



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

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

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

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

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0724-991-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom **23.12.2024**

zum Bewertungsstichtag
18.12.2024

für das mit einem

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage
bebautes Grundstück

Kirchnerstraße 22
59368 Werne
Gemarkung Werne Stadt, Flur 29, Flurstück 910 u. 908

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 23 K 9/24



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten / Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.8	Denkmalschutz.....	13
2.9	Fördermittel.....	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeine Hinweise	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung	15
3.3	Gebäudehistorie	15
3.4	Gebäudeausführung	15
3.5	Garagen/Nebengebäude	18
3.6	Außenanlagen	18
3.7	Modernisierung / Instandhaltung	18
3.8	Baumängel / Bauschäden.....	19
4.	Gesamteindruck.....	21
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	22
6.	Bodenwertermittlung.....	23
6.1	Eingangsbetrachtung.....	23
6.2	Bodenwert.....	25
7.	Lasten und Rechte	26
7.1	Abt. II/1 Verfügungsbeschränkung	26
7.2	Abt. II/2 Nießbrauchrecht Flst. 910.....	27
7.3	Abt. II/2 Nießbrauchrecht Flst. 908.....	29
8.	Sachwertermittlung	30
8.1	Allgemeine Hinweise	30
8.2	Gebäudedaten.....	31
8.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	32
8.4	Vorläufiger Sachwert Garage	33
8.5	Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert	34
8.6	Sachwert.....	35

9.	Vergleichswertermittlung	36
9.1	Allgemeine Hinweise	36
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	37
9.3	Vergleichspreis	37
9.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	39
9.5	Vergleichswert	39
9.6	Vorläufiger begünstigter/Belasteter Vergleichswert.....	39
10.	Verkehrswertermittlung	41
10.1	Wertansätze	41
10.2	Wertableitung	41
10.3	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	42
10.4	Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen.....	43
10.5	Verkehrswert nach ZVG, unbelastet	44
11.	Schlusswort	44
12.	Einzelwerte nach ZVG	45
13.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	46
Anlagen	47	
Anlage 1	Übersichtsplan	48
Anlage 2	Grundbuchauszug	49
Anlage 3	Eigentumsbewilligung vom 23.11.1978	54
Anlage 4	Eigentumsbewilligung vom 21.11.2017	59
Anlage 5	Liegenschaftsbuchauszug	64
Anlage 6	Baulastenauskunft	65
Anlage 7	Erschließungsbeitragsauskunft	66
Anlage 8	Altlastenauskunft.....	67
Anlage 9	Bergbauauskunft	68
Anlage 10	Fördermittelauskunft	70
Anlage 11	Denkmalauskunft.....	71
Anlage 12	Bodenrichtwert.....	72
Anlage 13	Leibrentenbarwertfaktor	73
Anlage 14	Nebenrechnungen Gebäudestandard	74
Anlage 15	Bruttogrundfläche / Wohnfläche	76
Anlage 16	Vergleichskaufpreise	78
Anlage 17	Grundrisse.....	79
Anlage 18	Fotos	83

Hinweis:

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

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

1. Ortsbesichtigung: 13.11.2024, ca. 9:00 bis ca. 9:45 Uhr
2. Ortsbesichtigung: 18.12.2024, ca. 9:00 bis ca. 10:00 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag:**

18.12.2024

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 18.12.2024

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

1. Ortsbesichtigung:
2. Ortsbesichtigung:

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

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus in Massivbauweise nebst Doppelgarage

Baujahr: ca. 1979 (gemäß Bauakte)

Wohneinheiten: 2 WE

Wohnfläche ca.: 198,70 m² (gemäß Bauakte)

Garagenstellplatz: 2 GA

Brutto-Grundfläche

BGF

Wohnhaus ca.: 481,00 m² (gemäß Aktenauswertung)

Garage ca.: 49,00 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 15.07.2024)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Werne-Stadt, Blatt: 4711

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Werne-Stadt	29	910	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Kirchnerstraße 22	893
2 zu 1	1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	"	"	908	Straße, Kirchnerstraße	165

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
3.1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
3.2	
3.3	
3.4	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	bezogen auf Flst.	
1	908	Verfügungsbeschränkung, eingetragen am 18.01.1979
2		Nießbrauchrecht, eingetragen am 29.11.2017
4		Zwangsversteigerungsvermerk (23 K 9/24), eingetragen am 22.04.2024

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 07.08.2024
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 07.08.2024
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2024
4. Eigentumsbewilligung vom 23.11.1978
5. Eigentumsbewilligung vom 21.11.2017
6. Baulastenauskunft vom 06.08.2024
7. Erschließungsbeitragsauskunft vom 07.08.2024
8. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 08.08.2024
9. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 20.08.2024
10. Planungsrechtliche Auskunft vom 07.08.2024
11. Fördermittelauskunft der Stadt Werne vom 13.08.2024
12. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
13. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
14. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.12.2024
15. Recherchen in den Bauakten der Stadt Werne
16. Angaben des Miteigentums zum Ortstermin
17. schriftliche Auskunft der Antragstellerin vom 24.08.2024
18. Verkehrswertgutachten Sachverständigenbüro Blinne Nr. 012-2016 vom 21.03.2016
19. Vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Objektfotos
20. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

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

1.7 BESONDERHEITEN

Zutritt

Zum Stichtag konnte mangels Zutritts das Kinderzimmer in der EG-Wohnung nicht in Augenschein genommen werden. Für den nicht zugänglichen Raum wird ein durchschnittlicher Zustand, ohne weitere Schäden und Mängel, entsprechend den restlichen Räumen der EG-Wohnung unterstellt. Sollten sich im Nachgang zu dieser Wertermittlung hiervon abweichende Kenntnisse einstellen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen längeren Bestand und wäre entsprechen der neuen Kenntnislage zu modifizieren.

Ausbau Bodenraum im DG

Zum Stichtag befand sich der Dachbodenraum im DG im Ausbau. Heizung, Elektroinstallationen, Bodenbelag etc. entsprachen bereits einem wohnlichen Ausbau. Der gegenüber einem nicht ausgebauten Bodenraum abweichende Ausbauzustand, wird nachfolgend im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Kellerausbau

Zum Stichtag war ein Teil der Kellerräume zu Wohnzwecken ausgebaut. Der von der Kelleraußentreppe aus zugänglich Kellerraum als Wohnzimmer, die Waschküche als Schlafzimmer und Küche, der Flur als Wohnflur und der zwischen dem Heizungskeller und dem Treppenraum befindliche Kellerraum als Duschbad-WC. Genehmigungsunterlagen zu der tatsächlichen wohnlichen Kellernutzung liegen nicht vor.

Nachfolgend erfolgt daher die Wertermittlung zunächst entsprechend der Genehmigungssituation, also ohne Berücksichtigung des Kellerausbaus. Die Berücksichtigung des, gegenüber einem gewöhnlichen Keller, abweichenden Ausbauzustandes erfolgt hernach im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Werne, nordöstlich des Stadtzentrums.

Die Stadt **Werne** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Werne ist dem Kreis Unna angeschlossen und umfasst etwa 31.500 Einwohner. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren etwa konstant.

Werne grenzt im Süden an die Lippe, im Südwesten an Lünen und im Südosten an Hamm. Die Stadt wird durch umfangreiche Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie mehrere Gewerbegebiete gekennzeichnet.

Im Stadtzentrum von Werne finden sich alle wesentlichen **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Ämter. Das Stadtzentrum von Werne liegt in etwa 1,5 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraßen B 54 und B 233 gewährleistet und als durchschnittlich zu bezeichnen. Im östlichen Stadtgebiet verläuft die Bundesautobahn A 1 mit eigener Autobahnanschlussstelle. Des Weiteren bestehen Buslinien im Stadtgebiet sowie ein Anschluss an das Schienennetz.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Südwestseite eines als Sackgasse ausgebildeten Seitensporns (Privatweg) der Kirchnerstraße. Die Straße ist einspurig als Mischverkehrsfläche angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Kirchnerstraße ist als Wohnstraße zu betrachten. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Straßenraum sind Bauminselfen und Parkplätze angelegt.

Die Parkplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich zu betrachten.

An der Südwestseite des Bewertungsgrundstücks grenzt das Gelände an einen Kinderspielfeld, der jedoch nicht als solcher angelegt ist.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer offenen, durchgrünten, eingeschossigen Bebauung mit Wohnhäusern.

Die **weitere Nachbarschaft** besteht aus weiteren Wohnflächen, Landwirtschaftsflächen sowie einer Sportanlage.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befindet sich in bedingt fußläufiger Entfernung.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Schulen sind in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

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

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

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt als gut zu betrachten.

2.3 Grundstück

Das **Wohnhausgrundstück Flst. 910** ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist eben.

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

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 23 m und die **Tiefe** ca. 38 m.

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

Das **Wegegrundstück Flst. 908** ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt ca. 3,50 m und die **Länge** ca. 47 m.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Werne sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Werne bescheinigt auf Anfrage, dass Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch nicht mehr anfallen (vgl. Anlage).

Die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW sind abgegolten (vgl. Anlage).

2.6 Altlasten / Bergbau

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

„...das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastverdachtsfläche erfasst.“

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

„Der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Werne“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 45141 Essen.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Werne als „**Wohnbaufläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Werne besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 25 A - Dornberg (mit Rechtskraft seit 1978).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Reines Wohngebiet (WR),
- zulässige Geschosszahl (Z) von I,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5

Eine definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Werne teilte auf Anfrage mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird (vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Werne mit, dass für das genannte Objekt keine Wohnungsbindung besteht. (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist freistehend, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweis hergestellt. Die Doppelgarage ist ebenfalls in Massivbauweise hergestellt.

Das Bewertungsobjekt wurde zum Stichtag zu Wohnzwecken genutzt. Das Dachgeschoss befand sich zum Stichtag im Leerstand.

3.3 Gebäudehistorie

Am 27.06.1979 wurde die Zustimmung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung erteilt. Die Mitteilung über neu erbaute oder veränderte Gebäude wurde am 01.08.1979 ausgestellt.

3.4 Gebäudeausführung

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Kellergeschoss (KG):	laut Aktenlage: 4 Kellerräume, Heizungskeller, Wasch-Trockenkeller und Kellerflur tatsächlich war zum Stichtag ein Kellerraum als Wohnraum, ein Kellerraum als Duschbad-WC und der Wasch-Trockenkeller als Küche und Schlafzimmer ausgebaut (Genehmigungsunterlagen liegen hierzu keine vor)
Erdgeschoss (EG):	Wohnesszimmer, Elternzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad-WC, Diele, WC-Raum, Terrasse und Treppeflur
Dachgeschoss (DG):	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad-WC, Diele, Abstellraum und Dachbodenraum

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerkswände
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschosswände:	Mauerwerkswände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Fassade:	Klinkerfassade, Traufe und Schornstein mit Eternit verkleidet
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	beschichtete Dachziegel
Balkon:	Stahlbetonkragplatte mit Stahlbetonbrüstung
Dachentwässerung:	Kupferblech
Treppen:	Kellertreppe: Massivtreppe mit Fliesenauflage Geschosstreppe: offene Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangsstufen)

Ausbau:

Bodenbeläge:	in der EG-Wohnung zumeist Fliesen- und Parkettbeläge, in der DG-Wohnung Parkettbeläge, im KG Laminat-, Vinyl- und Fliesenbeläge, Sanitärräume gefliest
Wandbekleidung:	in Wohnräumen zumeist tapeziert und gestrichen, Sanitärräume zumeist teilgefliest
Deckenbehandlung:	zumeist gestrichen, teils Deckenbekleidungen mit Profilholz und Holzpaneelen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden (teils mit elektrischen Gurtantrieben und Rollladenmotoren), Dachflächenfenster als Holzfenster mit Isolierverglasung in Kellerräumen teils Holzfenster mit Isolierverglasung, teils Metallgitterfenster

Außentüren:	Eingangstür: Holztür mit feststehenden Seitenteilen mit Sprossenverglasung Terrassentür: Holztür mit Isolierverglasung Kelleraußentür: Holztür
Innentüren:	gestrichene Holztüren mit Futter und Bekleidung, Furnierholztüren, vereinzelt Vollglastüren, im KG zur Küche eine Schiebtür
Heizung:	Gaszentralheizung Fa. Wolf, angabengemäß Bj. ca. 2000, Wärmetauscher nach Angaben zum Ortstermin Ende 2023 erneuert Warmwasserspeicher Fa. Wolf, 200 l
Beheizung:	Flach- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroinstallationen, Klingel-, Gegensprech- und Videoanlage
Sanitärinstallation:	Bad-WC im EG: Kunststoffwanneneinsatz, ebenerdiger Duschbereich mit Glasabtrennung, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und zwei Waschbecken WC-Raum im EG: Hänge-WC mit Einbauspülkasten und kleines Handwaschbecken Duschbad-WC im DG: Einbauduschtasse mit Plexiglasabtrennung, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken Duschbad-WC im KG: Einbauwanne mit Duschvorhang, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Handwaschbecken Die Sanitärobjekte sind weiß, im DG farbig ausgeführt und mit Einhebelarmaturen ausgestattet.
Besondere Bauteile:	Balkon, Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	./.

3.5 Garagen/Nebengebäude

Garage: Massivgarage mit Flachdach als Doppelgarage, Klinkerfassade, Traufe mit Eternit verkleidet, Strom- und Wasserinstallationen, 2 elektrisch betriebene Stahlschwingtore, zum Garten ein manuell betriebenes Stahlschwingtor und Holztür, Fensteröffnung mit Glasbausteinen

3.6 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Garagenzufahrt (Betonsteinpflaster), Stellplatzmöglichkeit für Pkw vor Garage
- Terrassenbefestigungen (Natursteinplatten)
- Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion, eingedeckt mit transparenten Kunststofftrapezprofil)
- Gartenteich
- Einfriedung (teils Holzzaun)
- 3 Gartenlauben (Holzkonstruktionen)

3.7 Modernisierung / Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- angabengemäß Ende 2023 Wärmetauscher gewechselt
- angabengemäß Erdgeschosswohnung um 2018 renoviert

3.8 Baumängel / Bauschäden

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

- umfangreiche Feuchtigkeitsspuren an Kellerwänden (Ausblühungen, Putz- und Farbablösungen, Schimmelbildung etc.), angabengemäß zum Stichtag abgetrocknet
- Kellergeschoss renovierungsbedürftig
- teils Schäden an Elektrofeininstallation
- Restfertigstellungsbedarf an Trockenbau- und Modernisierungsarbeiten im DG
- teils Verfärbungen an Parkettbelägen im DG
- Überalterung der Sanitärausstattung im DG
- Feuchtigkeitsschäden an Dachflächenfenstern
- teils Erneuerungsbedarf an Malerarbeiten
- Vermoosung des Balkonbelages
- Schäden an Eingangstreppe
- Restfertigstellungsbedarf an Sanierungsarbeiten im Duschbad-WC im KG
- Risse an Garagendecke
- insgesamt allgemeiner Instandhaltungs- und Unterhaltungsanstau

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

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

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als gut zu betrachten.

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

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

Gebäude:

Der **Grundriss** ist als zeitgemäß zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume sind als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen als durchschnittlich und die Bodenbeläge teils als gehoben zu betrachten.

Der **Zustand** in der Erdgeschosswohnung als gut und in den übrigen Gebäudebereichen Instandhaltungs- und Renovierungsbedürftig zu betrachten.

Marktgängigkeit:

gut

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Tiefe 35 m.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **280,00 €/m²**.

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

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

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

**Erschließungs-
beitragsituation:**

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

**Lage/
Ausrichtung:**

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

Ausnutzung:

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

Größe:

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

Zuschnitt:

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

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	910	893 m ²
	Flst.	908	165 m ²

Gesamtgröße	1.058 m ²
-------------	----------------------

davon

- Baulandfläche	893 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.	0 m ²
- sonstige Flächen (Privatweg)	165 m ²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	280,00 €/m ²
---	-------------------------

Zwischenwert	893 m ² zu	280 €/m ² rd.	250.040 €
--------------	-----------------------	--------------------------	-----------

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht		
hier	0 €/m ² x 1.058 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung	0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung	0,0% = rd.	0 €
- Größe	0,0%	
Zuschnitt	0,0% = rd.	0 €

Vorläufiger Bodenwert somit rd.

250.040 €

Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes

hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	0 €
------	---------------------	------------------------	-----

Bodenwert sonstiger Flächen zu, 50% des Bodenrichtwertes

hier Privatweg 1/4-Anteil vc	165 m ² zu	140 €/m ² rd.	5.775 €
------------------------------	-----------------------	--------------------------	---------

Summe	255.815 €
-------	-----------

Bodenwert somit gerundet

255.815 €

7. Lasten und Rechte

7.1 Abt. II/1 Verfügungsbeschränkung

In Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs findet sich bezogen auf das Flurstück 908 folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Belastung jedes Anteils zugunsten der anderen Miteigentümer:

a) Das Recht auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

b) Die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks ist geregelt.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.11.1978 eingetragen am 18.01.1979 und übertragen am 28.03.1979.“

Die Eintragungsbewilligung vom 23.11.1978 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„§ 1 Abs. 3

...Das Recht, die Gemeinschaft an der Parzelle Flur 29 Nr. 908 aufzuheben, wird für immer ausgeschlossen. Ausgenommen bleibt der in § 749 II BGB erwähnte wichtige Grund.

§ 1 Abs. 4

Wegen der Verwaltung und Benutzung der Wegeparzelle gelten die Bestimmungen der §§ 1008 - 1011 und 741 - 758 BGB., d. h., dass zum Beispiel die Wegeparzelle gemeinschaftlich ausgebaut, benutzt, unterhalten und verwaltet sowie die Verkehrssicherungspflicht hierfür übernommen wird. Beschlüsse erfolgen nach der Mehrheit der Bruchteile.“

Beurteilung

Die Eintragung des Auseinandersetzungsverbots hat keine einschränkende Wirkung auf die Nutzung des Bewertungsgrundstücks als Privatweg.

Der vorläufige Werteinfluss der Eintragung ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten und wird festgestellt mit einem pauschalen

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.2 Abt. II/2 Nießbrauchrecht Flst. 910

In Abteilung II, lfd. Nr. 2 findet sich folgende Eintragung (vgl. Anlage):

*„Nießbrauch für ##### – löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 05.10.2017. Eingetragen am 29.11.2017.“*

Die Eintragungsbewilligung vom 05.10.2017 vermerkt hierzu (vgl. Anlage):

„Die Beteiligten zu 1., 3. und 4. räumen dem Beteiligten zu 2. den Nießbrauch an dem in 1 bezeichneten Grundbesitz ein.

In Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen hat der Nießbraucher mit Entstehen des Nießbrauchs für sämtliche Ausbesserungen und Erneuerungen auf eigene Kosten zu sorgen, auch insoweit, als sie die gewöhnliche Unterhaltung der Sache überschreiten. Weiter hat der Nießbraucher sämtliche auf der nießbrauchsbelasteten Sache ruhenden öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt an zusehen sind, zu tragen, ebenso sämtliche privatrechtlichen Lasten, die zur Zeit der Entstehung des Nießbrauches auf der Sache ruhen, einschließlich der Tilgung von Hypotheken und Grundschulden, auch solche, die nach den gesetzlichen Bestimmungen vom Eigentümer zu tragen wären.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Nießbrauchs auf dem belasteten Grundstück mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll.“

Beurteilung

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1030 BGB berechtigt denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, den Nutzen aus dem Grundstück zu ziehen. Demgegenüber hat der Berechtigte gemäß §§ 1036 u. 1041 BGB die Pflicht, für den wirtschaftlichen Erhalt der Sache zu sorgen und für die Erhaltung sowie den wirtschaftlichen Bestand der Sache aufzukommen. Hierzu zählen u. a. die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten.

Für die Wertermittlung ist die Frage der Lastentragung von Bedeutung.

Gemäß Eintragungsbewilligung ist vereinbart, dass der Berechtigte für sämtliche mit dem Grundbesitz verbundenen Lasten zu tragen hat und auch sämtliche Kosten für die Ausbesserung und Erneuerung, auch für die eine gewöhnliche Unterhaltung der Sache übersteigenden Kosten.

Des Weiteren ist die Frage der zeitlichen Befristung des Nießbrauchrechts für die Wertermittlung von Bedeutung.

Gemäß o. g. Bewilligungstext ist das Nießbrauchrecht bis zum Tode des Berechtigten vereinbart.

Ferner ist von Bedeutung, ob das Recht entgeltlich vereinbart ist.

Die Eintragungsbewilligung enthält keine Angaben zu einem Entgelten. Somit ist zu unterstellen, dass das Recht unentgeltlich ist.

Werteinfluss des Nießbrauchsrechts

Annahmen

- | | |
|---|----------|
| - Alter der begünstigten männl. Person zum Stichtag | 73 Jahre |
| - Zinssatz (p) ¹⁾ | 1,00 % |
| - Leibrentenbarwertfaktor $\ddot{a}_x, \ddot{a}_y, \ddot{a}_{xy}$ ²⁾ | 11,764 |

jährlicher Vorteil aus

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------|
| - Übernahme von Verwaltungskosten | + | 700 € |
| - Übernahme von Instandhaltungskosten | + | 2.700 € |
| - Mietausfallwagnis | + | 400 € |
| - Nutzenentgelt | + | 0 € |

jährlicher Nachteil aus

- | | | |
|---|---|----------|
| - entgangener nachhaltig erzielbarer Nettokaltmiete jährlich rd. | - | 20.000 € |
| - Übernahme von Kosten und Belastungen (hier Tragung anteiliger BWK ^{*)} rd. | - | 0 € |
| - weiterer Nutzennachteil | - | 0 € |

Summe Vor- und Nachteile

Leibrentenbarwertfaktor $\ddot{a}_x, \ddot{a}_y, \ddot{a}_{xy}$	x	11,764	
			→ -190.577 €
Entfall von Lasten (§ 1047 BGB) usw.	+		0 €
sonstige weitere wirtschaftl. Vor- u. Nachteile	±		0 €

vorläufiger Werteinfluss der Eintragung

-190.577 €

1) Vor- und Nachteil ergeben sich im vorliegenden Fall aus Ertragsgesichtspunkten der Nutzenziehung aus einer Liegenschaft. Der maßgebliche Zinssatz orientiert sich somit am Liegenschaftszinssatz.

2) Leibrentenbarwertfaktor $\ddot{a}_x, \ddot{a}_y, \ddot{a}_{xy}$ bei einem Zinssatz von 1,00 % gemäß Rentenrechner für Leibrenten des Statistischen Bundesamtes (vgl. Anlage)

*) BWK = Bewirtschaftungskosten

7.3 Abt. II/2 Nießbrauchrecht Flst. 908

In Abteilung II, lfd. Nr. 2 findet sich folgende Eintragung (vgl. Anlage):

*„Nießbrauch für ##### – löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 05.10.2017. Eingetragen am 29.11.2017.“*

Beurteilung

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1030 BGB berechtigt denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, den Nutzen aus dem Grundstück zu ziehen. Demgegenüber hat der Berechtigte gemäß §§ 1036 u. 1041 BGB die Pflicht, für den wirtschaftlichen Erhalt der Sache zu sorgen und für die Erhaltung sowie den wirtschaftlichen Bestand der Sache aufzukommen. Hierzu zählen u. a. die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten.

Der Wert eines Nießbrauchrechts bestimmt sich im Allgemeinen maßgeblich an den durch den Nießbrauch möglichen erzielbaren Erträgen, welche dem Nießbraucher zufließen.

Im vorliegenden Fall, besteht daher der ggf. maßgebliche Vorteil aus einer erzielbaren Wegerente für die Mietbenutzung des Flurstücks 908. Der Wert einer Wegerente bemisst sich im Allgemeinen an der Verzinsung des Bodenwertes. Im vorliegenden Fall ergäbe sich aus dem Bodenwertanteil an Flurstück 908 in Höhe von 5.775,- € und einem Zinssatz von 1,00% eine mögliche jährliche Wegerente zu 57,75 €.

Für gemeinschaftlich, durch die unmittelbaren Anlieger, genutzte private Wegeflächen sind im Allgemeinen jedoch keine Erträge zu erzielen. Der Privatweg übernimmt hier die Erschließungsfunktion einer öffentlichen Straße. Ohne die Erschließungsanlage wäre eine wirtschaftliche Nutzung der anliegenden Grundstücke nicht möglich bzw. ggf. eingeschränkt über Notwegerechte o.ä. zu erzielen.

Der Werteeinfluss der Eintragung ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten und wird festgestellt mit einem pauschalen

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

8. Sachwertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

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

8.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	EFH/ZFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
Baujahr ca.:	1979
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	45
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,74

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	38 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	38 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1982
Alterswertminderung, linear rund:	52,5 %

Wohnfläche (WF):	198,70 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	481,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	2 WE
Garagenstellplätze (GA):	2 GA
Brutto-Grundfläche Garage (BGF):	49,00 m ²

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

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

8.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH/ZFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	832 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,74
Bruttogrundfläche rund	481,00 m ²

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Q3 2024 ₍₂₀₂₁₎ 130,3	- Index 2010 ₍₂₀₂₁₎ 70,9
- Q3 2024 ₍₂₀₁₀₎ 183,8	- zum Stichtag angesetzt 183,8
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
183,8/100 x 832 €/qm x 1,00 gleich	1.529 €/m ²

<u>Gebäudeherstellungskosten somit</u>	
1.529 €/qm x 481,00 qm, rund	735.449 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier Kelleraußentreppe und Balkon	24.000 €
---	----------

Summe	759.449 €
-------	-----------

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 38 Jahre)	
52,5 % von 759.449 €	-398.711 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit	360.738 €
---	-----------

o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren) hier in Außenanlagen enthalten	entfällt €
--	------------

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)	
5 % von 360.738 €	18.037 €

o Sonstiges	0 €
-------------	-----

o Vorläufiger Bodenwert	250.040 €
-------------------------	-----------

Vorläufiger Sachwert	628.815 €
----------------------	-----------

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

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

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x	0,95
--	---	------

Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert 597.374 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.4 Vorläufiger Sachwert Garage

Gebäude: Garage

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 ^{*)}	485 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	4
Bruttogrundfläche rund	49,00 m ²
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND wie Wohnhaus	38 Jahre

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	183,8
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
183,8/100 x 485 €/qm x 1,00 gleich	891 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

891 €/qm x 49,00 qm, rund 43.659 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer	
GND von 60 Jahren und einer RND von 38 Jahren, rund	
37 % von 43.659 €	-16.154 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 27.505 €

o Bodenwert	0 €
-------------	-----

vorläufiger Garagensachwert 27.505 €

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

Die Wahl des Sachwertfaktors erfolgt hier in Anlehnung an den für die Hauptsache (Grundstück und Wohngebäude) ermittelten Sachwertfaktor.

Sachwertfaktor x 0,95

Marktangepasster Garagensachwert rund 26.130 €

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

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
0 % von 26.130 € x 0,95 =	0 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	entfällt €
---	------------

Σ = 26.130 €

Garagensachwert gerundet somit 26.000 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	Kurz	Mittel	Lang	0,20	1,00
Verhältnis der wirtschaftlichen Wertbeeinflussung zum unbelasteten Verkehrswert	Gering	Mittel	Hoch	0,50	1,00
Immobilienangebot	Nachfrage- überhang	Ausgeglichen	Angebots- überhang	0,30	1,00
	Min	Max	Σ Faktor	Marktanpassung rd.	
	0%	40%	1,00	20,00%	

8.6 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

368.682 €

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

- o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)
 - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile 5.775 €
 - Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.) entfällt €
 - Abweichende Lagemerkmale entfällt €
 - Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV) entfällt €
 - Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt entfällt €
 - Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich
Bodenwert des Richtwertgrundstücks entfällt €
- o Baulasten
hier 0 €
- o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile
hier entfällt €
- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert^{*)}
20 % von 360.738 € x 0,95 = -68.540 €
- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfak
0 % von 368.682 € = 0 €
- o Sonstige Anlagen und Einrichtungen
 - hier Bodenausbau 1.000 €
 - hier Kellerausbau 10.000 €
- o Garage/Carport
hier Garage gemäß gesonderter Ber. 26.000 €

Σ = 342.917 €

Sachwert gerundet somit

343.000 €

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

9. Vergleichswertermittlung

9.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

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

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

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

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

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

9.3 Vergleichspreis

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

Mittelwert, rund	2.770 €/m ²
Std. ±	912 €/m ²
Std. ±	33 %

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

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

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes de-finiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenüber-gestellt.

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

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage/Grundstücksgröße	15	6	18
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		103

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

3,0%

Objektspezifischer Vergleichspreis

Vergleichspreis 2.770 €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt
 3 % somit rd.

83 €/m²

Objektspezifischer Vergleichspreis

2.853 €/m²

9.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.853 \text{ €/m}^2 \times 198,70 \text{ m}^2/\text{WF} = 566.957 \text{ €}$$

9.5 Vergleichswert

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

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

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

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

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert **567.000 €**

9.6 Vorläufiger begünstigter/Belasteter Vergleichswert

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert **567.000 €**

Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten

Abt. II/1 Verfügungsbeschränkung	0 €
Abt. II/2 Nießbrauchrecht	<u>-190.577 €</u>

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert **376.423 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung

Abt. II/1 Verfügungsbeschränkung hier vgl. Sachwertverfahren	0 €
Abt. II/2 Nießbrauchrecht hier vgl. Sachwertverfahren	<u>-38.115 €</u>

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert **338.308 €**

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

338.308 €

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

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)	
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile	5.775 €
o Baulasten	
hier	0 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten	
hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
vgl. Sachwertverfahren	-68.540 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	
hier Bodenausbau	1.000 €
hier Kellerausbau	10.000 €
o Garagen/Carports/Nebengebäude	
hier vgl. Sachwertverfahren	26.000 €
	Σ = 312.543 €

Vergleichswert gerundet somit

313.000 €

10. Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Sachwert	343.000 €
Vergleichswert	313.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 10% voneinander ab.
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensbereichs von 20 %.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Wertableitung

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

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

10.3 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 18.12.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage
bebautes Grundstück**

Kirchnerstraße 22
59368 Werne

Gemarkung: Werne Stadt
Flur: 29
Flurstück(e): 910 u. 908

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

343.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

(entspricht rund 1.726 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde der Einfluss der Lasten und Beschränkungen getrennt (vgl. Kap. 7) ermittelt und abschließend zum Verkehrswert nach ZVG fortgeführt.

10.4 Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen

Verkehrswert nach ZVG, unbelastet **343.000 €**

Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

- Abt. II/1 (Verfügungsbeschränkung) 0,00 €

- Abt. II/2 (Nießbrauchrecht) 190.577,00 €

Marktanpassung bezogen auf Abt. II/2 38.115,00 €

Summe aus Lasten und Beschränkungen 228.692,00 € 228.692 €

somit 571.692 €

Wert des unbelasteten Grundstücks, rund **570.000 €**

10.5 Verkehrswert nach ZVG, unbelastet

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 18.12.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage
bebautes Grundstück**

Kirchnerstraße 22
59368 Werne

Gemarkung: Werne Stadt
Flur: 29
Flurstück(e): 910 u. 908

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, **ohne Berücksichtigung der Lasten aus Abt. II** festgestellt mit

570.000,00 €

in Worten: **fünfhundertsiebzigtausend Euro**

11. Schlusswort

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

12. Einzelwerte nach ZVG

Die Aufteilung der Einzelwerte orientiert sich hier an dem zugehörigen Bodenwert sowie an den Anteilen an Gebäudewerten (hier etwa 1/1 Gebäudewertanteil bei Flst. 910)

Verkehrswert nach BauGB

343.000 €

davon

Flur Flurstück Größe

Wert

29	910	(Wohnhausgrundstück)	rd.	337.225 €
29	908	(1/4 Miteigenumsanteil)	rd.	5.775 €

Verkehrswert nach BauGB (belastet)

343.000 €

Flur	Flurstück	Belastung	Werteinfluss der Abt. II	Wert
29	910	Abt. II lfd. 2	228.692 €	565.917 €
29	908	Abt. II lfd. Nr. 1 und 2 ^{*)}	0 €	5.775 €
Summe				571.692 €

Verkehrswert unbelastet nach ZVG, ohne Abt. II rund

570.000 €

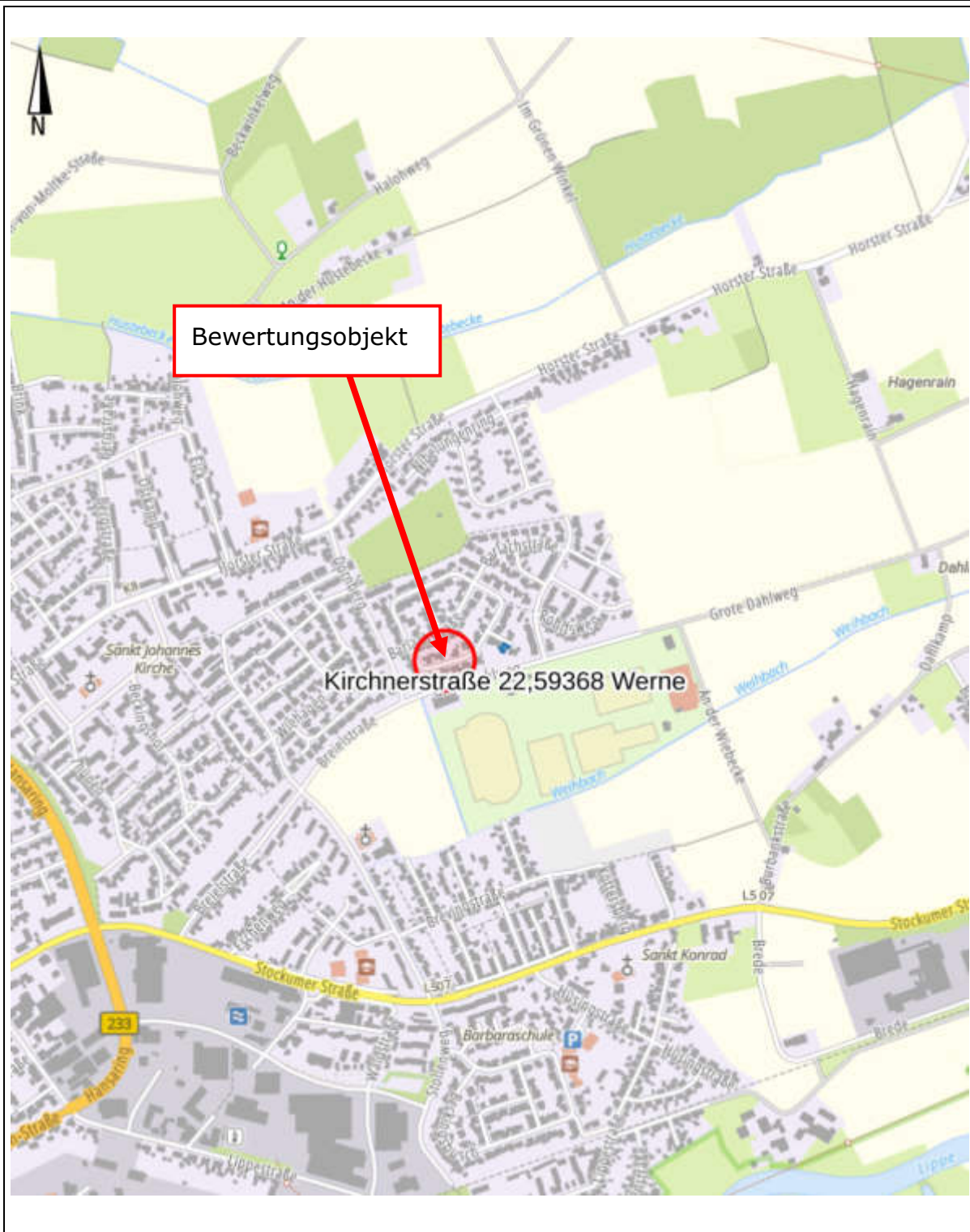
^{*)} vgl. Kap 7

13. Literatur, Fundstellen, Gesetze

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

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan



© Geobasisdaten: Land NRW

Bewertungsobjekt	
Straße:	Kirchnerstraße 22
Ort:	59368 Werne

Anlage 15 Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Die Flächenberechnungen entsprechen den Angaben in den Bauakten der Stadt Lünen.

Betr.: Neubau eines Einfamilienhauses in Werne, Dornberg
Bauherr: Ehel. Walter Wendler, Ascheberg, Hppen-
berg 35

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Erdgeschoß

Diele	$3,51 \times 5,255$	= 18,44 *
W C	$1,26 \times 2,26$	= 2,85
Kind	$3,26 \times 3,885$	= 12,66 ✓
Eltern	$4,01 \times 4,50 + 1,01 \times 0,49$	= 18,53 ✓
Flur	$3,26 \times 1,89 -$ $0,76 \times 0,60$	= 5,70
Bad	$4,01 \times 2,36 -$ $1,13 \times 0,49$	= 8,91
Küche	$3,13 \times 4,01$	= 12,55 ✓
Essen und Wohnen	$3,50 \times 4,01 -$ $0,76 \times 0,63 +$ $6,01 \times 6,00 +$ $1,76 \times 1,16$	= 51,66 ✓
		<u>131,30</u>
	- 3 %	3,94
	- 10 %	<u>127,36</u>
		<u>127,74</u>
		<u>114,62</u>
		=====

Dachgeschoß

Flur/Diele	$1,63 \times 3,51 +$ $4,38 \times 1,26 +$ $1,88 \times 2,76$	= 16,43
Abstellraum	$1,01 \times 1,76$	= 1,78
Küche	$3,13 \times 4,01$	= 12,55 ✓
Schlafen	$5,51 \times 4,135$	= 22,78 ✓
Wohnen	$5,51 \times 4,135 -$ $(4,38 + 5,51 + 5,51 +$ $1,63) \times \frac{0,50}{2}$	= 18,53 ✓
		<u>72,07</u>
	- 3 %	2,16
	- 10 %	<u>69,91</u>
		<u>61,99</u>
		<u>62,92</u>
		=====

114,62
62,92
177,54 qm
=====

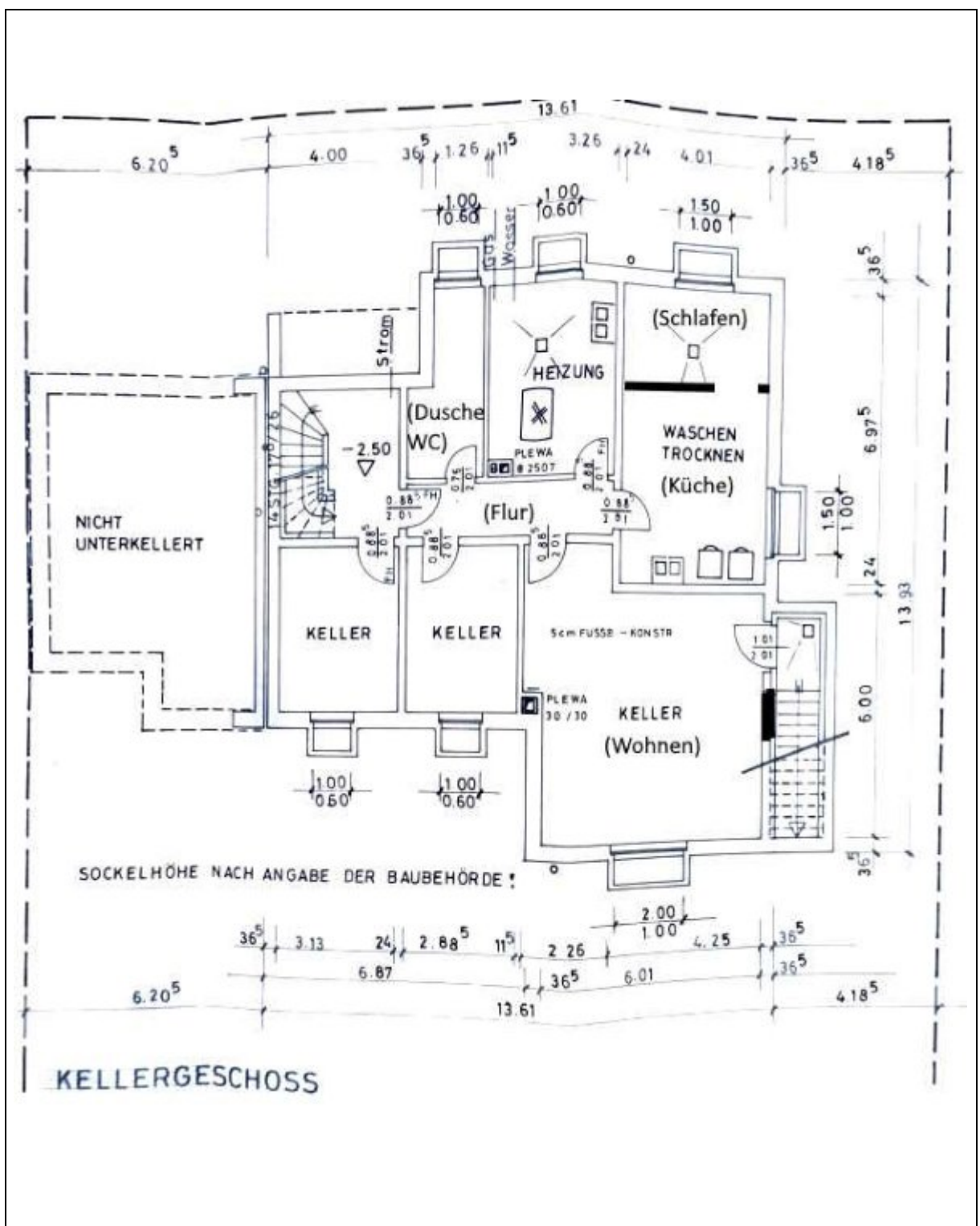
Werne, den 14.3.79

Erdgeschoss	127,36 qm
Dachgeschoss	69,91 qm
Balkon	
$1,122 \times 5,115 \times 0,25 =$	1,43 qm
Summe Wohnfläche	198,70 qm

Hilmut Hackstein
Architekt AKNW
von St. Dornbergstr. 5
4712 Werne
Tel. 0 23 09 / 81 84

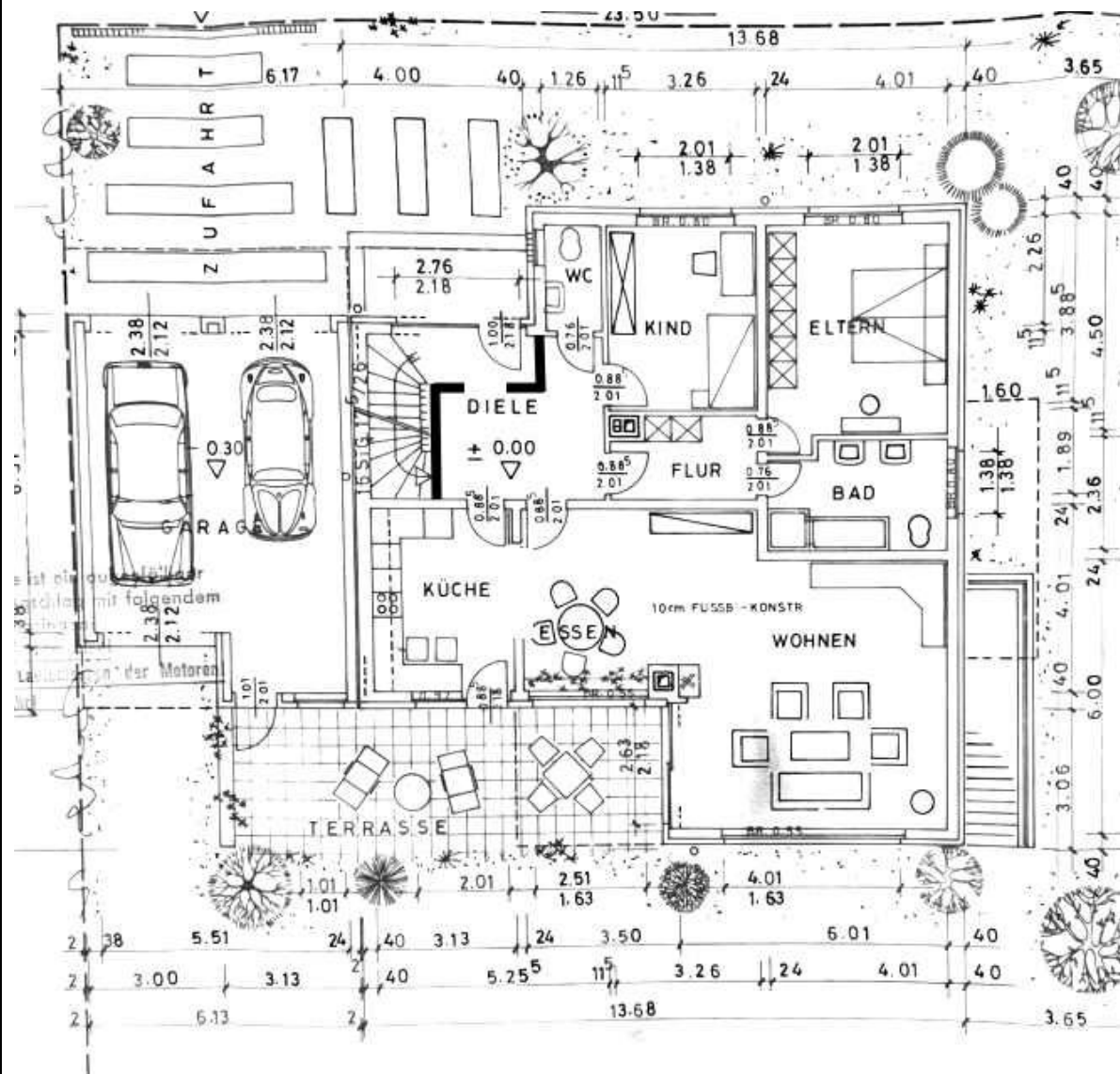
Anlage 17 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Lünen entnommen.



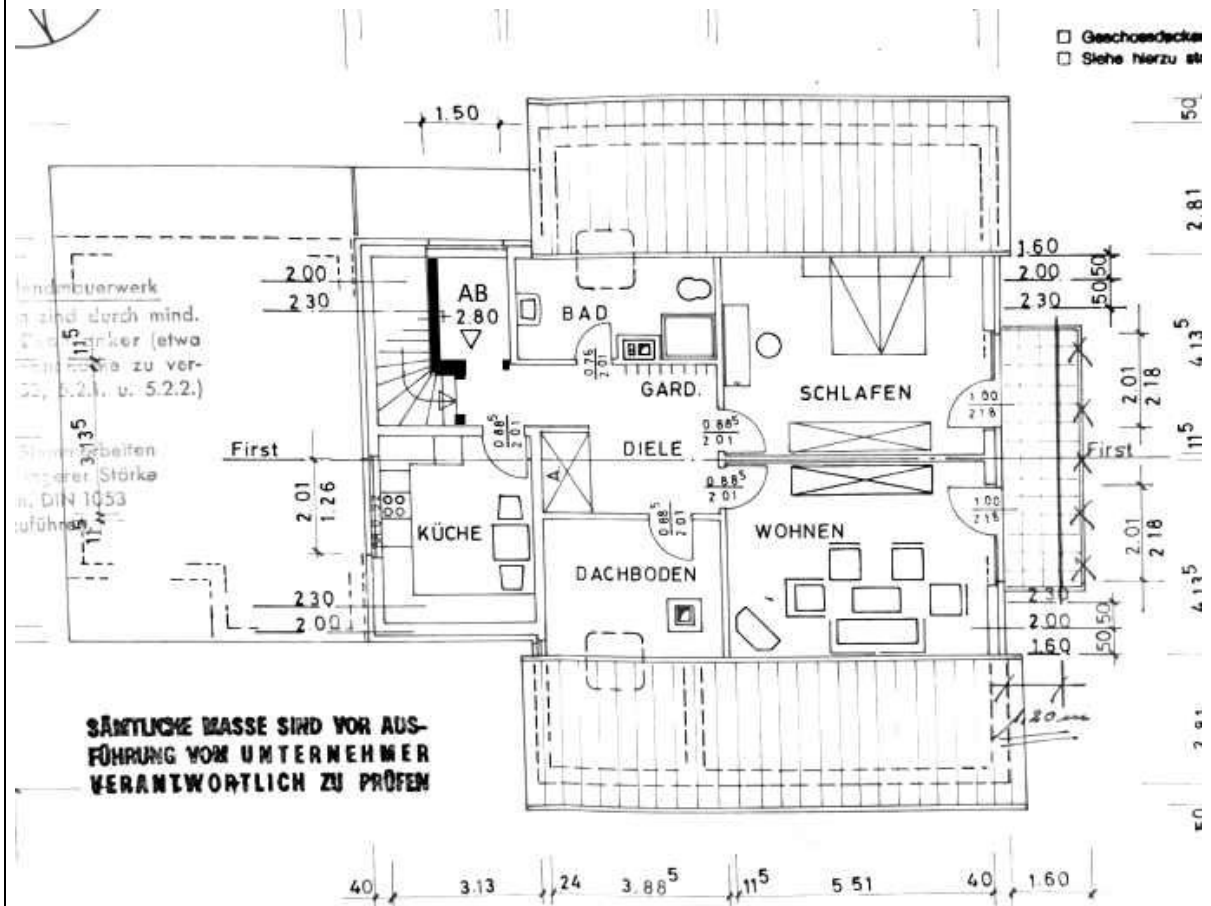
Grundriss

Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne

Anlage 18 Fotos

Die Fotos entstammen der beim Ortstermin angefertigten Fotodokumentation sowie den von Herrn ##### zur Verfügung gestellten Fotografien.

1. Foto
Straßenansicht



2. Foto
Gartenansicht



3. Foto
Garten



4. Foto
Terrasse



5. Foto
Terrasse



6. Foto
Hauseingang



7. Foto
Flst. 908, Blick
Richtung Südost-



8. Foto
Flst. 908, Blick
Richtung Nord-

