beträgt: ca.: 175,70 qm

2. Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude: Altbau-Anbau

| | | | | | | |
|-----|---------|---|---------|---|-------|----|
| EG: | 4,990 m | x | 4,075 m | = | 20,33 | qm |
| DG: | 4,990 m | x | 4,075 m | = | 20,33 | qm |

Summe: = 40,66 qm

Die BGF des Altbau-Anbaus beträgt: ca.: 40,70 qm

Bruttogrundfläche Wohngebäude: Altbau-Haupthaus (Übertrag): 175,70 qm

Bruttogrundfläche Wohngebäude: Altbau-Anbau (Übertrag): 40,70 qm

3. Bruttogrundfläche Neubau-Anbau:

KG: 10,470 m x 3,000 m
4,990 m x 2,440 m = 43,59 qm

EG: 10,470 m x 3,000 m
4,990 m x 2,440 m = 43,59 qm

Summe: = 87,18 qm

Die BGF des Neubaus beträgt: ca.: 87,20 qm

Die Bruttogrundfläche des gesamten Wohnhauses beträgt: ca.: 303,60 qm

4. Bruttogrundfläche (BGF) Nebengebäude:

Garage: 5,500 m x 2,850 m = 15,68 qm

Summe: = 15,68 qm

Die BGF der Garage beträgt: ca.: 15,70 qm

Abb.: Lage in der Region



Abb.: Lage im Ortsteil

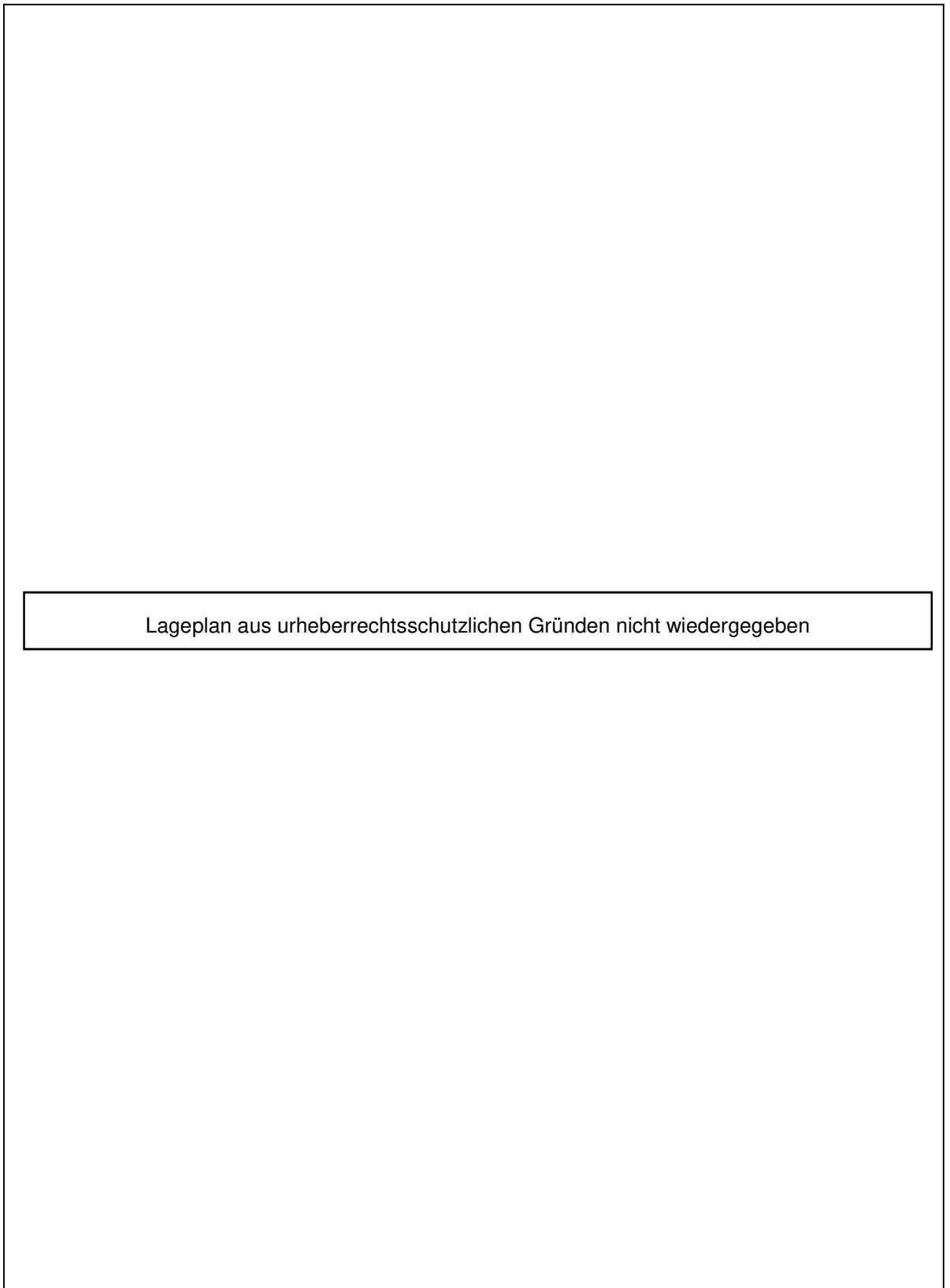


Abb.: Auszug aus der Flurkarte mit Bewertungsgrundstück

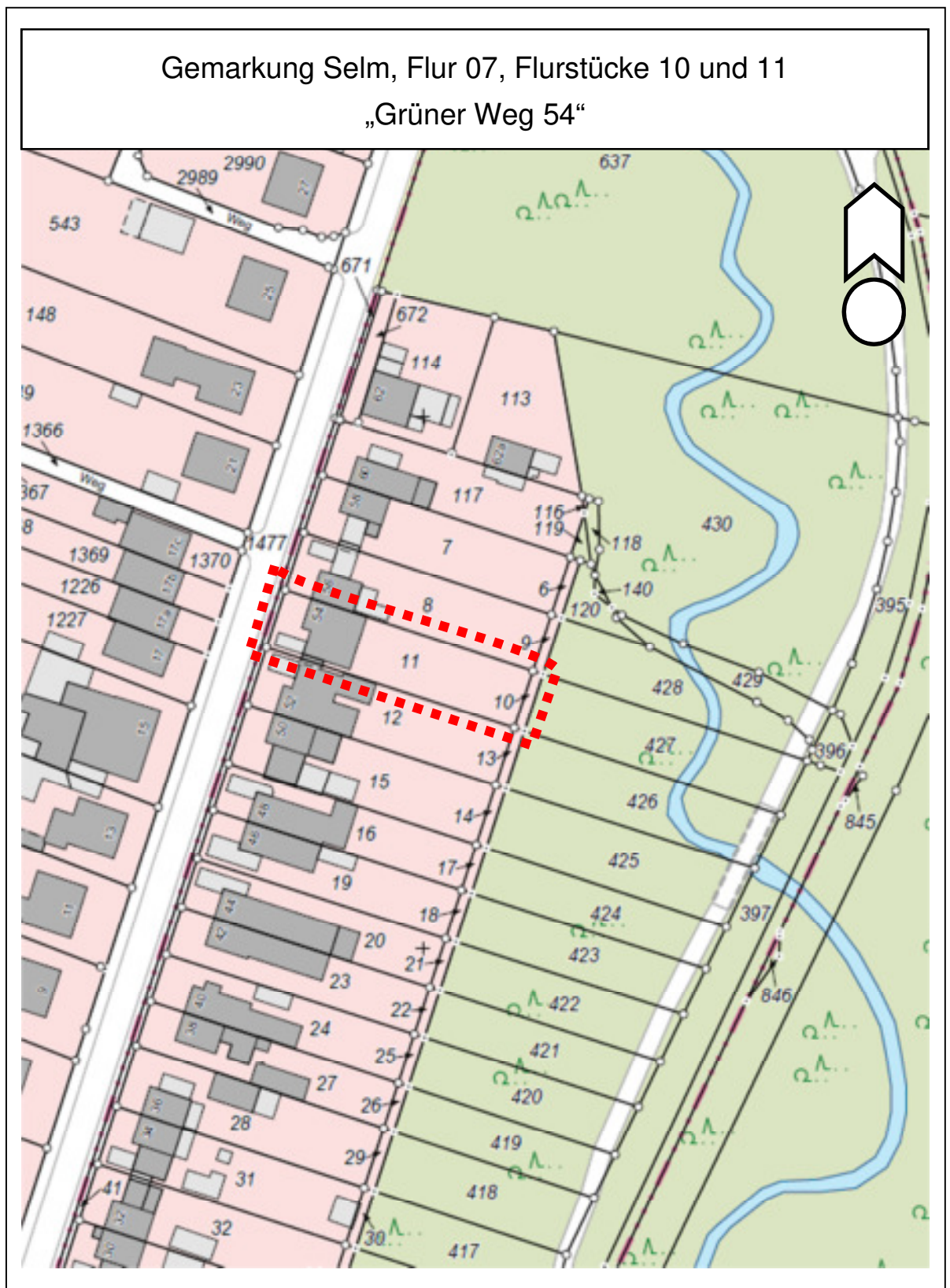


Abb.: Auszug aus der Flurkarte (Vergrößerung) mit Wegerecht

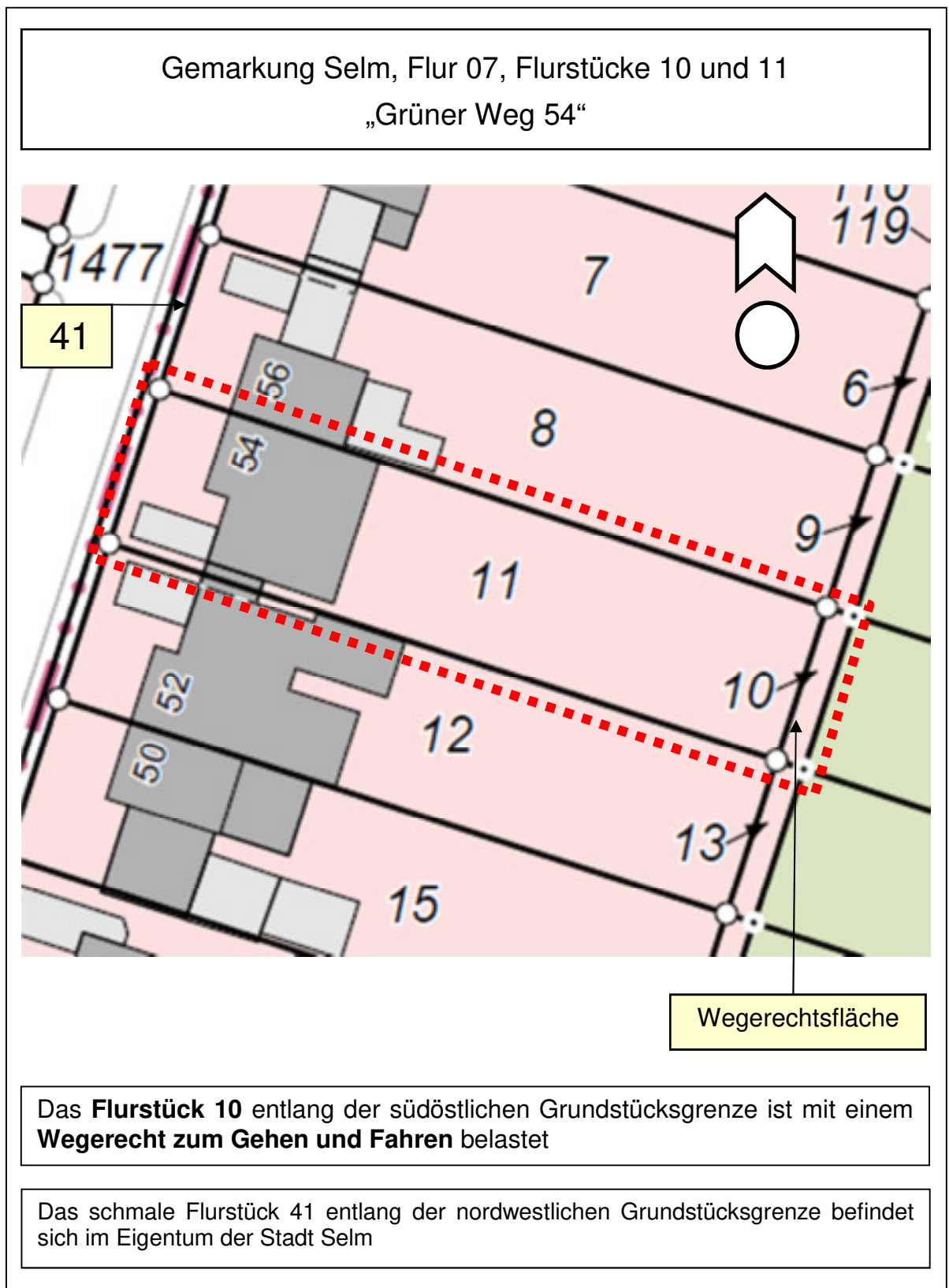


Abb.: Rechtlich nicht gesicherte Zuwegung

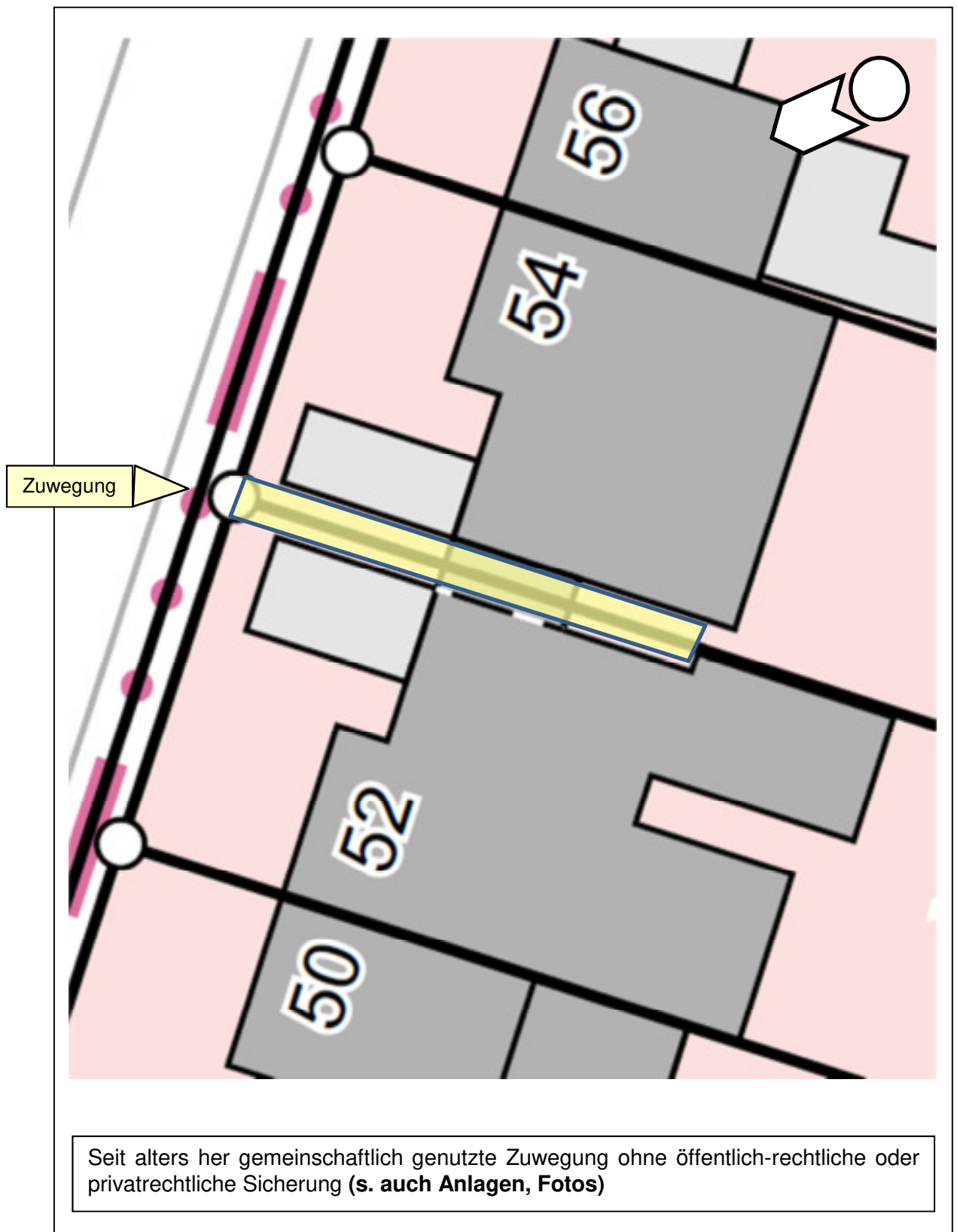


Abb.: Hochwasser



Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, dem Internet-Auskunftssystem www.elwasweb.nrw.de entnommen

Abb.: Wohnhaus: Gebäudeeinteilung

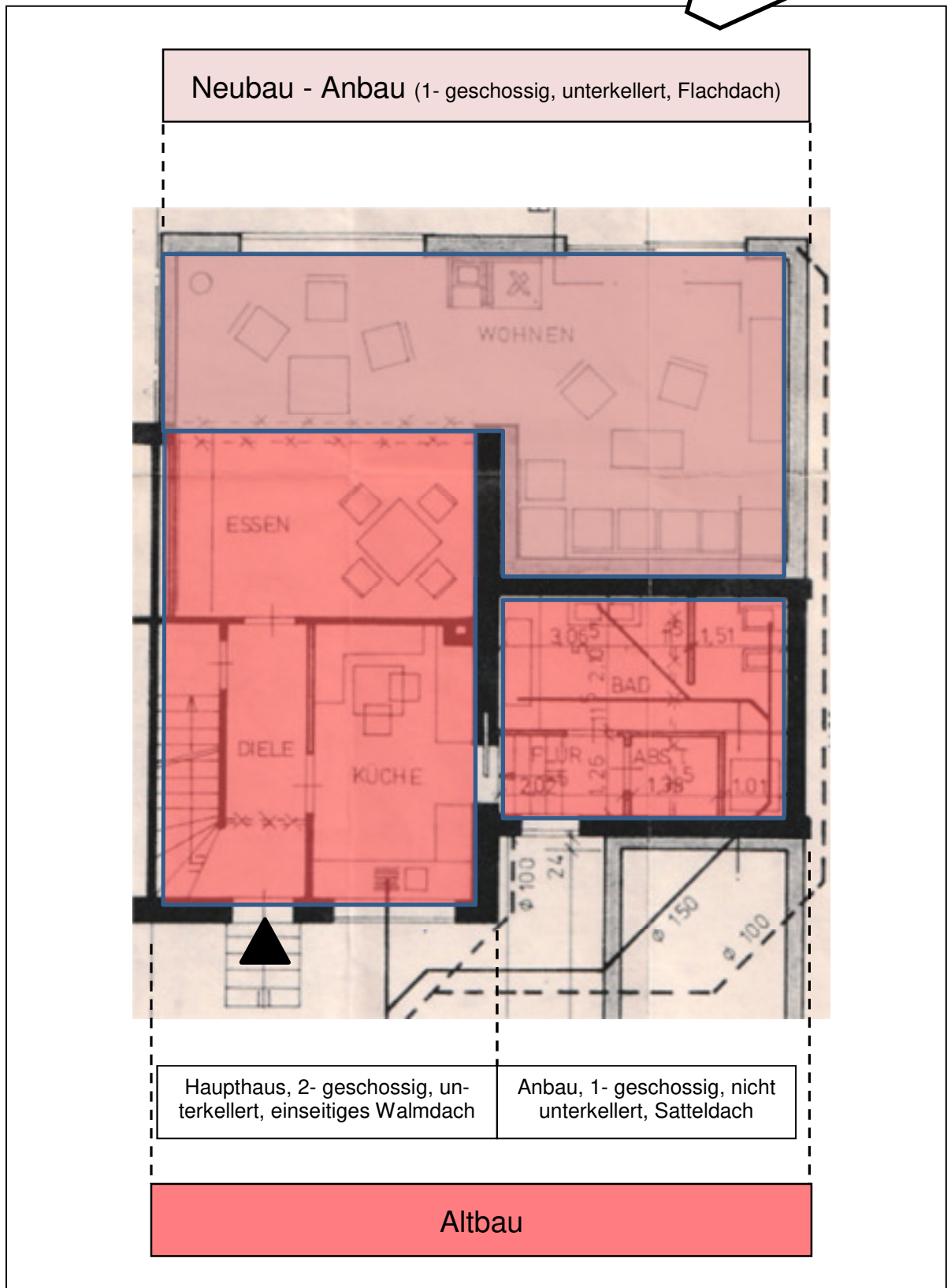
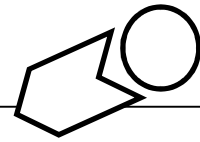


Abb.: Wohnhaus: Grundriss Kellergeschoss

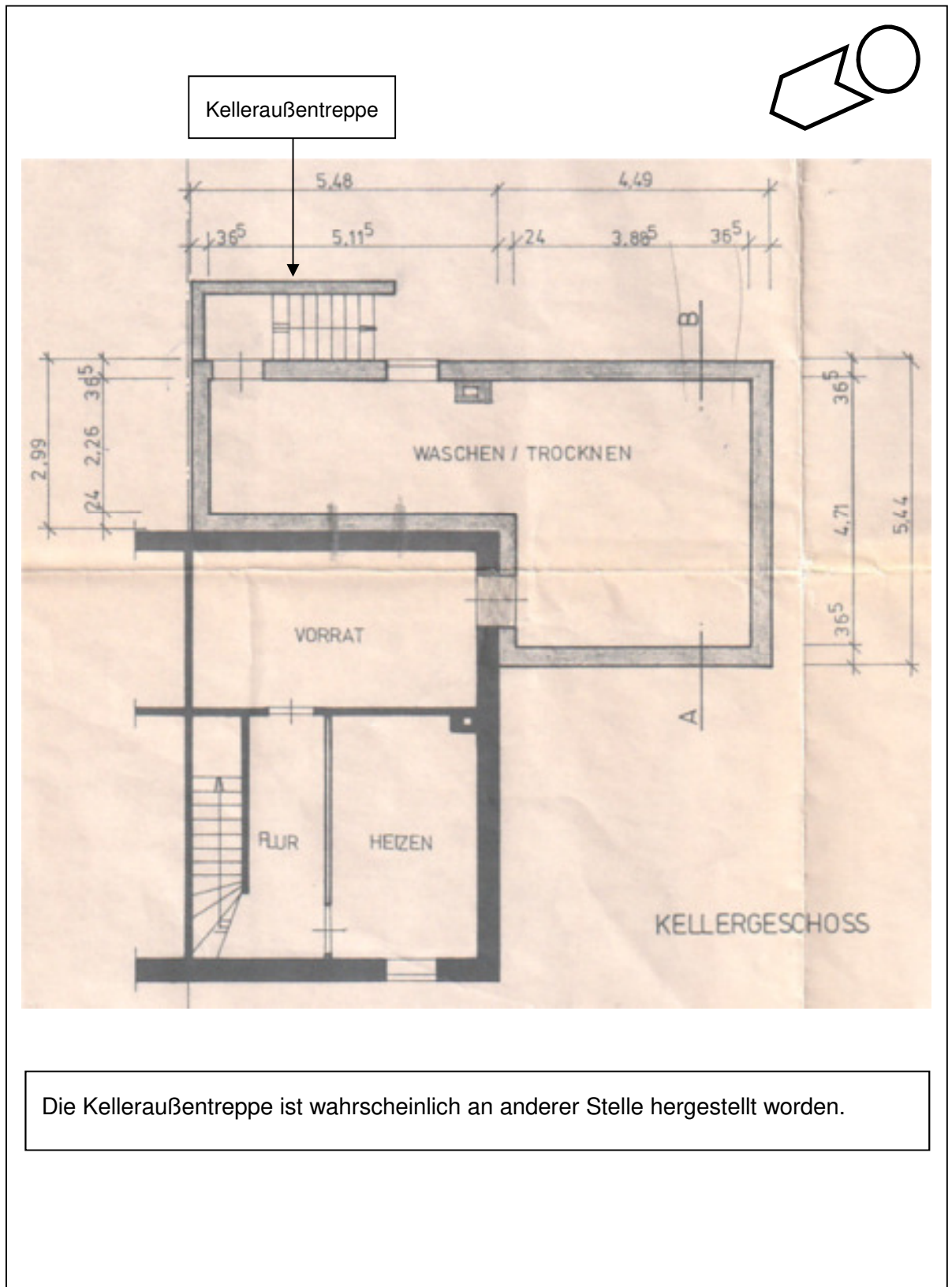


Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss

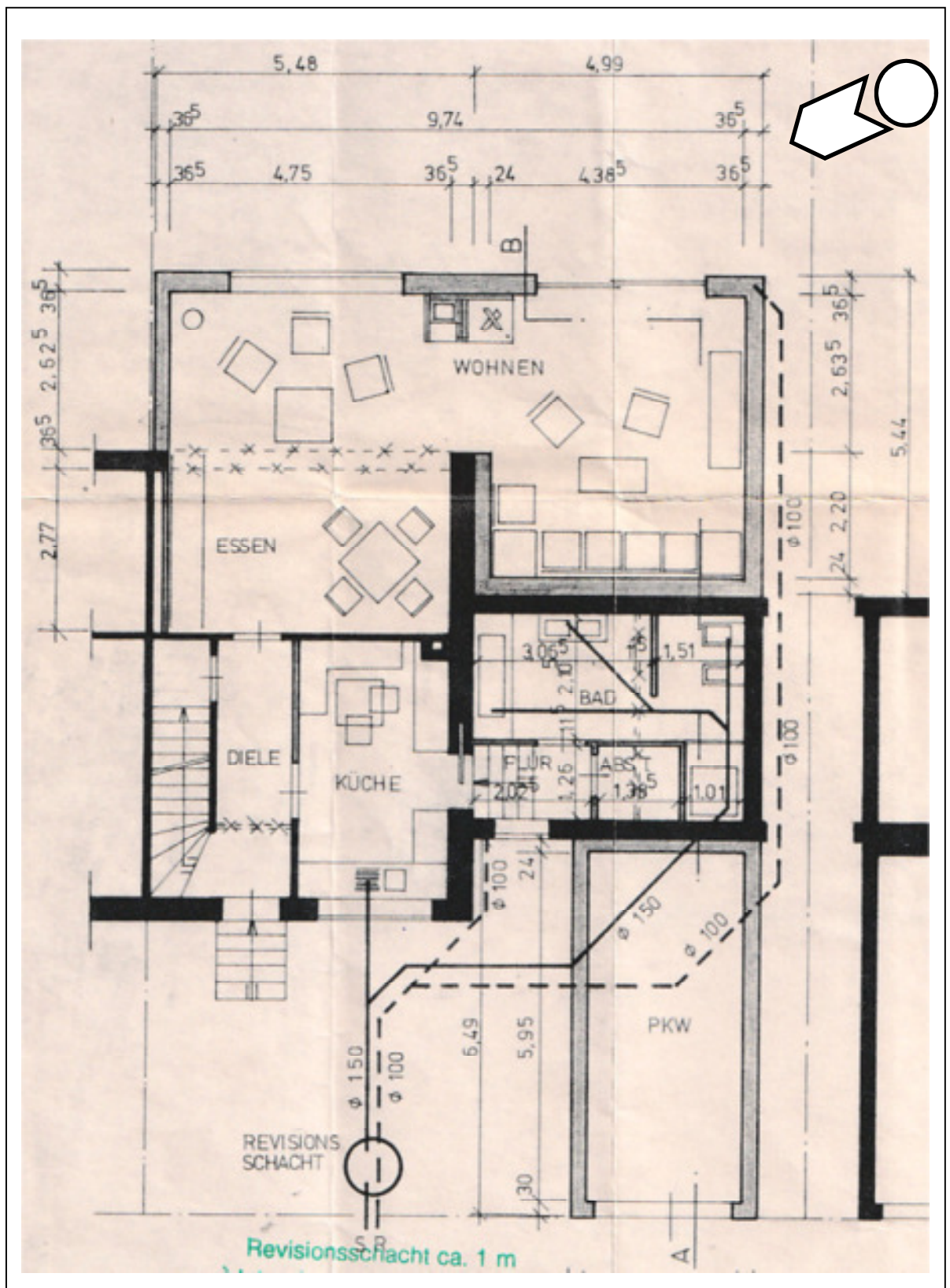


Abb.: Wohnhaus: Ansicht Nordwest

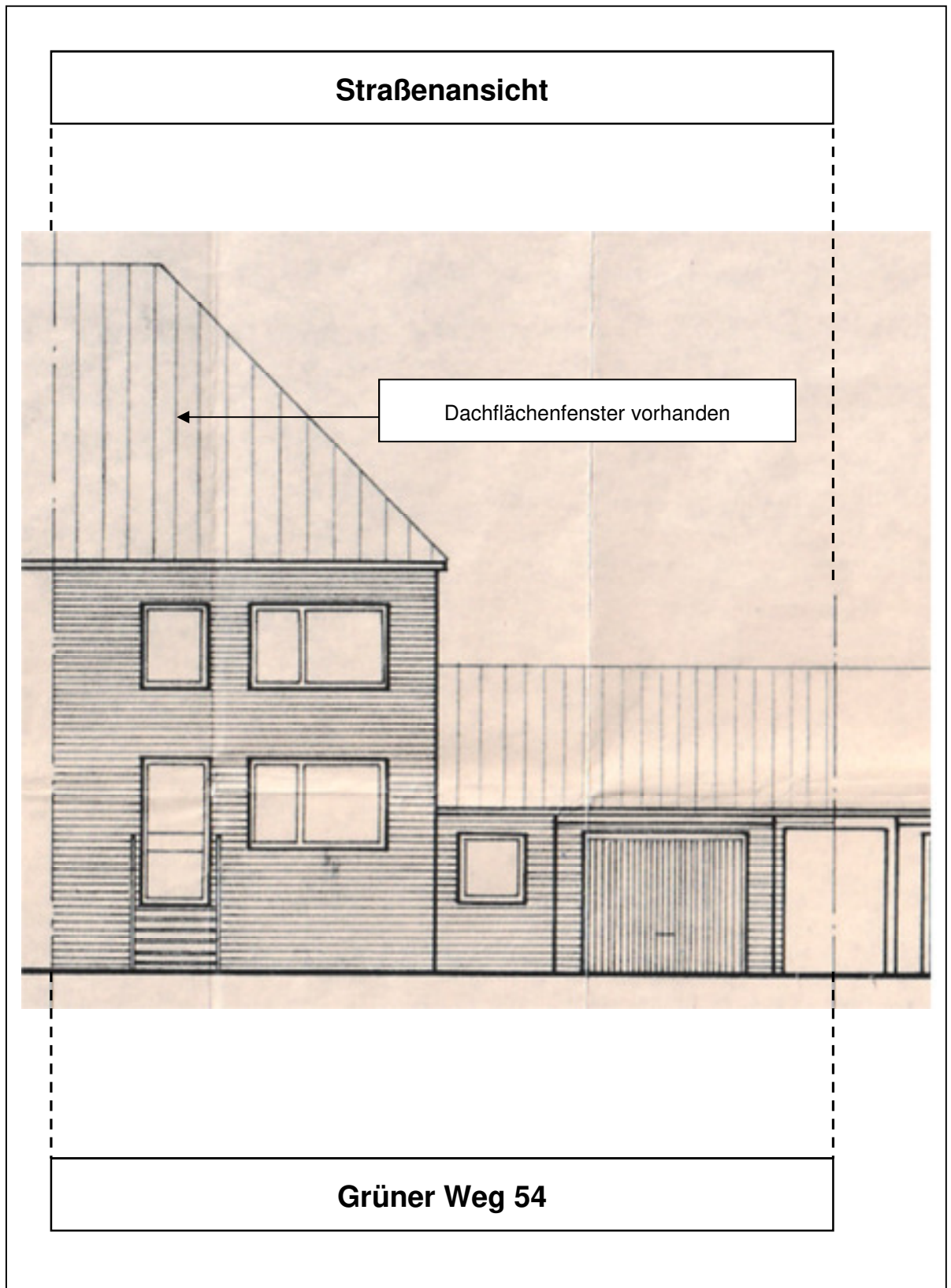


Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südost

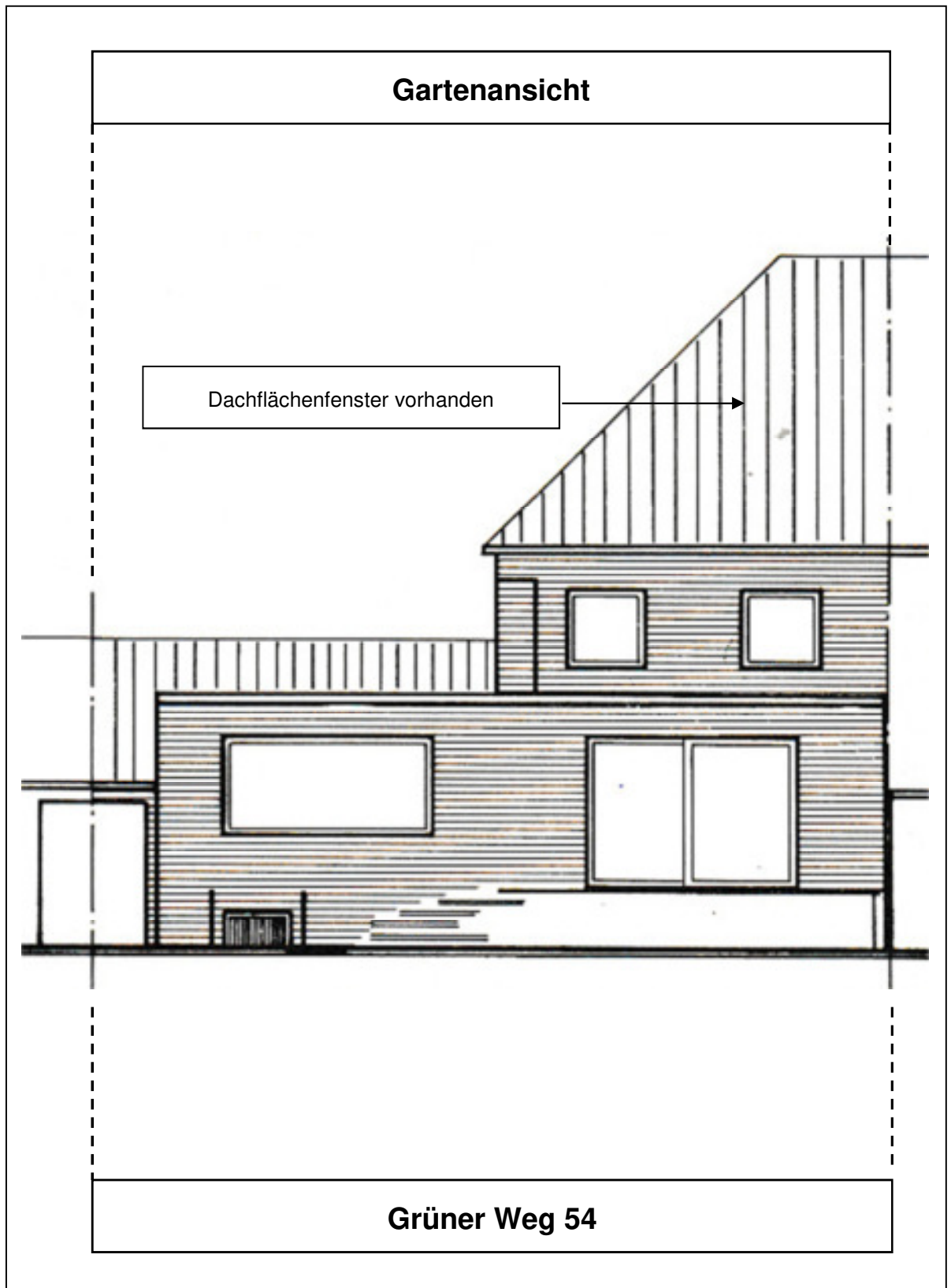


Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südwest und Schnitt

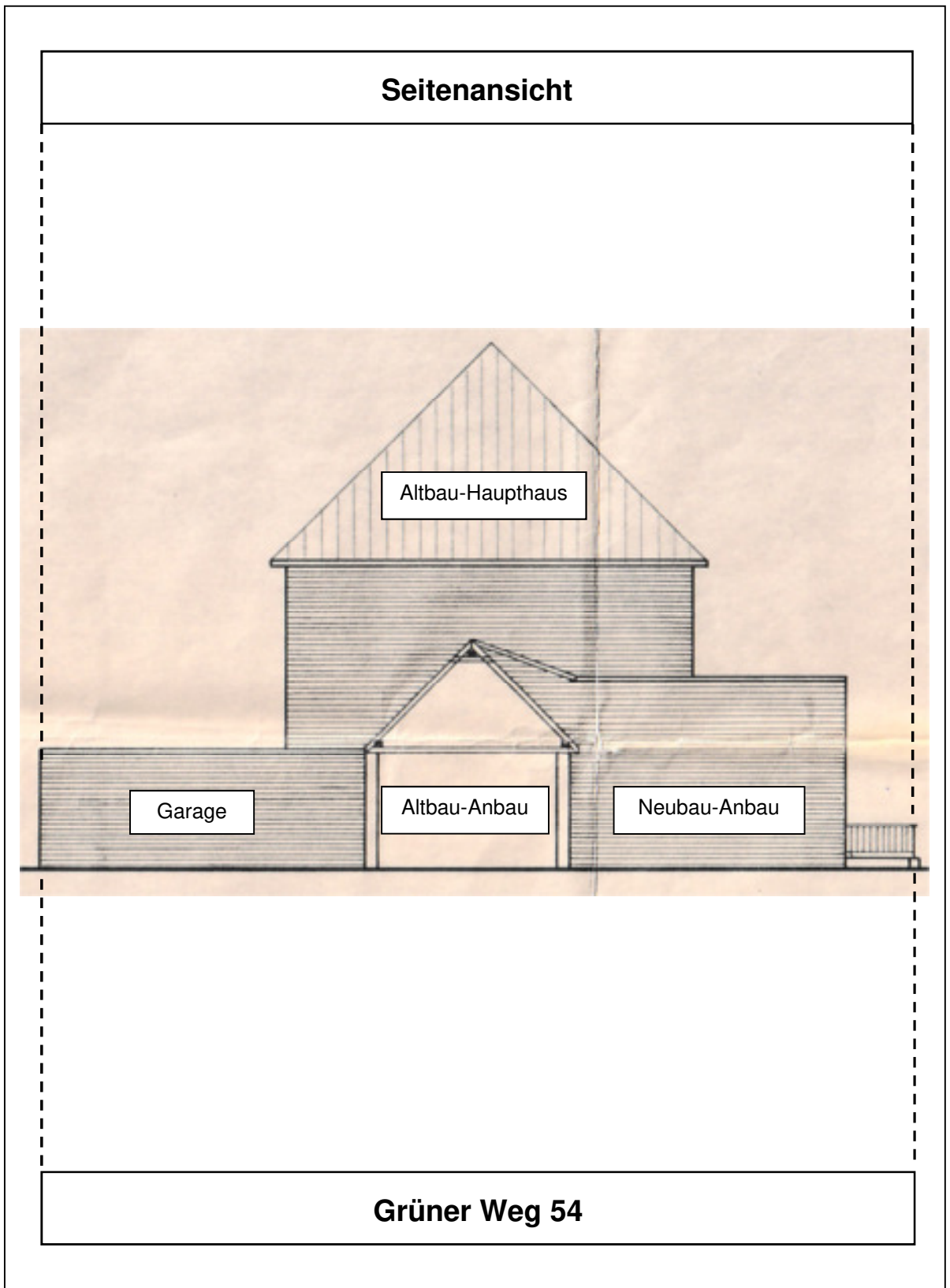
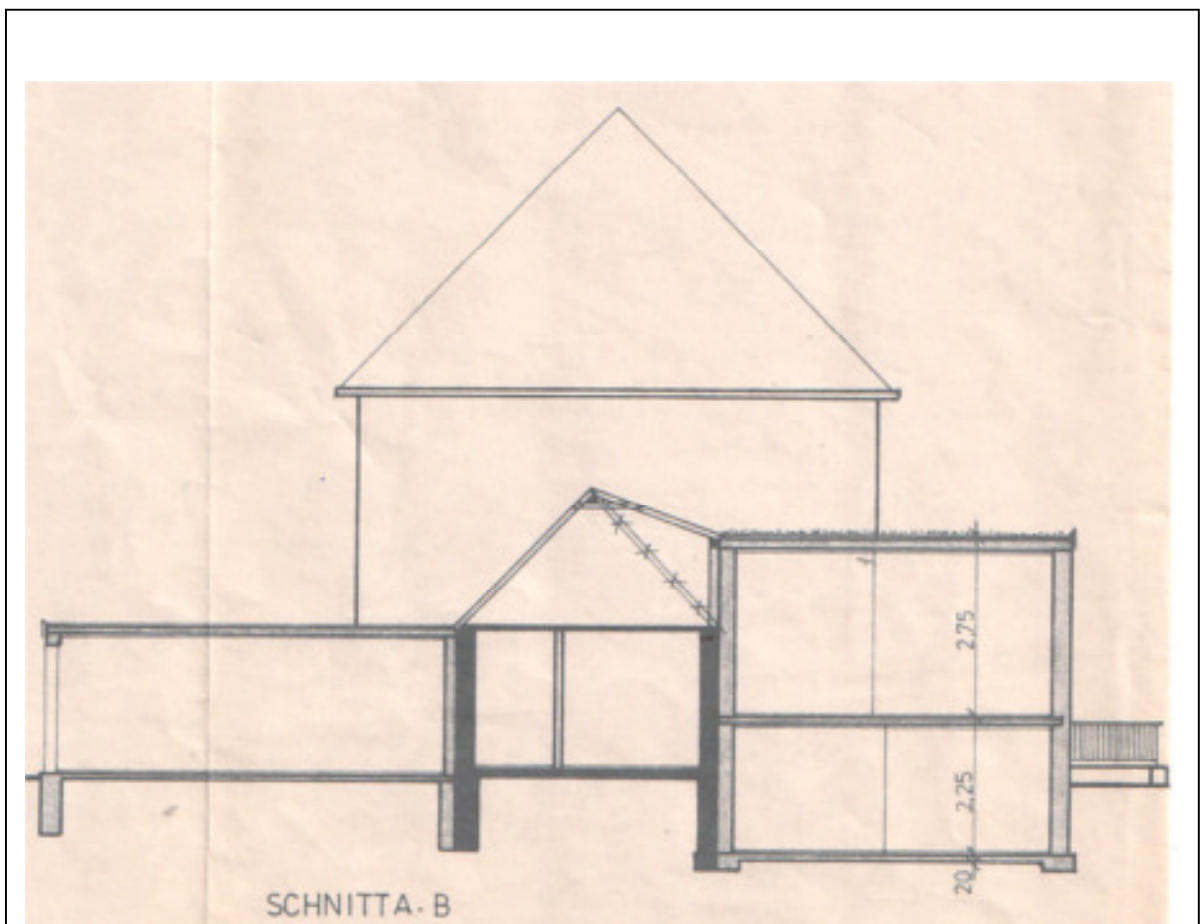
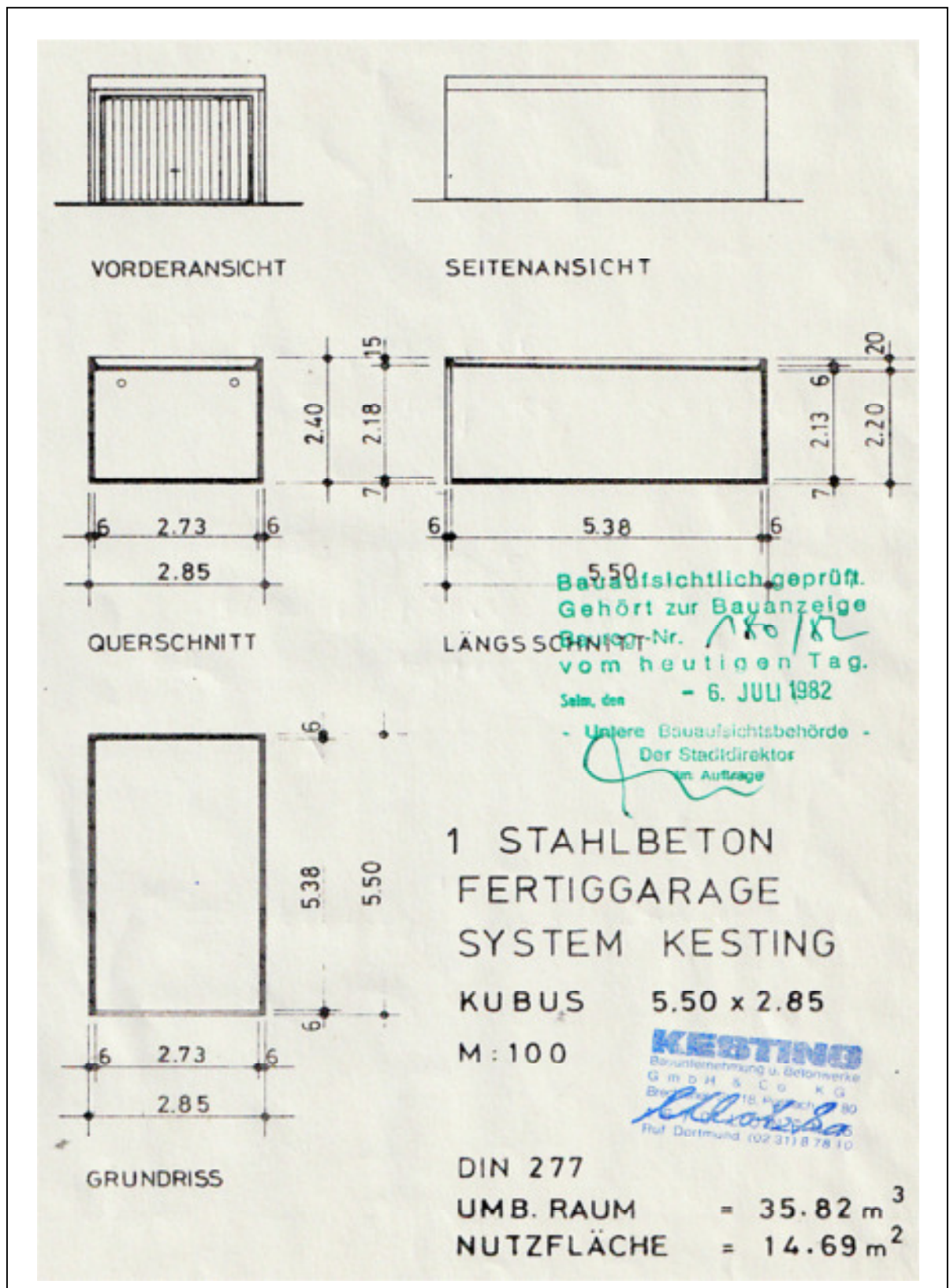


Abb.: Wohnhaus und Garage: Schnitt

Die abgebildeten Grundrisspläne, die Ansichten und die Schnitte geben im Wesentlichen die Gestalt der baulichen Anlagen zum Stichtag wieder. Die im Vergleich mit den vorliegenden Plänen möglicherweise vorgefundenen veränderten Gegebenheiten sind nach sachverständigem Ermessen geändert, in die (amtlichen) Unterlagen skizzenartig eingefügt und oder beschrieben worden. Diese Ergänzungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Abweichungen sind möglich. Besonders hinsichtlich der Anzahl, Lage, Größe und Unterteilung der Fenster, Türen können Abweichungen gegeben sein. Die ausgewiesenen Maße müssen nicht mit den im Gutachten verwendeten übereinstimmen.

Abb.: Garage: Grundriss, Ansichten, Schnitte



FOTOS

Wohnumfeld

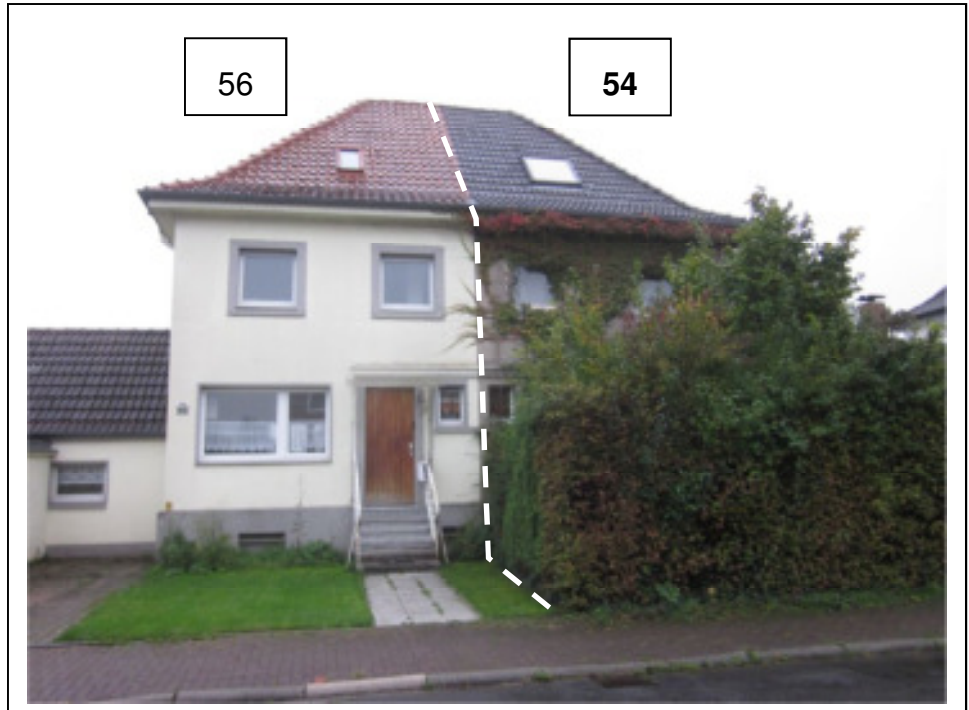


„Grüner Weg“: Blick in Südwest-Richtung

„Grüner Weg“: Blick in Nordost-Richtung

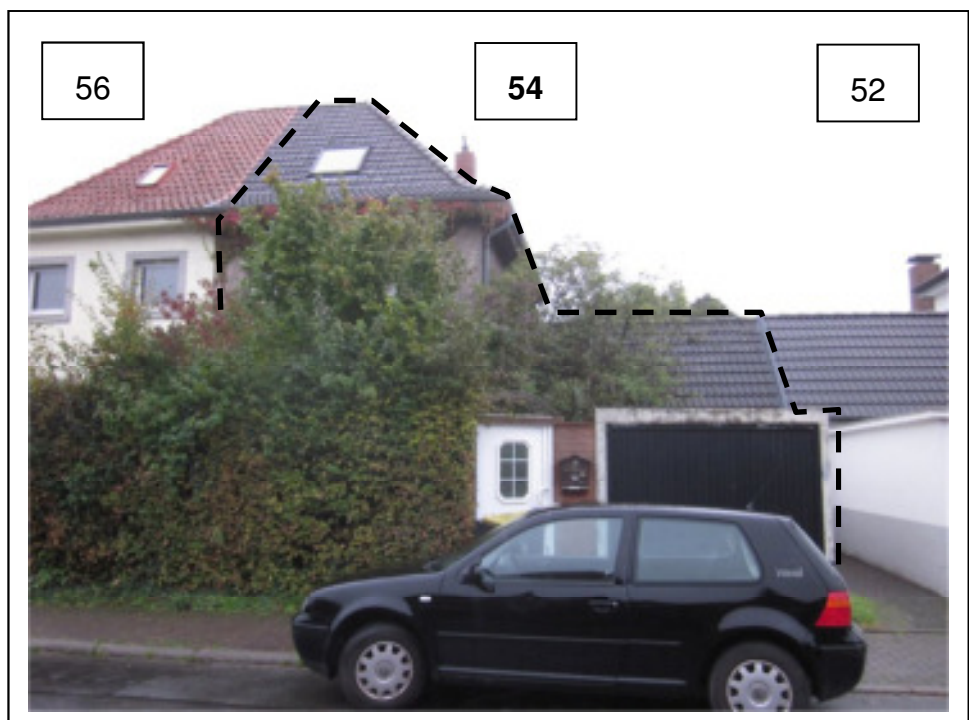


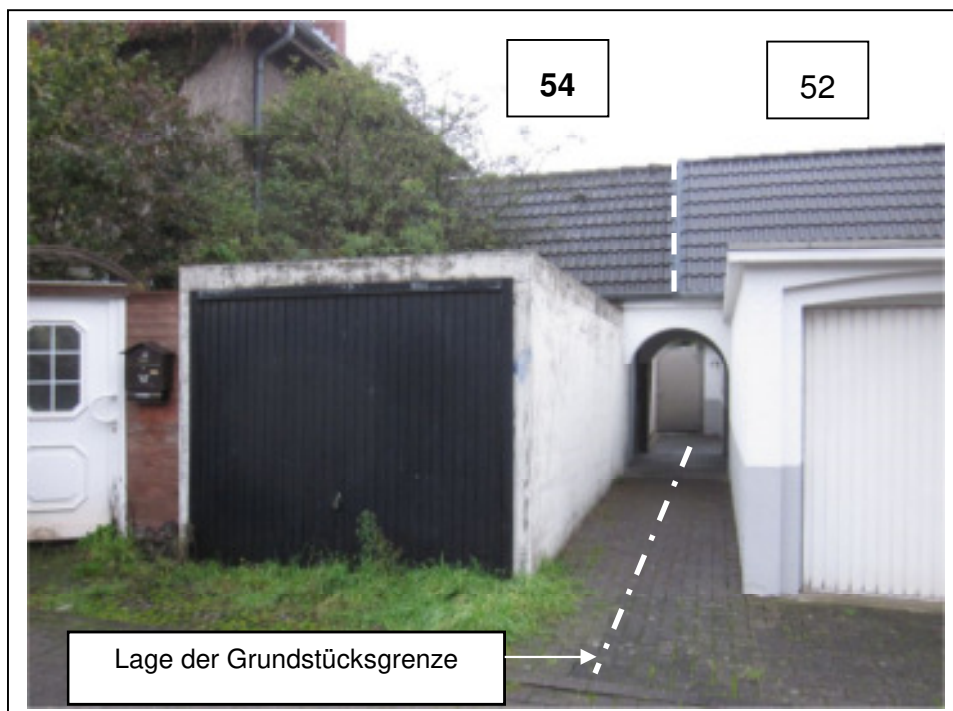
Gebäude: Ansichten



„Grüner Weg 54“: Straßenansicht

Grüner Weg 54“: Straßenansicht





„Grüner Weg 54“: Rechtlich nicht gesicherte Zuwegung zwischen Haus Nr. 54 und Nr. 52

„Grüner Weg 54“: Blick vom Auenpark aus

