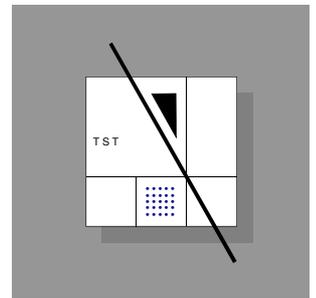


VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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 014 / 21

Gemarkung Lünen, Flur 11, Flurstück 762

Verkehrswert Doppelhaushälfte: 319.000,00 €

Wert Zwangsversteigerungsvermerk in Abt. II: 0,00 €

Thomas Striewski

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

Exposee

Umfang des Gutachtens: 107 Seiten

Sachverständiger für

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

Objekt / Adresse: Wohnbaugrundstück mit Zweifamilien - Doppelhaushälfte in 44532 Lünen, Liegnitzer Straße 9

Ennigerloh

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

Beschreibung: ... **Lage:** Stadt Lünen, Stadtteil Horstmar, ca. 1,0 km bis zum Stadtteilzentrum, Größe des Wohnbaugrundstücks 834 qm. Die Zweifamilien - Doppelhaushälfte besteht aus einem Haupthaus und einem Anbau. **Haupthaus:** Baujahr ca. 1964, 1-geschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Bauweise: massiv (Mauerwerk), **Anbau:** Baujahr ca. 1972, 1-geschossig, unterkellert, Flachdach, Bauweise: massiv (Mauerwerk), **Wohnfläche:** Wohnung 1 im EG ca. 95,80 qm, Wohnung 2 im DG ca. 71,60 qm. **Doppelgarage:** Baujahr ca. 1964, Bauweise: massiv (Mauerwerk), Nutzfläche ca. 31,10 qm. **Ehemaliger Stallanbau:** Baujahr ca. 1968, Bauweise: massiv (Mauerwerk), Nutzfläche ca. 20,70 qm.

Bochum

Ermlandstraße 20
44789 Bochum
Ruf: 02 34 - 77 05 20
Fax: 02 34 - 32 55 046
Mobil: 01 52 - 26 4888 57
E-Mail: Th.Striewski@freenet.d

Die Wohnung 1 im EG wird eigengenutzt, die Wohnung 2 im DG ist vermietet.

Bankverbindung

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

Grundbuch: Lünen, Blatt 1301

Datum: 31.08.2022
TST / Gutachten /

Reg. Nr.: TST 22. 334 / VG

Die **Internetpräsentation** der Verkehrswertermittlung (**Exposee**) gibt das gesamte Gutachten wieder. In Kapitel I „Formale Angaben“ werden aus datenschutzrechtlichen Gründen die Klarnamen durch „Mustermann“, „Mustermieter“ und „Mustersohn“ ersetzt und in den „Anlagen“ werden die Abbildungen „Lage in der Region“ und „Lage im Ortsteil“ 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	6
II. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	10
1. Allgemeine Merkmale	10
1.1 Entwicklungszustand, Planungen, wirtschaftliche Einheit.....	11
1.2 Größe, Gestalt, Bodenbeschaffenheit	11
1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.4 Erschließung, abgaberechtlicher Zustand	13
1.5 Lage, Immissionen.....	14
2. Besondere objektspezifische Merkmale	16
2.1 Rechte und Belastungen.....	16
2.2 Altlasten.....	17
III. BODENWERTERMITTLUNG	18
1. Wertermittlungsverfahren.....	18
2. Bodenrichtwert.....	18
3. Bodenwert.....	19
IV. BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE.....	22
1. Allgemeine Merkmale	22
1.1 Zweifamilien-Doppelhaushälfte	23
1.1.1 Baujahr, Baurecht, Größe, Nutzung, Erträge	23
1.1.2 Bauweise.....	24
1.1.3 Treppenhaus	26
1.1.4 Kellergeschoss.....	26

1.1.5	Wohnung 1 im Erdgeschoss.....	28
1.1.6	Wohnung 2 im Dachgeschoss.....	31
1.1.7	Sonstige Bauteile und Einrichtungen.....	33
1.2	Doppelgarage.....	35
1.3	Ehemaliger Stall.....	36
1.4	Kfz-Stellplätze, Außenanlagen.....	37
1.5	Instandhaltungen, Modernisierungen, Energiebilanz.....	38
2.	Besondere objektspezifische Merkmale.....	40
V.	AUSGANGSDATEN DER WERTERMITTLUNG.....	42
1.	Wertermittlungsverfahren.....	42
2.	Sachwert Bestimmungsgrößen / Vorgehensweise.....	43
2.1	Vorgehensweise.....	43
2.2	Zweifamilien-Doppelhaushälfte.....	44
2.2.1	Nutzungsdauern.....	44
2.2.2	Baujahr / Baualter.....	44
2.2.3	Bruttogrundfläche.....	44
2.2.4	Normalherstellungskosten in der BRD im Jahr 2010.....	45
2.2.5	Normalherstellungskosten zum Stichtag.....	45
2.2.6	Alterswertminderung.....	46
2.2.7	Sonstige Bauteile, Einrichtungen.....	46
2.3	Doppelgarage / ehemaliger Stall.....	46
2.4	Kfz-Stellplatz, Außenanlagen.....	47
2.5	Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung).....	47
3.	Ertragswert Bestimmungsgrößen / Vorgehensweise.....	49
3.1	Vorgehensweise.....	49
3.2	Bestimmungsgrößen.....	50
VI.	SACHWERTERMITTLUNG.....	62
VII.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	64
VIII.	WERT DER OBJEKTSPEZIFISCHEN MERKMALE.....	66
1.	Bodenspezifische Merkmale (Baulasten u.a.).....	66
2.	Gebäudespezifische Merkmale (Mängel u.a.).....	67
IX.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	72
1.	Verkehrswert nach ZVG.....	72

2.	Abb.: Zusammenfassung der Ergebnisse	74
3.	Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches	75
4.	Wert der einzelnen Grundstücke	75
5.	Verkehrswert des Zubehörs	75
 ANLAGEN		77
	Ermittlung der Wohn-, Nutzfläche.....	77
	Ermittlung der Bruttogrundfläche.....	81
	Abb.: Lage in der Region	83
	Abb.: Lage im Ortsteil.....	84
	Abb.: Auszug aus der Flurkarte	85
	Abb.: Lageplan mit baulichen Anlagen / Nutzungen	86
	Abb.: Wohnhaus: Grundriss Kellergeschoss	87
	Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss: Wohnung 1	88
	Abb.: Wohnhaus: Grundriss Dachgeschoss: Wohnung 2	89
	Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südwest	90
	Abb.: Wohnhaus: Schnitt Anbau mit überdachter Dachterrasse	91
	Abb.: Doppelgarage und ehemaliger Stall: Grundriss.....	92
	Abb.: Doppelgarage und ehemaliger Stall: Schnitt	93
	FOTOS	94
	Wohnumfeld.....	94
	Ansichten	95
	KG Innenräume.....	97
	EG: Innenräume.....	99
	DG: Innenräume	101
	Doppelgarage / ehemaliger Stall	103
	Außenanlagen.....	104
	Zubehör	105

I. FORMALE ANGABEN

Auftrag, Beteiligte, Ortstermin, Stichtag

Auftrag:

Wertermittlungszweck: Wertfestsetzung gem. § 74 a ZVG

Beauftragung: Amtsgericht Lünen (AZ.: 023 K 014 / 21)
Auftrag vom 07. März 2022

Das Objekt wurde zum ersten Mal im Jahr 2019 (AZ.: 023 K 046 / 18) bewertet

Beteiligte:

Eigentümer: Zu je ½ Anteil
Frau Mustermann
Unbekannte Erben des Herrn Mustermann

Mieter: Die Wohnung 2 im Dachgeschoss ist vermietet an Herrn und Frau Mustermieter

Termine:

Ortsbesichtigung: 19. August 2022
Neben dem Sachverständigen war Frau Mustermann und Herr Mustersohn sowie der Mustermieter anwesend. Es konnte eine sachgerechte **Außen- und Innenbesichtigung** vorgenommen werden.

Qualitätsstichtag: 19. August 2022; dieser Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung

maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Wertermittlungstichtag: 19. August 2022; dieser Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Qualitätstichtag und Wertermittlungstichtag fallen beim Bewertungsobjekt zusammen.

Ort, Gerichtsbarkeit, Grundbuch

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landkreis: Unna

Ort / Ortsteil: 44532 Lünen / Horstmar

Amtsgericht: Lünen

Grundbuch: Lünen

Grundbuchblatt: **1301**

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nummer 1: Gemarkung Horstmar, Flur 11, Flurstück 762, Hof- und Gebäudefläche, Liegnitzer Str. 9, Größe: 834 qm

Abteilung II:

Lfd. Nummer 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Unterlagen, Wertermittlungsabgrenzung

Unterlagen / Quellen: Es werden im Wesentlichen die Auskünfte und Unterlagen verwendet, die im Zuge der

erstmaligen Bewertung (AZ.: 023 K 046 / 18) verwendet worden sind. Daneben wurden Informationen und Kennzahlen eingeholt, bei denen Änderungen möglich waren (z.B. Bodenrichtwert, Altlasten, Miethöhen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze).

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“)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, (im Folgenden abgekürzt mit: „Ertragswertmodell der AGVGA“)

Auskunft des Kreises Unna: Altlasten

Auskunft der Stadt Lünen: Erschließungsbeiträge, Wohnungsbindung, Baulasten

Auskunft der Ruhrkohle AG über bergbauartige Einwirkungen

Auskunft der Städtischen Abwasserbetriebe Lünen (SAL): Kanalanschlussbeitrag

Bauakte: Die Stadt Lünen konnte mit der digitalisierten Bauakte dienlich sein.

Bauleitplanung: Flächennutzungsplan vorhanden, Bebauungsplan nicht vorhanden

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

Energieausweis: Nicht vorhanden

Flurkarte: Wurde vom Kreis Unna zur Verfügung gestellt

Grundbuchauszug: Wurde vom Amtsgericht Lünen zur Verfügung gestellt

Marktbericht 2022: Hrsg.: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen

Mietvertrag: Wurde von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt

Mietspiegel: Lünen, Stand: 01.07 2021

**Wertermittlungs-
abgrenzung:**

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

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

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bau-substanzgutachten. 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 VIII und Abb. Kapitel IX. 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 762: **Baureifes Land** / Bauland

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

Flächennutzungsplan: **Vorhanden**, Fortschreibungsstand Juni 2022 (der Internetversion entnommen)

Bebauungsplan: **Nicht vorhanden**

Besondere Planungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Satzung der Stadt Lünen über die Grenze für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (**Innenbereichssatzung**)

Wirtschaftliche Einheit: Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um **1 Grundstück im Rechtssinne**, so dass von einer **wirtschaftlichen Einheit** auszugehen ist

1.2 Größe, Gestalt, Bodenbeschaffenheit

Grundstücksgröße: Flurstück 762: **834,00 qm**

Grundstückstiefe: Mittlere Tiefe **ca. 58,00 m**

Grundstückszuschnitt: Der **Rechteckform** angelehnt (rechtwinkliges Trapez)

Grenzverhältnisse: Haupthaus und Nebengebäude stehen jeweils mit einer Wand auf einer Grundstücksgrenze

Oberfläche:	Eben
Aufwuchs:	Grünpflanzungen 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 liegt in unserer Steinkohle Berechtsame Preußen. Der letzte Abbau, der auf o.g. Bereich eingewirkt haben könnte, wurde vor 1997 eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG ist auszuschließen. Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1987 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden. “ (s. Kapitel IV. 2)
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 abga-

berechtliche 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 Lünen ist das Bewertungsgrundstück als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Bebauungsplan: Nicht vorhanden

Zulässigkeit von Vorhaben: Gemäß **§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)** im Bereich der Satzung der Stadt Lünen über die Grenze für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (**Innenbereichssatzung**) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), Bauordnung Nordrhein-Westfalen (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- geschossige Doppelhaushälfte mit Satteldach und Flachdach hergestellt worden

Umgebungsnutzungen: 1 bis 2- geschossiger individueller Wohnungsbau mit Satteldach

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: Liegnitzer Str.: Niveaugleich ausgebaute, asphaltierte, öffentliche Straße, Kfz-Parken tlw. im öffentlichen Straßenraum möglich

Straßenfrontlänge: Liegnitzer Str.: ca. 14,00 m

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

Grundstückszuwegung: Das bebaute Grundstück - Haus und Doppelgarage - werden **von Nordosten**, von der Liegnitzer Straße aus, erschlossen.

1.5 Lage, Immissionen

Zentralität / Einwohnerzahl: Die Stadt **Lünen** ist als **mittelzentraler Versorgungsbereich** einzustufen / die Einwohnerzahl der Stadt Lünen beträgt insgesamt ca. 87.600 EW (Stand: Dezember 2021), die vom Ortsteil Lünen-Horstmar (grundzentraler Versorgungsbereich) ca. 7.300 EW (Stand: Dezember 2021)

Siedlungsräumliche Lage: Südlicher Siedlungsrand im Stadtteil Lünen-Horstmar

- Sozialräumliche Lage: **"Adresse"** ohne besondere Auffälligkeiten
- Verkehrslage überörtlich: **Entfernung bis BAB - Anschlussstelle A 2** Kreuz DO - Nordost ca. 7,0 km, bis BAB - Anschlussstelle A 2 DO - Lanstrop (nur Ausfahrt aus Richtung Dortmund und Auffahrt in Richtung Hannover) ca. 1,7 km
- Entfernung bis zum DB - Bahnhof** Preußen ca. 0,5 km
- Entfernung bis Busbahnhof** in Lünen ca. 4,0 km.
- Oberzentrale Verflechtung** u.a. mit Dortmund
- Verkehrslage innerörtlich: **Entfernung bis zum Zentrum** in Lünen mit Stadtverwaltung, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen ca. 4,0 km
- Entfernung bis zum Zentrum** in Lünen-Horstmar mit Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen entlang der Preußenstraße ca. 1,0 km
- Entfernung zur Bus-Haltestelle** des öffentlichen Personennahverkehrs ca. 0,5 km
- Grundstücksart: Reihengrundstück
- Lage zum Sonnenverlauf: Die **Lage des unbebaut gedachten Grundstücks** i.V.m. der baurechtlichen Ausnutzbarkeit, weist eine Nordost-Südwest-Ausrichtung auf, d.h. der Freisitz und der Garten befinden sich im Bewertungsfall auf der südwestlichen Grundstücksfläche

Beeinträchtigungen: **Lärm-Beeinträchtigungen** durch die nahegelegene **Autobahn A 2**, dem Zubringer und die **DB-Trasse**, die sowohl auf das unbebaut gedachte Grundstück als auch auf die vorhandene Bausubstanz einwirken, können als störend empfunden werden.

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 IX. 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: nicht vorhanden

Die wertrelevanten Auswirkungen werden, wenn vorhanden, im Kapitel VIII. „Wert der objektspezifischen Merkmale“ ermittelt.

2.2 Altlasten

Anfrage Kreis Warendorf: 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. 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 (Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren (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.

2. Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen 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 Grundstück, dessen Eigenschaften und Beschaffenheit für dieses Gebiet typisch sind. Das Richtwertgrundstück ist frei von Einwirkungen durch Altablagerungen.

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

Der Gutachterausschuss hat für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, **zum 01.01.2022** einen durchschnittlichen, **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für ein bis zu 40 m tiefes Grundstück mit einer bis zu 2-geschossigen Wohnbebauung von **235 € / 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.

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 und den abgaberechtlichen Zustand

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

Die **Grundstücksgröße**, welche auch die Tiefenausdehnung beinhaltet weicht vom Richtwertgrundstück ab. Die Tiefenausdehnung des Richtwert-

grundstücks beträgt ca. 40,00 m und die des Bewertungsgrundstücks ca. 58,00 m (mittlere Tiefe). Die Übertiefe ist abschlägig zu beurteilen. Sachverständigerseits wird die voll anzurechnende Wohnbaulandfläche (Umgrißfläche) mit ca. 540 qm angesetzt. Die Restfläche errechnet sich mit 294 qm (= 834 - 540 qm) und wird als Gartenland eingestuft, das für die bauliche Ausnutzung nicht benötigt wird. Dieses Gartenland wird in Anlehnung an die Vorgehensweise des Gutachterausschusses mit 15 v.H. des anrechenbaren, erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes angesetzt.

In Bezug auf die siedlungsräumliche **Lage** des Grundstücks werden positive wie negative Merkmale eingeschätzt. Die Sackgassenlage mit reinem Anliegerverkehr und die anbaufreie Fläche zwischen dem Garten und der Kurler Straße werden positiv beurteilt. Hinsichtlich der Nähe zu der lärmverursachenden Deutschen Bundesbahn und der Autobahn A 2 wird davon ausgegangen, dass die möglicherweise als störend empfundenen **Immissionsgegebenheiten** mit dem Bodenrichtwert noch nicht hinreichend erfasst worden sind. Dies fällt negativ ins Gewicht.

Nach sachverständiger Auffassung werden die negativen Eigenschaften gewichtiger eingeschätzt als die positiven, sodass im Bewertungsfall der Bodenrichtwert anzupassen ist. Es wird mit einem Abschlag von ca. 15,00 € / qm gerechnet. Daraus ergibt sich ein Wohnbaulandwert von 215,00 € / qm (= 235,00 € / qm - 20,00 € / qm) Wohnbauland. Der Gartenlandwert beträgt somit ca. 32,00 € / qm (= 0,15 x 215 € / qm; s.o.).

Bodenwert - Bestimmungsgrößen:

Grundstücksfläche (Flurstück 762) insgesamt in qm:	834,00
• davon Wohnbauland in qm ca.:	540,00
• davon Gartenland in qm ca.:	294,00
Wohnbaulandwert (ebf. ¹⁾ zum 01.01.2022) in € / qm	215,00
Gartenlandwert (ebf. ¹⁾ zum 01.01.2022) in € / qm	32,00

¹⁾ ebf. = erschließungsbeitragsfrei

Der unbelastete erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des Wohnbaulandes wird ermittelt mit 540 qm x 215 € / qm = ca.:116.100,00 €

Der unbelastete Bodenwert des Gartenlandes wird ermittelt mit 294

qm x 32,00 € / qm = ca.:9.410,00 €

Der gesamte Bodenwert aus Wohnbauland und Gartenland wird ermit-

telt mit: 116.100,00 € + 9.410,00 € = ca.: 125.510,00 €

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.

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 Bestimmungen 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 gebäudespezifisch 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 VIII und Abb. Kapitel IX. 2) berücksichtigt werden. Hierzu gehören u.a. Baumängel und Mehr- oder Mindererträge aus mietvertraglicher Vereinbarung.

1.1 Zweifamilien-Doppelhaushälfte

1.1.1 Baujahr, Baurecht, Größe, Nutzung, Erträge

Vorgefundenes Gebäude: **Haupthaus:** Zweifamilien-Doppelhaushälfte, 1- geschossig, unterkellert, ausgebauter Satteldachgeschoss (baurechtlich ein Vollgeschoss)

Anbau: 1- geschossig, unterkellert, Flachdach mit Dachterrasse

Baujahr / Baurecht: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Baujahr Haupthaus ca. 1964 / Bauschein Nr.: 734/62, Schlussabnahmeschein „Errichtung von 8 Nebenerwerbsstellen und 1 Gärtnerstelle mit Stallgebäuden und Gewächshäusern, Liegnitzer Str. 1, 3/5, 7/9, 11/13, 15/17“ vom 26.08.1968

Baujahr Anbau ca. 1972 / Bauschein Nr.: 376/72, Schlussabnahmeschein „Errichtung von 2 Wohnräumen“ vom 23.11.1972 und Nachtrag, Bauschein Nr.: 721/72 „Änderung des Dachgeschossausbaus“

Baujahr Überdachung Dachterrasse ca. 1989 angenommen / AZ.: 63.2.89, „Schlussabnahmebescheinigung“ nachträglich eingereichter Bauvorlagen und örtliche Überprüfungen „Überdachung des Anbaus“ vom 04.10.89 Vorbehaltlich einer Überprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde wird ein ordnungsgemäß errichtetes Zweifamilien - Wohnhaus unterstellt.

Größe: Die **Wohnfläche** (WFL) beträgt insgesamt **ca. 167,40 qm** (s. Anlagen: Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche)

Die **Bruttogrundfläche** (BGF) beträgt **ca. 321,50 qm** (s. Anlagen: Ermittlung der Bruttogrundfläche)

Nutzung / Erträge: Die Erdgeschosswohnung wird **eigengenutzt** / die Dachgeschosswohnung ist vermietet und **es werden** auf der Grundlage eines Mietvertrages **Erträge erzielt**

1.1.2 Bauweise

Erster Befund /
Ansichtspläne

Die Stadt Lünen konnte mit Kopien der digitalisierten Bauakte dienlich sein. Die Unterlagen wiesen allerdings nur einen brauchbaren Ansichtspläne auf. Es wird auf die erstellten Fotos verwiesen (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südwest und Fotos: Ansichten**)

Konstruktion:

Massiv konventionell (Mauerwerk) Außenwandstärke im KG ca. 27 cm (gemessen an

	der Kelleraußentür), im EG ca. 29 cm (gemessen an der Hauseingangstür)
Fassaden:	Haupthaus: Putz gestrichen, Giebel mit Platten bekleidet, Sockel: Waschputz gestrichen Anbau: Riemchenverblender
Dach / Eindeckung:	Haupthaus: Satteldach , Außenrinne, Regenfallrohre / Betondachpfannen Anbau: Flachdach mit überdeckter Dachterrasse
Wärmedämmung:	Es liegt kein Energieausweis vor. Im Spitzboden ist eine Zwischensparrendämmung vorhanden. Nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen sind: Einbau isolierverglaster Fenster (ca. 2009) und wahrscheinlich Flachdachdämmung über dem Anbau als Maßnahme der Dachterrassenerneuerung. Die Fassaden sind ungedämmt.
Schalldämmung:	Dem Baualter und der Gebäudeart entsprechend angenommen. Durch die konstruktive Trennung der Gebäudehälften (Fuge) kann eine eher zeitgemäße Schalldämmung unterstellt werden. Zum Ortstermin sind keine Lärmbeeinträchtigungen auffällig gewesen.
Sonstiges:	Nicht bekannt geworden wie z.B. besondere Baugründung u.a.m.

1.1.3 Treppenhaus

Erster Befund /

Grundrissplan: Das Treppenhaus stellte sich im Wesentlichen wie in den dargestellte Plänen ausgewiesen dar (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1 u.a.**)

Geschosstreppe: Holzwangentreppe (Tritt- und Setzstufen), Holzgeländer, -handlauf

Fußboden: Mosaikfliesen im EG, Laminat im DG

Deckenbehandlung: Raufasertapete gestrichen

Innenwandbehandlung: Raufasertapete gestrichen

Türen: Hauseingangstür: Holzprossentür Einfachverglasung, Klingelanlage und Briefkasten in der Außenwand; Tür vor Kellertreppe: Holztür

Fenster: Glasbausteine

Sonstiges: Einschubtreppe im DG zum Spitzboden

1.1.4 Kellergeschoss

Die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale im Anbau (Barkeller) erfolgt separat, am Ende des Kapitels.

Erster Befund /

Grundrissplan: Der in den Anlagen dargestellte Plan gibt im Wesentlichen die Grundrissgestalt des Kellers wieder. Die im Vergleich mit dem vorliegenden Plan vorgefundenen veränderten Gege-

benheiten sind nach sachverständigem Ermessen in die Kopien der amtlichen Unterlagen skizzenartig eingefügt oder schriftlich erwähnt worden (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Grundriss Kellergeschoss**)

Raumaufteilung / Nutzfläche (NFL):	Kellerbar, Wasch-, Trockenkeller, Öllager, Heizungskeller, Hausanschlussraum (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation), Abstellraum, Flur / NFL nicht ermittelt
Kellerinnentreppe:	Stahlbetontreppe mit PVC-Belag
Kellersohle:	Beton
Fußboden:	Fliesen im Wasch-, Trockenraum, Hausanschlussraum, Abstellraum und Flur sonst Estrich
Decke über Keller:	Stahlbeton
Deckenbehandlung:	Rohbeton gestrichen, lichte Raumhöhe ca. 1,90 m (Haupthaus: im Waschkeller gemessen)
Innenwände:	Mauerwerk
Innenwandbehandlung:	Wasch-, Trockenraum Putz gestrichen sowie tlw. raumhohe Fliesen, im Abstellraum raumhohe Fliesen sonst Mauerwerk gestrichen
Türen:	Kelleraußentür: Kunststoff – Sicherheitstür, Holz-, Metalltüren
Fenster:	Stahlgitter Einfachglas

Heizungsanlage:	Ölgefeuerte Zentralheizung
Elektroanlage:	Nutzungsadäquat vorhanden
Installation:	Auf Putz
Hausanschlüsse:	s.o. „Raumaufteilung“
Barkeller:	Fußboden: Fliesen Innenwand: Putz gestrichen Decke: Putz gestrichen lichte Raumhöhe ca. 2,02 m Tür: Vorhang Fenster: Glasbausteine Heizung: Flachheizkörper, Installation: Unter Putz
Sonstiges:	Waschmaschinenanschluss, Waschbecken (kalt, warm), Dusche und Gully mit Rückstauklappe im Wasch-, Trockenraum, WC im Hausanschlussraum ohne Spülung

1.1.5 Wohnung 1 im Erdgeschoss

Erster Befund /

Grundrissplan:

Der in den Anlagen dargestellte Plan gibt im Wesentlichen die Grundrissgestalt der Wohnung wieder. Die im Vergleich mit dem vorliegenden Plan vorgefundenen veränderten Gegebenheiten sind nach sachverständigem Ermessen in die Unterlagen skizzenartig eingefügt oder schriftlich erwähnt worden (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss: Wohnung 1**).

Raumaufteilung /

Wohnfläche (WFL):	Die Raumbezeichnungen sind nach den vorgefundenen Nutzungen sowie sachverständig vergeben worden: Wohnen, Essen, Schlafen, Kind 1, Kind 2, Kochen, Flur, Bad, Terrasse / ca. 95,80 qm WFL
Wohnungstreppe:	Nicht vorhanden
Geschossboden:	Stahlbeton
Fußboden:	Laminat (Wohnen, Essen, Schlafen, Kind 1, Kind 2), Mosaikfliesen (Flur), Linoleum (Küche)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Deckenbehandlung:	Streichraufaser (Wohnen, Essen, Schlafen, Kind 1, Kochen, Flur), Putz gestrichen (Kind 2), lichte Raumhöhe ca. 2,54 m (gemessen Essraum)
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. sind ehemalige Wandöffnungen in Leichtbauweise geschlossen worden
Wandbehandlung:	In der Küche Raufasertapete gestrichen und Fliesenspiegel ansonsten Strukturtapete
Türen:	Wohnungstür: Holz furnier an Holzzarge mit Glasausschnitt; Zimmertüren: Holz furnier an Holzzarge tlw. mit Glasausschnitt, tlw. sind die Türblätter einseitig weiß gestrichen, die Zargen sind weiß gestrichen ansonsten Holzdekortüren an Holzdekorzargen (Schlafen, Kind 1)

Fenster, -türen:	Kunststoff-Schiebetür, Isolierglas, elektrische Kunststoffrolllade (Wohnen), Kunststofffenster, Isolierglas, elektrische Kunststoffrolllade (Kind 1); Kunststofffenster, Isolierglas, Kunststoffrolllade (Schlafen, Kind 2); Aluminiumfenster, Isolierglas, Kunststoffrolllade (Kochen)
Heizungsanlage:	Ölgefeuerte Zentralheizung (im KG), Rippenheizkörper (Schlafen, Kind 1) ansonsten Flachheizkörper
Warmwasseranlage:	Über Zentralheizung
Elektroanlage:	1 Lichtauslass pro Raum, geringe Steckdosenanzahl, TV- und Telefonanschluss, TV über Satellitenanlage, Stromunterverteilung im EG-Flur des Treppenhauses
Installationsweise:	Unter Putz
Nassräume:	Bad: Möblierung: Wand-WC, Wanne, Waschbecken, Einhebelmischer Fußboden: Mittelgroße Fliesen (blau) Innenwand: Mittelgroße Fliesen (hell), raumhoch Decke: Streichraufaser Fenster: Aluminiumfenster, Isolierglas, Kunststoffrolllade Tür: Holz furnier an Holzzarge (weiß) Sonstiges: Handtuchheizkörper, 1 Steckdose im Spiegelschrank
Terrasse:	Plattierte Gartenterrasse vor dem Wohn-, Schlafräum

Beeinträchtigungen: Lärmimmissionen, die von der nahegelegenen Autobahn A 2, dem Zubringer und der Deutschen Bundesbahn ausgehen, können als störend empfunden werden.

1.1.6 Wohnung 2 im Dachgeschoss

Das außerhalb der Wohnung liegende Kinderzimmer (zurzeit als Ankleide- und Wäscheraum genutzt) wird separat aufgeführt.

Erster Befund /

Grundrissplan: Der in den Anlagen dargestellte Plan gibt im Wesentlichen die Grundrissgestalt der Wohnung wieder. Die im Vergleich mit dem vorliegenden Plan vorgefundenen veränderten Gegebenheiten sind nach sachverständigem Ermessen in die Unterlagen skizzenartig eingefügt oder schriftlich erwähnt worden (**s. Anlagen, Abb.: Wohnhaus: Grundriss Dachgeschoss: Wohnung 2**).

Raumaufteilung /

Wohnfläche (WFL): Die Raumbezeichnungen sind nach den vorgefundenen Nutzungen sowie sachverständig vergeben worden.
Wohnen, Schlafen, Kinder, Kochen, Flur, Bad, Terrasse / ca. 61,20 qm WFL, das Kinderzimmer außerhalb der Wohnung hat eine WFL von ca. 10,40 qm

Wohnungstreppe: Nicht vorhanden

Geschossboden: Stahlbeton

Fußboden: Laminat (Wohnen, Schlafen, Flur), PVC (Kü-

	che)
Geschossdecken:	Stahlbeton (angenommen)
Deckenbehandlung:	Streichraufaser (Wohnen, Flur), Holzvertäfelung (Schlafen, Kochen), lichte Raumhöhe ca. 2,55 m (gemessen Wohnraum)
Innenwände:	Mauerwerk
Wandbehandlung:	Strukturtapete, Fliesenspiegel (Küche)
Türen:	Wohnungstür: Holzdekor an alter Holzzarge (weiß); Zimmertüren: Holzdekor an alter Holzzarge (weiß)
Fenster, -türen:	Kunststofffenster, Isolierglas, Kunststoffrollläden
Heizungsanlage:	Ölgefeuerte Zentralheizung (im KG), Flachheizkörper
Warmwasseranlage:	Über Zentralheizung
Elektroanlage:	1 Lichtauslass pro Raum, geringe Steckdosenanzahl, TV-anschluss, TV über Satellitenanlage, Stromunterverteilung im EG-Flur des Treppenhauses
Installationsweise:	Unter Putz
Nassräume:	Bad: Möblierung: Wand-WC, Wanne, Waschbecken, Einhebelmischer Fußboden: Mittelgroße Fliesen (blau)

	Innenwand: Mittelgroße Fliesen (hell), raumhoch
	Decke: Holzvertäfelung
	Fenster: Kunststofffenster, Isolierglas, Kunststoffrolllade
	Tür: Holzfurnier an Holzzarge (weiß)
	Sonstiges: Handtuchheizkörper, 1 Steckdose im Spiegelschrank
Terrasse:	Dachterrasse vor dem Wohn-, Schlafraum
Kinderzimmer:	Fußboden: Laminat
	Innenwand: Strukturtapete, Holzvertäfelung
	Decke: Streichraufaser
	Tür: Holzfurnier an Holzzarge (weiß)
	Fenster: Holzfenster Einfachglas, Kunststoffrolllade
	Heizung: Flachheizkörper
	Installation: Unter Putz
Beeinträchtigungen:	Lärmimmissionen, die von der nahegelegenen Autobahn A 2, dem Zubringer und der Deutschen Bundesbahn ausgehen, können als störend empfunden werden.

1.1.7 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:	Dachgauben: Sowohl auf der straßenseitigen als auch auf der gartenseitigen Dachfläche vorhanden und als Schleppdachgaube ausgebildet; Dachflächen mit Pfannen belegt,
--------------------	---

Wandflächen mit Platten bekleidet, tlw. verputzt

Dachterrasse über Anbau: Bodenbelag aus Hartholzdielen, Mauer als seitliche Begrenzung zum Nachbarn, sonst Edelstahlgeländer mit Sicherheitsglas (matt), Licht und Steckdosen vorhanden, lichte mittlere Höhe bis Unterkante Sparren ca. 1,92 m

Dachterrassenüberdachung: Holzkonstruktion aus Pfosten, Pfetten und Sparren, Dachhaut aus durchsichtigen Doppelstegmatten

Elektrische Markise über Terrasse im EG

Hauseingangstreppe: neben Brüstungsmauer 5 Betonstufen auf gemauerten Wangen und Betonpodest, Stufen und Podest mit Kunststeinplattenbelag; seitlicher Wetterschutz: Holzrahmenkonstruktion mit Ornamentglas

Hauseingangs-, Kellertreppenüberdachung: eventuell Betonkragplatte, Walmdach mit Plattenabdeckung, Regenrinne mit Wasserspeicher, Unterseite der Überdachung aus Holzpaneelelen

Treppe vom Wohnraum auf die Terrasse: 3 Betonstufen mit Kunststeinplattenbelag

Kelleraußentreppe: 5 Betonstufen gestrichen, gemauerte Wangen verputzt, Metallgeländer und -handlauf, Bodengully mit Rückstauklappe

Einrichtungen:

Nicht vorhanden (z.B. Personenaufzug)

1.2 Doppelgarage

Erster Befund / Grundriss:	Der Grundriss der Garage ist der Anlage zu entnehmen (s. Anlagen, Abb.: Doppelgarage und ehemaliger Stall: Grundriss)
Vorgefundenes Gebäude:	Einraum-Doppelgarage im Verbund mit der Nachbargarage hergestellt (gemeinsame Trennwand)
Baujahr / Bauordnung:	Baujahr ca. 1964 / Bauschein Nr. 734/62, Schlussabnahmeschein „Errichtung von 8 Nebenerwerbsstellen und 1 Gärtnerstelle mit Stallgebäuden und Gewächshäusern, Liegnitzer Str. 1, 3/5, 7/9, 11/13, 15/17“ vom 26.08.1968
Größe:	Nutzfläche der Doppelgarage ca. 31,10 qm
Nutzung / Erträge:	Nutzungsadäquat als PKW-Einstellplatz bzw. als Abstellraum / ein Garagenstellplatz ist von der DG-Wohnung angemietet ohne dass im Mietvertrag die Miethöhe ausgewiesen ist. Sie ist Bestandteil der vereinbarten Nettokaltmiete
Konstruktion:	Massiv, konventionell (Mauerwerk)
Fassade:	Rauputz
Dach / Eindeckung:	Satteldach (zusammen mit ehemaligem Stall) / Asbestzementplatten, Regenrinne und Fallrohr
Deckenbehandlung:	Putz gestrichen auf Heraklitplatten, lichte, mittlere Raumhöhe ca. 2,21 m

Boden / Bodenbelag:	Beton / Estrich
Innenwandbehandlung:	Putz gestrichen
Tor / Tür:	2 Metall-Schwingtore
Fenster:	Nicht vorhanden
Elektroleitungen:	Licht und Stechdosenleiste vorhanden

1.3 Ehemaliger Stall

Erster Befund / Grundriss:	Der Grundriss des Gebäudes ist der Anlage zu entnehmen (s. Anlagen, Abb.: Doppelgarage und ehemaliger Stall: Grundriss)
Vorgefundenes Gebäude:	An die Doppelgarage angebautes Gebäude ohne konstruktive Anbindung an das Nachbargebäude
Baujahr / Bauordnung:	Baujahr ca. 1968 / Bauschein Nr. 278/67, Schlussabnahmeschein „Anbau eines Stalls“ vom 26.06.1968
Größe:	Nutzfläche der Doppelgarage ca. 20,70 qm
Nutzung / Erträge:	Das Gebäude wird als Abstellraum eigengenutzt / es fallen keine Erträge an
Konstruktion:	Massiv, konventionell (Mauerwerk)
Fassade:	Rauputz

Dach / Eindeckung:	Satteldach (zusammen mit Doppelgarage) / Asbestzementplatten, Regenrinne und Fallrohr
Deckenbehandlung:	Putz gestrichen auf Heraklitplatten, lichte, mittlere Raumhöhe ca. 2,23 m
Boden / Bodenbelag:	Beton / Glattstrich
Innenwandbehandlung:	Putz gestrichen
Tor / Tür:	Holztür
Fenster:	Holzfenster Einfachglas, Glasbausteine
Elektroleitungen:	Licht und Stechdosenleiste vorhanden

1.4 Kfz-Stellplätze, Außenanlagen

Kfz-Stellplätze:

Anzahl, Bauart: Kfz-Stellplatzmöglichkeit auf der Garagenzugangsfläche (Betonsteinpflaster) gegeben. Extra hergestellte Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden.

Außenanlagen:

Versorgungs-, Entwässerungsleitungen: Gas (liegt im Haus aber nicht angeschlossen), Strom, Telefon, Wasser, Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Ob die Versorgungsanlagen für jedes Haus entlang der Liegnitzer Straße (tatsächlich) getrennt vorhanden sind und z.B. Schmutzwasser direkt zum öffentlichen Abwasserkanal geführt wird

(und nicht über ein Nachbargrundstück), kann nicht gesagt werden.

Terrasse:	Waschbetonplatten und 3 Waschbetonstufen zum Garten
Bodenbefestigung:	Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten
Grundstückseinfriedung:	Südöstliche Grundstücksgrenze: Stegmattenzaun durch den Nachbarn errichtet; nordwestliche Grenze: Herstellungskosten des Doppelstegmattenzaunes nachbarschaftlich geteilt; südwestliche Grenze: Doppelstegmattenzaun mit Tor zum Bewertungsgrundstück gehörig
Grünanlagen:	Rasen, Beete, Strauchwerk, Ziergewächse, Nadelbaum
Aufbauten:	Nicht vorhanden
Sonstiges:	Hochbeet aus Gabionen, Beete mit Waschbetonplatten eingefasst, Außenwandleuchten, Wasserzapfstelle an der Nordwest-Fassade, Holzdichtzaun (Abgrenzung Mülltonnen), Bohrloch und Pumpe

1.5 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:

Lt. Angaben der Eigentümerin ist von folgenden Baumaßnahmen auszugehen:

Treppenhaus: 2009 Sanierung der Holzwan-
gen - Geschosstreppe

KG: 2009: Einbau einer Kelleraußen - Sicher-
heitstür, Einbau von Rückstauklappen

EG: 2007: Einbau Laminatboden im Wohn-
raum, Schlafrum, Kind 1 und Kind 2, , Reno-
vierung des Bades incl. Heizkörper (bis auf
Fenster), Erneuerung der Heizungs- und
Wasserrohre

2009: Einbau isolierverglaster Kunststoffens-
ter, -fenstertür im Wohnraum, Schlafrum,
Kind 1 und Kind 2

DG: 1985: Einbau isolierverglaster Kunststoff-
fenster in Küche und Bad

2007: Einbau PVC-Belag in der Küche sonst
Herstellung eines Laminatbodens, Renovie-
rung des Bades incl. Heizkörper (bis auf Fens-
ter), Erneuerung der Heizungs- und Wasser-
rohre

2009: Einbau isolierverglaster Kunststoffens-
ter, -fenstertür im Wohn- und Schlafrum,
kompletter Neuaufbau der Dachterrasse incl.
Geländer

Außenanlagen: 2008 Aufstellung eines Dop-
pelstegmattenzaunes tlw. Kostenteilung mit
Nachbar auf Flurstück 763

Die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird
sachbezogen im Kapitel V vorgenommen, in
dem sämtliche Bestimmungsgrößen des je-

weils anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens dargestellt werden.

Mögliche Baumängel oder noch zu leistende Baufertigstellungen werden in Kapitel VIII. 2 „Wert der objektspezifische Merkmale“ behandelt.

Energiebilanz:

Ein **Energieausweis** auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Heizwärme mit oder ohne Warmwasser) oder des Energiebedarfs liegt nicht vor, sodass keine Aussage über die Jahresenergiebilanz (kWh / qm Nutzfläche) gemacht werden kann. 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 und Jahr würde schon ein vergleichsweise geringer Energiekennwert erreicht werden. Vorbehaltlich einer Verbrauchs-, Bedarfsüberprüfung wird davon ausgegangen, dass zur Erzielung einer günstigeren Energiebilanz Einsparmaßnahmen vorzunehmen sind (z.B. Wärmedämmung der Außenwände, der oberen Geschossdecke der Dachschrägen im Bereich der DG-Wohnung, tlw. Fenstererneuerung, Erneuerung des Heizkessels).

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 IX. 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: **Baumängel vorhanden, Bauschadstoffe (Asbest) möglicherweise im Dach des Garagen-, Stallgebäudes vorhanden**
- Bergbauliche Einwirkungen: Lt. der RAG (ehemals Ruhrkohle) sind Bergschäden bis 1987 gemeldet und durch die RAG behoben bzw. entschädigt worden (s. Kapitel II. 1.2). Sachverständigerseits wird angenommen, dass die RAG die vertikale Dehnfugenausbildung zwischen Haus Nr. 7 und 9 hergestellt hat. Sonst sind keine Auffälligkeiten vor Ort bekannt bzw. festgestellt geworden
- Abweichen der tatsächlichen von der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung: nicht vorhanden bzw. wird nicht angenommen
- Abweichende Erträge aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen: **der tatsächlich gezahlte Mietzins für die Wohnung 2 im DG übersteigt die als nachhaltig angesetzte Miete**
- Abweichende Erträge aufgrund gesetzlicher Wohnungs-, Mietbindung: nicht vorhanden
- Denkmalschutz: nicht vorhanden

Die wertrelevanten Auswirkungen werden im Kapitel VIII. „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.

Obwohl bei einem Zweifamilienhaus Vermietungsaspekte bzw. die Kombination aus Eigennutz und Vermietung gegeben sind, ist das Grundstück mit seiner aufstehenden Bausubstanz kein Renditeobjekt, dessen Wert nach den Usancen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausschließlich unter **Ertragswertgesichtspunkten** zu ermitteln ist. Da der Gutachterausschuss in der Stadt Lünen durchschnittliche Ertragskennzahlen aus geeigneten Kaufpreisen empirisch ermittelt, wird die Durchführung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage dieser Daten nachrichtlich zum Vergleich und zur Plausibilitätskontrolle eingefügt.

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

Nach der Ermittlung des Sachwertes ist gegebenenfalls eine Anpassung an die örtliche Angebots-, Nachfragesituation vorzunehmen. Hierzu veröffentlicht der Gutachterausschuss für Sachwertobjekte **Markt-, Sachwertanpassungsfaktoren**, die sich aus der Gegenüberstellung der berechneten Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ergeben. Um auf diese Faktoren zurückgreifen zu können, ist es erforderlich, dasselbe **Sachwertmodell** anzuwenden wie der Gutachterausschuss. Die wesentlichen **Bestimmungsgrößen** des Sachwertes werden auf der Grundlage des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-

ausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NW) nachfolgend ermittelt. Darüber hinaus ist die Preisentwicklung, die vom Bundesamt für Datenverarbeitung und Statistik herausgegeben wird (stichtagsbezogener Baupreis Index BRD) zu berücksichtigen.

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 das Wohnbaugrundstück zu veranschlagen, um zum vorläufigen Grundstücksachwert am Wertermittlungsstichtag 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 Zweifamilien-Doppelhaushälfte

2.2.1 Nutzungsdauern

Gesamtnutzungsdauer (GND): Bei dem Objekt handelt es um ein massiv errichtetes Einfamilienhaus. Für vergleichbare Gebäude (**Gebäudeart**) werden in Anlehnung an das vom Gutachterausschuss angewendete Sachwertmodell der AGVGA die **wirtschaftlichen 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**

Restnutzungsdauer (RND): Bei jüngeren Gebäuden wird im Allgemeinen die Restnutzungsdauer durch die Differenz Gesamtnutzungsdauer minus Alter der baulichen Anlage bestimmt. Für ältere, instandgehaltene / modernisierte Gebäude wird mit einer fiktiven zeitlichen Verschiebung des Baujahres gerechnet. Hierbei ist die Verjüngung des Gebäudes vor dem Hintergrund der durchgeführten Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen einzuschätzen, wodurch die durchschnittlich angenommene Gesamtnutzungsdauer nicht verlängert sondern lediglich verschoben wird. Aufgrund der durchgeführten eher geringen Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen (s. Kapitel IV. 1.5) wird, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVG, die RND mit ca. 28 Jahren eingeschätzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird geschätzt auf 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 (2022 - 52 Jahre =) ca.: **1970**

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.: 321,50 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. Diese berücksichtigen eine Doppelhaushälfte, bestehend aus einem massiv gebauten, fertiggestellten, regelhaft errichteten, 1- geschossigen, unterkellerten Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem 1- geschossigen, unterkellerten Anbau mit Flachdach. Nach dem Sachwertmodell der AGVGA wird das Wohnobjekt im Wesentlichen in eine einfache bis mittlere Ausstattungsklasse eingestuft. Hierin enthalten sind die Baunebenkosten.

Die bundesweiten NHK pro qm BGF werden ermittelt mitca.: 740,00 €

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 Mai 2022 = 147,20).

Durch Multiplikation der bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten (NHK 2010) mit dem Quotienten aus Index 2022 / Index 2010 erhält man die gebäudespezifischen Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag (1.210 € = 740 € x 147,20 / 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 (fiktiven) Gebäudealters (= 52 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 waren das im Wesentlichen die Dachgauben, die Hauseingangstreppe, die Hauseingangsüberdachung, die Kelleraußentreppe, die Dachterrasse mit Überdachung und die Markise.

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

Die sonstigen Bauteile werden ermittelt mit, hier ca.: **22.000,00 €**

2.3 Doppelgarage / ehemaliger Stall

Es ist eine gemauerte Doppelgarage und ein angebauter, gemauerter ehemaliger Stall vorhanden mit einer insgesamten Bruttogrundfläche von 58,70qm. Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion mit Wellasbestplattenauflage. Für diese Gebäudeart wird in Anlehnung an Empfehlungen in der Fachliteratur die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren veranschlagt. Hierbei werden ein regelhaft errichtetes Gebäude und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unterstellt. Der Stallanbau von ca. 1968 teilt das Schicksal der Garagen, die ca. 1964 errichtet worden sind, so dass ein ca. 58 Jahre altes Nebengebäude unterstellt wird. Es ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 2 Jahren (= 60 Jahre - 58 Jahre). Auf-

grund der Bausubstanz wird die Restlaufzeit tatsächlich höher eingeschätzt und mit ca. 10 Jahren veranschlagt. Daraus ergibt sich eine linear anzusetzende Abschreibung von 83 % (= $100 / 60 \times 50$) oder umgekehrt ein Alterswertfaktor von 17 %, in Dezimalschreibweise ausgedrückt von 0,17 (= $17 / 100$). Die Normalherstellungskosten werden mit ca. 250 € / qm Bruttogrundfläche veranschlagt und der Indexfaktor zum Stichtag beträgt 1,63 (= Index Mai 2022: 147,20 / Index 2010: 90,10 für das Basisjahr 2015 mit dem Index 100).

Bestimmungsgrößen:

Bruttogrundfläche in qm: ca.	58,70
Normalherstellungskosten (2010) in € / qm	220,00
Baupreis-Indexfaktor ca.	1,63
Alterswertfaktor ca.	0,17

Gebäudesachwert Garage:

$58,70 \text{ qm} \times 220 \text{ € / qm} \times 1,63 \times 0,17 = 3.578,47 \text{ €}$.

Der Wert des Garagen-, Stallgebäudes wird ermittelt mit ca.: 3.600,00 €

2.4 Kfz-Stellplatz, Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Bodenbefestigungen (u.a. Kfz-Stellplatzmöglichkeit auf Haus-, Garagenzuwegung, Gartenterrasse) und die Einfriedungen werden entsprechend ihrer Bauart, Größe und ihres Baualters (d.h. alterswertgemindert) veranschlagt. Der Wert wird pauschal eingeschätzt.

Der Wert der Kfz-Stellplatzfläche (Haus-, Garagenzuwegung) und der Außenanlagen wird angesetzt mit ca.: 11.000,00 €

2.5 Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung)

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren geben an, um welchen Faktor der Kaufpreis (= Marktpreis) im stadtweiten Durchschnitt vom Sachwert abweicht. Um der Vorgehensweise des Gutachterausschus-

ses zu entsprechen, der die Sachwertfaktoren aus sogenannten „Normgrundstücken“ (ohne Gartenland) ableitet, ist der Faktor auf den „Vorläufigen Sachwert Wohnbau land“ (gewählten Umgriffsfläche ca. 540 qm) anzuwenden. Der Wert der Gartenlandfläche wird in einem weiteren Schritt hinzuaddiert (s. Kapitel VI „Sachwertermittlung“).

Der für das Bewertungsgrundstück ermittelte vorläufige Sachwert beträgt rund 289.000 €. Der Gutachterausschuss in der **Stadt Lünen** hat für Sachwertobjekte in einer Größenordnung von ca. 290.000 € einen durchschnittlichen, stadtweiten Zuschlag von ca. 21 v.H. an den vorläufigen Grundstückssachwert ermittelt (= Faktor 1,21). Dies entspricht einer **allg. Marktanpassung**, 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 zuzurechnender Wohnformen ab. Dies sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Zudem werden keine Aussagen über die Restnutzungsdauer oder etwa zum Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Sachwert gemacht. Die Einschätzung im vorliegenden Bewertungsfall hat sachverständig zu erfolgen. Für das Bewertungsobjekt wird der Markt folgende Betrachtungsweise anstellen:

- **Sachwertfaktor erhöhende de Merkmale:** Auf der einen Seite können in Bezug auf die Makrolage des Grundstücks nachfragegerechte Merkmale eingeschätzt werden. Die Sackgassenlage mit reinem Anliegerverkehr und die anbaufreie landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Garten und der Kurler Straße werden positiv beurteilt. Die Mikrolage des Wohngebäudes auf dem Grundstück mit Freisitz (Gartenterrasse, große Dachterrasse) in Südwest-Richtung ist ebenso nachfragegerecht wie das Vorhandensein von 2 Garageneinstellplätzen und zusätzlicher Kfz - Abstellmöglichkeiten. Auch Beschaffenheitsmerkmale wie die vergleichsweise größere Grundstücksbreite und das Vorhandensein eines Kellers werden positiv eingeschätzt.

- **Sachwertfaktor verringernde Merkmale:** Auf der anderen Seite weist der Lünener Süden in Horstmar eine vergleichsweise eher weniger nachgefragte Makrolage auf. Hinzu kommt, dass die spezielle Lage durch die Autobahn und die Eisenbahn lärmbeeinträchtigt ist. Beschaffenheitsmerkmale, wie die Grundrisslegung im EG mit großer Tiefe (innenliegendes Esszimmer), keine Trennung von Wohn- und Individualbereich, nicht zeitgemäße Raumproportionen (kleines Wohnzimmer, kleines Bad), tlw. gefangene Räume und Nordwestbelichtung der Kinderzimmer entsprechen weniger zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Die DG-Wohnung verfügt ebenfalls nur über ein kleines Bad, die Durchgangshöhe der Terrassentür ist vergleichsweise gering und das Kinderzimmer wird separat erschlossen. Darüber hinaus können Interessenten einen Instandhaltungs-, Modernisierungsbedarf sehen, der sich aufgrund technischer Abschreibung (u.a. Heizkessel alt) und energetischer Überlegungen (Verbesserung der Wärmedämmung) aufdrängen kann.

Nach sachverständiger Einschätzung werden die negativen Merkmale gewichtiger eingestuft, so dass im Vergleich zum Referenzgrundstück mit einer Anpassung zu rechnen ist.

Vor dem Hintergrund der Merkmalseigenschaften des zu bewertenden speziellen Wohnobjekts, des Marktgeschehens (zum Stichtag eher Verkäufermarkt) und des unverhältnismäßig hohen Preisanstiegs in der ersten Hälfte des Jahres 2022 wird mit einem zu verringernden Marktfaktor gerechnet. Es wird mit einem Marktanpassungsfaktor von rund 1,10 gerechnet. **Wie die Abkehr von der Nullzinspolitik der EZB (Europäische Zentralbank) und die damit einhergehenden Hypothekenzinserhöhungen einzuschätzen sind, kann zum Bewertungsstichtag nicht gesagt werden.**

Der marktübliche Sachwertfaktor wird angesetzt mit ca.:

1,10

3. Ertragswert Bestimmungsgrößen / Vorgehensweise

3.1 Vorgehensweise

Das **Ertragswertverfahren** wird zunächst **für ein ordnungsgemäß bewirtschaftetes Gebäude** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (Jahresrohertrag) durchgeführt. Nach Abzug der methodisch bestimmten Bewirtschaftungskosten erhält man den Reinertrag des Grundstücks, der um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu kürzen ist. Der so errechnete Wert ist mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren, um zum Ertragswert der baulichen Anlagen zu gelangen. Der Barwertfaktor wird auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes und einer als üblich anzusehenden Restnutzungsdauer für instandgehalten -, fertiggestellt - gedachte oder modernisierte Gebäude bestimmt. Dem ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen wird der Bodenwert hinzugefügt und man erhält den vorläufigen marktangepassten Ertragswert des Grundstücks. Dieser 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 Werteeinflüsse aufgrund von Rechten und Belastungen in Abt. II des Grundbuches zu berücksichtigen (s. Kapitel IX. 3).

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

3.2 Bestimmungsgrößen

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, Doppelgarage/ehemaliger Stall

- **Gewogene Restnutzungsdauer**

Im Sachwertverfahren werden die Gebäudesachwerte unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Restnutzungsdauern (RND) einzeln errechnet (Wohngebäude) bzw. pauschal eingeschätzt (Garage, Außenanlagen). Im

Ertragswertverfahren werden die unterschiedlichen Nutzungen und spezifischen Erträge gemeinsam betrachtet, so dass von einer gewogenen Restnutzungsdauer auszugehen ist.

a) Restnutzungsdauer Doppelhaushälfte (DHH):

Siehe "Sachwert - Bestimmungsgrößen"

Die wirtschaftliche RND der DHH wird geschätzt auf ca. 28,00 Jahre

b) Restnutzungsdauer des Gebäudes: Doppelgarage/ehemaliger Stall

Gesamtnutzungsdauer (GND): Das Gebäude ist in massiver Bauweise (Mauerwerk) errichtet worden. Für diese Gebäudeart wird in Anlehnung an Empfehlungen in der Fachliteratur die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren veranschlagt. Hierbei werden ein regelhaft errichtetes Gebäude und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unterstellt.

Restnutzungsdauer (RND): Der Stallanbau von ca. 1968 teilt das Schicksal der Garagen, die ca. 1964 errichtet worden sind, so dass ein ca. 58 Jahre altes Nebengebäude unterstellt wird. Es ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 2 Jahren (= 60 Jahre - 58 Jahre). Aufgrund der Bausubstanz wird die Restlaufzeit tatsächlich höher eingeschätzt und mit ca. 10 Jahren veranschlagt.

Die wirtschaftliche RND des Gebäudes wird geschätzt auf ca. . 10,00 Jahre

c) Gewogene RND für die DHH und das Garagen-, Stallgebäude

Zur Bestimmung der gewogenen Restnutzungsdauer (RND) sämtlicher Gebäude (hier: Doppelhaushälfte und Garagen-, Stallgebäude) zusammen, werden die oben angesetzten objektspezifischen Restnutzungsdauern mit Hilfe der objektspezifischen Roherträge (s. Kapitel VII. „Ertragswertermittlung“) gewichtet.

Rechengang:

$(28 \text{ Jahre} \times 11.520 \text{ €}) + (10 \text{ Jahre} \times 960 / 12.480 \text{ €}) = 26,60 \text{ Jahre.}$

Die gewogene Restnutzungsdauer für die DHH und das Doppelgaragen-, Stallgebäude wird angesetzt mit ca.:

27,00 Jahre

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

▪ Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung mit ihren Bestimmungsmerkmalen ist der Anlage zu entnehmen. An dieser Stelle des Gutachtens wird lediglich die für die weitere Wertermittlung benötigte Wohnfläche (WFL) nachrichtlich wiedergegeben.

Die Wohnfläche der Wohnung 1 im EG	beträgt:	95,80 qm
Die Wohnfläche der Wohnung 2 im OG	beträgt:	61,20 qm
Die Wohnfläche des separaten Kinderzimmers	beträgt:	10,40 qm

▪ Marktübliche Mieten

Die Eigentümerin der Immobilie bewohnt mit ihren Familienangehörigen die beiden Wohnungen. Es existiert ein Mietvertrag und Mieterträge fallen an. Für die Plausibilitätsüberprüfung im Ertragswertverfahren wird von einer Neuvermietung der Wohnungen zum Bewertungsstichtag ausgegangen.

Maßgebend für die Wertermittlung ist der **marktübliche Mietertrag**. Marktüblich erzielbar bedeutet nicht, dass automatisch der höchstmögliche Mietertrag, der noch als ortsübliche Vergleichsmiete erzielt werden könnte, zugrunde gelegt wird. Ebenso können geringe Mietzinsvereinbarungen aufgrund persönlicher Beziehungen nicht als Maßstab der Bewertung herangezogen werden. Vor diesem Hintergrund sind Mietverträge mit ihren Zinsvereinbarungen zu hinterfragen.

Als marktüblich ist ein **durchschnittlicher Mietzins** zu verstehen, der **nach einer Neuvermietung** auch sicher erzielbar sein dürfte, und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch lfd. Instandhaltung gesichert wird. Spekulative, zukünftige konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei dieser Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Im Vergleich zur tlw. vergangenheitsorientierten **ortsüblichen Vergleichsmiete** (gesetzlicher Aktualitätszeitraum 6 Jahre) ist der **marktüblich erzielbare Mietertrag** (aktuelle Marktmiete) gegenwartsorientiert. Er wird **zum Wertermittlungsstichtag** nach den **örtlichen Verhältnissen**

des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung sich konkret abzeichnender Entwicklungen ermittelt.

Obwohl definitionsmäßige Unterschiede zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und marktüblicher Miete (Marktmiete zum Wertermittlungsstichtag) bestehen, stellt der Mietspiegel der Stadt Lünen eine geeignete Hilfe zur Bestimmung der marktüblichen Miete dar, weil in ihm wesentliche Bestimmungsgrößen des stadtweiten Wohnungsmarktes bezeichnet werden. Darüber hinaus greift der Gutachterausschuss für seine Ermittlungen auf diese Grundlage zurück.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Merkmalseigenschaften der speziellen Wohnung wird, **ausgehend von der durchschnittlichen Vergleichsmiete**, die nachhaltige Miete durch Zu-, bzw. Abschläge gemäß Mietspiegel und Vorgehensweise des Gutachterausschusses ermittelt.

Wohnwertunterschiede (z.B. hinsichtlich spezifischer Lageverhältnisse oder von typischen mittleren Ausstattungs- sowie Beschaffenheitsstandards abweichende Qualitätsmerkmale), die mit der Merkmalsgliederung im Mietspiegel beispielhaft erfasst werden (z.B. Wohnflächenanpassung für kleine und größere Wohnungen) können eine Abweichung vom Durchschnittswert sowohl nach unten als auch nach oben begründen. Zusammen mit weiteren, nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigenden Eigenschaften der Mietsache, die mit der Merkmalsgliederung im Mietspiegel nicht erfasst werden, können zusätzliche Anpassungen möglich werden.

• • **Miete Wohnung 1 im EG**

Das fiktive Baualter des Bewertungsobjektes beträgt unter Berücksichtigung der gewogenen Restnutzungsdauer 53 Jahre (= 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer minus 27 Jahre Restnutzungsdauer). Das fiktive Baujahr wird auf 1969 (= 2022 – 53 Jahre) datiert. Nach dem Lünener Mietspiegel (Stand: 01.07.2021) wird für teilmodernisierte Wohnungen in **mittleren Wohnlagen** für Standardwohnungen (u.a. mit Heizung, Bad und Isolierverglasung) der Baujahresgruppe ab **1966 bis 1984** eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von **ca. 6,06 € / qm Wohnfläche** gezahlt. Der Mietansatz beruht auf objektspezifischen Gegebenheiten (fiktives, verjüngtes Baujahr wegen Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen), und

der Annahme, dass der Heizenergiebedarf für das Objekt über 111 kWh/qm und Jahr liegt. **Der vorläufige Mietansatz wird mit 6,00 € angenommen.**

Nach Mietspiegel ist ein die Mietsache erhöhender **Ausstattungsstandard** vorhanden, der ein Abweichen vom durchschnittlichen, vorläufig angesetzten Mietzins rechtfertigt. Hier wird u.a. die Gartennutzung genannt. Dieses Ausstattungsmerkmal ist im Zusammenhang mit der speziellen Wohnart (Zweifamilienhaus) einzuschätzen.

Die **Art des Gebäudes** (Zweifamilien-Doppelhaushälfte) kann entsprechend der Vorgaben des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen mit einem Zuschlag für die EG-Wohnung belegt werden, womit der ruhigeren, individuellen Wohnform mit Garten Rechnung getragen wird. Der **Zuschlag beträgt ca. 5 v.H.** der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die **Größe der Wohnfläche:** Die Wohnfläche (WFL) von ca. 95,80 qm wird durchschnittlich groß eingestuft.

Die **Beschaffenheit** kann von Marktteilnehmern tlw. kritisch gesehen werden: u.a. tiefer Grundriss mit innenliegendem Esszimmer, keine Trennung von Wohn- und Individualbereich, tlw. gefangene Räume, kleines Wohnzimmer, kleines Badezimmer. Es wird mit einem **5,0 % igen Abschlag** gerechnet.

Lage: Die Lage im Stadtteil Horstmar und im speziellen nahe der lärmbeeinträchtigenden Autobahn und Eisenbahn wird abschlägig beurteilt. Es wird ein **Abschlag von ca. 5 v.H.** angebracht.

Unter Würdigung vom Durchschnitt abweichender Merkmale der Art / Ausstattung, der Größe, der Beschaffenheit und der Lage ist festzustellen, dass **die anzunehmende Marktmiete von der durchschnittlichen Vergleichsmiete um ca. - 5 v.H. abweicht.**

Ausgehend von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, (unterlassene Fertigstellung / Instandhaltung, behebbare Baumängel) sind bei der Grundstücksbewertung an anderer Stelle zu beziffern) sowie unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der bestimmbaren Nutzwerte der Wohnung und des Marktgeschehens wird folgende nachhaltige Nettokaltmiete angesetzt.

Der marktübliche Mietertrag pro qm Wohnfläche und Monat für die Wohnung 1 im EG wird ermittelt mit: 6,00 € / qm x 0,95 = ca.:

5,70 €

▪ ▪ **Miete Wohnung 2 im DG**

Das fiktive Baualter des Bewertungsobjektes beträgt unter Berücksichtigung der gewogenen Restnutzungsdauer 53 Jahre (= 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer minus 27 Jahre Restnutzungsdauer). Das fiktive Baujahr wird auf 1969 (= 2022 – 53 Jahre) datiert. Nach dem Lünener Mietspiegel (Stand: 01.07.2021) wird für teilmodernisierte Wohnungen in **mittleren Wohnlagen** für Standardwohnungen (u.a. mit Heizung, Bad und Isolierverglasung) der Baujahresgruppe ab **1966 bis 1984** eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von **ca. 6,06 € / qm Wohnfläche** gezahlt. Der Mietansatz beruht auf objektspezifischen Gegebenheiten (fiktives, verjüngtes Baujahr wegen Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen), und der Annahme, dass der Heizenergiebedarf für das Objekt über 111 kWh/qm und Jahr liegt. **Der vorläufige Mietansatz wird mit 6,00 € angenommen.**

Nach Mietspiegel ist ein die Mietsache erhöhender **Ausstattungsstandard** vorhanden, der ein Abweichen vom durchschnittlichen, vorläufig angesetzten Mietzins rechtfertigt. Hier wird u.a. die Dachterrassennutzung genannt. Aufgrund der komfortablen Größe und Überdachung wird wie bei der EG-Wohnung mit einem **Zuschlag von ca. 5 v.H.** gerechnet, zumal mietvertraglich auch noch die Gartenmitbenutzung vereinbart ist.

Die **Größe der Wohnfläche:** Die Wohnfläche (WFL) von ca. 61,20 qm wird durchschnittlich groß eingestuft.

Die **Beschaffenheit** wird für die Miethöheneinschätzung als durchschnittlich bewertet.

Lage: Die Lage im Stadtteil Horstmar und im speziellen nahe der lärmbeeinträchtigenden Autobahn und Eisenbahn wird abschlägig beurteilt. Es wird ein **Abschlag von ca. 5 v.H.** angebracht.

Unter Würdigung der Merkmale der Art / Ausstattung, der Größe, der Beschaffenheit und der Lage ist festzustellen, dass die anzunehmende Marktmiete der oben angesetzten, vorläufigen Vergleichsmiete nach Miet-

spiegel entspricht. **Vor- und Nachteile heben sich auf, so dass mit keinem Zu-, Abschlag zu rechnen ist.**

Ausgehend von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, (unterlassene Fertigstellung / Instandhaltung, behebbare Baumängel) sind bei der Grundstücksbewertung an anderer Stelle zu beziffern) sowie unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der bestimmbareren Nutzwerte der Wohnung und des Marktgeschehens wird folgende nachhaltige Nettokaltmiete angesetzt.

Der marktübliche Mietertrag pro qm Wohnfläche und Monat für die Wohnung 2 im DG wird ermittelt mit: ca.:

6,00 €

▪ **Miete separates Kinderzimmer im DG (zur Wohnung 2)**

Da für derartige Räumlichkeiten keine Vergleichsmieten vorliegen, wird die nachhaltig anzusetzende Miete sachverständig eingeschätzt. Diese wird aufgrund der Lage des Raumes außerhalb der Wohnung unter Berücksichtigung seiner Ausstattungsmarkmale (u.a. einfachverglastes Fenster) pauschal mit 4,50 € / qm angenommen.

Der marktübliche Mietertrag pro qm Wohnfläche und Monat für das separate Kinderzimmer im DG wird ermittelt mit ca.:

4,50 €

▪ **Methodische Bewirtschaftungskosten (Bwk)**

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der Vorgehensweise des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen, in Anlehnung an das „Ertragswertmodell der AGVGA“, ermittelt. Hiernach gehen folgende Modellgrößen in die Rechnung ein: Die Verwaltungskosten werden mit ca. 312 € und Jahr eingestellt. Die Instandhaltungskosten werden mit ca. 12,20 € / qm WFL und Jahr angesetzt, wodurch insgesamte Kosten von 2.040 € / Jahr (= 12,20 € x 167,40 qm) zu berücksichtigen sind. Das Mietausfallwagnis wird mit ca. 230 € / Jahr (2 v.H. des Jahresrohertrages von 11.520 €; s. Kapitel VII. „Ertragswertermittlung“) veranschlagt.

Zusammenstellung:

Verwaltungskosten in € / Jahr ca.: 312,00

Instandhaltungskosten in € / Jahr ca.: 2.040,00

Mietausfallwagnis in € / Jahr ca.: 230,00

Hieraus ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ca. 2.582,00 € / Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten pro Jahr werden, gemessen am Rohertrag, angenommen mit ca.:

24,00 %

Doppelgarage / ehemaliger Stall

▪ **Anzahl / Nutzfläche**

Es sind 1 Doppelgarage und ein angebauter ehemaliger Stall in massiver Bauweise (Mauerwerk) vorhanden. Die Nutzflächenberechnung mit ihren Bestimmungsmerkmalen ist der Anlage zu entnehmen und wird hier lediglich nachrichtlich wiedergegeben. Die Nutzfläche der offenen Doppelgarage beträgt ca. 31,10 qm und des ehemaligen Stallanbaus ca. 20,70 qm. Für die weitere Wertermittlung wird die Anzahl der Nebengebäude benötigt.

Die Anzahl der Nebengebäude beträgt:

1,00

▪ **Marktübliche Miete**

Für die Garage wird entsprechend ihrem Baualter und ihrer offenen Bauart (keine Trennwand vorhanden) unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten eine üblicherweise anzusetzende Miete eingeschätzt.

Der nachhaltige Mietertrag pro Monat für die Doppelgarage wird ermittelt mit ca.: 60,00 €

Für den ehemaligen Stall, der ohne großen Aufwand von den Garagen abgetrennt werden kann, wird entsprechend seinem Baualter und seiner Größe unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten eine üblicherweise anzusetzende Miete eingeschätzt.

Der nachhaltige Mietertrag pro Monat für das ehemalige Stallgebäude wird ermittelt mit ca.: 20,00 €

Der nachhaltige Mietertrag pro Monat für die Doppelgarage und das angebaute ehemalige Stallgebäude wird ermittelt mitca.: 80,00 €

▪ **Methodische Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der Vorgehensweise des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen, in Anlehnung an das „Ertragswertmodell der AGVGA“ ermittelt. Hiernach gehen folgende Modellgrößen in die Rechnung ein: Die Verwaltungskosten werden mit ca. 70 € pro Jahr eingestellt. Die Instandhaltungskosten werden mit ca. 120 € pro Jahr angesetzt. Das Mietausfallwagnis wird mit ca. 19 € pro Jahr veranschlagt.

Zusammenstellung:

Verwaltungskosten in € / Jahr insgesamt ca.: 70,00

Instandhaltungskosten in € / Jahr insgesamt ca.: 120,00

Mietausfallwagnis in € / Jahr insgesamt ca.: 19,00

Hieraus ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ca. 209,00 €/ Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten pro Jahr für Doppelgarage und ehemaligem Stall werden, gemessen am Rohertrag, angenommen mit ca.: 21,80 %

Kfz-Stellplätze

Zusätzlich zu den Garagenmietansätzen wird mit keinen Extra-Erträgen für die vor der Garage befindliche Kfz-Abstellmöglichkeit gerechnet. Diese ist im individuellen Wohnungsbau i.d.R. im Ansatz der Wohnungs- und Garagenmiete enthalten.

Die (angesetzte) Anzahl der Kfz-Stellplätze beträgt: 0,00

Der nachhaltige Mietertrag (Nettokaltmiete) pro Monat für den Kfz-Stellplatz wird ermittelt mit ca.: 0,00 €

Die Bewirtschaftungskosten pro Jahr werden angenommen mit ca.: 0,00 €

Liegenschaftszinssatz / Barwertfaktor

Der vom Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssatz stellt die

Größenordnung dar, mit welcher der Verkehrswert von spezifischen Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Um der Vorgehensweise des Gutachterausschusses zu entsprechen, der die Liegenschaftszinssätze aus sogenannten „Normgrundstücken“ (ohne Gartenland) ableitet, ist die Bodenwertverzinsung auf das Wohnbauland (gewählten Umgriffsfläche ca. 540 qm) anzuwenden. Der Wert der Gartenlandfläche wird in einem weiteren Schritt hinzuaddiert (s. Kapitel VII „Ertragswertermittlung“).

Der Zinssatz entspricht einer **allg. Marktanpassung**, die sich auf ordnungsgemäß bewirtschaftete Grundstücke mit Gebäuden in Regelausführung mit eher durchschnittlicher Ausstattung bezieht (Normalgrundstücke) und die keine besonderen objektspezifischen Merkmale (u.a. Instandhaltungszustand, abweichende Erträge, Grunddienstbarkeiten) aufweisen.

Nach Ermittlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen beträgt der durchschnittliche **Zinssatz für Zweifamilienhäuser** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 189 qm, einer Nettokaltmiete von 5,47 € / qm WFL, Bewirtschaftungskosten von 25 v.H. des Rohertrages und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren **ca. 1,0 %**. Die Standardabweichung wird mit 0,8 angegeben.

Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 167,40 qm und die Restnutzungsdauer (RND) ca. 27 Jahre. Die nachhaltig angesetzte Miete für die EG-Wohnung beträgt ca. 5,70 € / qm, ca. 6,00 € / qm für die DG-Wohnung und ca. 4,50 € / qm für das separate Kinderzimmer im DG. Die Durchschnittsmiete errechnet sich zu ca. 5,73 € / qm WFL (= Gesamtmonatsmiete: 960,00 € / 167,4 qm). Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. 24,00 v.H. des Rohertrages.

Unter Berücksichtigung der im Marktbericht vorgegebenen Kennzahlen im Zusammenhang mit **Verwertungsunterschieden** (z.B. besondere Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale), die mit der Kennzahlgliederung nicht erfasst werden, ist gegebenenfalls von den durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen abzuweichen.

- **Liegenschaftszinssatz bestätigende Merkmale:** Sachverständigerseits weist das Bewertungsgrundstück im Vergleich zum Referenz-

grundstück keine gravierenden Abweichungen auf. Sämtliche Kennzahlen zusammen betrachtet begründen keine Anpassung des stadtweiten Liegenschaftszinssatzes. Darüber hinaus sind die spezifischen Merkmale des Wohnobjektes zu betrachten.

- **Liegenschaftszinssatz verringernde Merkmale:** Auf der einen Seite können in Bezug auf die Makrolage des Grundstücks nachfragegerechte Merkmale eingeschätzt werden. Die Sackgassenlage mit reinem Anliegerverkehr und die anbaufreie landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Garten und der Kurler Straße werden positiv beurteilt. Die Mikrolage des Wohngebäudes auf dem Grundstück mit Freisitz (Gartenterrasse, große Dachterrasse) in Südwest-Richtung ist ebenso nachfragegerecht wie das Vorhandensein von 2 Garageneinstellplätzen und zusätzlicher Kfz - Abstellmöglichkeiten. Auch Beschaffungsmerkmale, wie die vergleichsweise größere Grundstücksbreite und das Vorhandensein eines Kellers werden positiv eingeschätzt.
- **Liegenschaftszinssatz erhöhende Merkmale:** Auf der anderen Seite weist der Lünener Süden in Horstmar eine vergleichsweise eher weniger nachgefragte Makrolage auf. Hinzu kommt, dass die spezielle Lage durch die Autobahn und die Eisenbahn lärmbeeinträchtigt ist. Beschaffungsmerkmale, wie die Grundrisslegung im EG mit großer Tiefe (innenliegendes Esszimmer), keine Trennung von Wohn- und Individualbereich, nicht zeitgemäße Raumproportionen (kleines Wohnzimmer, kleines Bad), tlw. gefangene Räume und Nordwestbelichtung der Kinderzimmer entsprechen weniger zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Die DG-Wohnung verfügt ebenfalls nur über ein kleines Bad, die Durchgangshöhe der Terrassentür ist vergleichsweise gering und das Kinderzimmer wird separat erschlossen.. Darüber hinaus können Interessenten einen Instandhaltungs-, Modernisierungsbedarf sehen, der sich aufgrund technischer Abschreibung (u.a. Heizkessel alt) und energetischer Überlegungen (Verbesserung der Wärmedämmung) aufdrängen kann.

Nach sachverständiger Einschätzung werden die negativen Merkmale gewichtiger eingestuft, so dass im Vergleich zum Referenzgrundstück mit einer Anpassung zu rechnen ist.

Vor dem Hintergrund der Merkmalseigenschaften des zu bewertenden speziellen Wohnobjekts und der Marktlage (zum Stichtag eher Verkäufermarkt) ist dem wirtschaftlichen Risiko der Verwertbarkeit mit dem Ansatz eines zu erhöhenden Liegenschaftszinssatzes Rechnung zu tragen. Der Zuschlag wird mit 0,2 Prozentpunkte veranschlagt und beträgt somit 1,20 % (= 1,0 + 0,2). **Wie die Abkehr von der Nullzinspolitik der EZB (Europäische Zentralbank) und die damit einhergehenden Hypothekenzinserhöhungen einzuschätzen sind, kann zum Bewertungsstichtag nicht gesagt werden.**

Der Liegenschaftszinssatz wird eingeschätzt mit ca.: 1,20 %

Der finanzmathematische Barwertfaktor ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz von 1,2 % und der angenommenen Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Der Barwertfaktor beträgt ca.: 22,95

VI. SACHWERTERMITTLUNG

Zweifamilien-Doppelhaushälfte in Lünen, Liegnitzer Str. 9

Wertermittlungsstichtag:	19.08.2022
Wohnbauland Bodenwert in € (s. Kapitel III): ca.	116.100,00
Gartenland Bodenwert in € (s. Kapitel III): ca.	9.410,00

1) Bestimmungsgrößen (s. Kapitel V. 2)

Zweifamilien-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.	1970

Bruttogrundfläche (BGF) in qm: ca.	321,50
---	--------

Normalherstellungskosten (NHK) 2010 (BRD) in € / qm BGF: ca. ...	740,00
/ Baupreisindex BRD 2010 für Basisjahr 2015 = 100:	90,10
x Baupreisindex BRD am Stichtag (Mai 2022):	147,20

= 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.	22.000,00
---	-----------

Doppelgarage / ehemaliger Stall (alterswertgemindert).....	3.600,00
---	-----------------

Kfz-Stellplatz, Außenanlagen (alterswertgemindert) in €: ca.	11.000,00
--	------------------

Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung): ca.	1,10
--	-------------

2) Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Wohngebäude:	ca.	1.210	€ / qm x	321,50	qm	=	389.020,00	€	
<hr/>									
=	Herstellungskosten (HK) Wohngebäude am Stichtag:					ca.	=	389.020,00	€
-	Alterswertminderung:					ca.	-	252.860,00	€
+	Altersgeminderte sonstige Bauteile, Einrichtungen:					ca.	+	22.000,00	€
<hr/>									
=	Altersgeminderter Gebäudesachwert: Wohngebäude					ca.	=	158.160,00	€
+	Altersgeminderter Gebäudesachwert: Garage / ehem. Stall					ca.	+	3.600,00	€
<hr/>									
=	Summe Gebäudesachwerte:					ca.	=	161.760,00	€
+	Altersgem. bauliche, sonstige Außenanlagen, Kfz-Stellplätze:					ca.	+	11.000,00	€
<hr/>									
=	Sachwert Gebäude, bauliche u. sonstige Außenanlagen					ca.	=	172.760,00	€
+	Wohnbauland Bodenwert:					ca.	+	116.100,00	€
<hr/>									
=	Vorläufiger Sachwert Wohnbauland					ca.	=	288.860,00	€
x	Sachwertfaktor (allg. Marktanpassung)					ca.	x	1,10	
<hr/>									
=	Vorläufiger marktangepasster Sachwert Wohnbauland					ca.	=	317.750,00	€
+	Gartenland Bodenwert:					ca.	+	9.410,00	€
<hr/>									
=	Vorläufiger marktangepasster Sachwert					ca.	=	327.200,00	€

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

VII. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Zweifamilien-Doppelhaushälfte in Lünen, Liegnitzer Straße 9

Wertermittlungstichtag: 19.08.2022

Wohnbauland Bodenwert in € (s. Kapitel III): ca. **116.100,00**

Gartenland Bodenwert in € (s. Kapitel III): ca. **9.410,00**

1) Bestimmungsgrößen (s. Kapitel V. 3.2)

Zweifamilien-Doppelhaushälfte, Doppelgarage, ehemaliger Stall

Nutzungsdauern:

Gewogene Restnutzungsdauer in Jahre: ca. 27

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

Wohnfläche (WFL)

- WFL Wohnung 1 im EG in qm: ca. 95,80
 - WFL Wohnung 2 im DG in qm: ca. 61,20
 - WFL Zimmer im DG (zur Wohnung 2 im DG) in qm: ca. 10,40

Marktübliche Nettokaltmiete:

- Wohnung 1 im EG in € / qm WFL: ca. 5,70
 - Wohnung 2 im DG in € / qm WFL: ca. 6,00
 - Zimmer im DG (zur Wohnung 2 im DG) in € / qm WFL: ca. ... 4,50

Methodische Bewirtschaftungskosten (Bwk):

- Verwaltungskosten in € / Jahr: ca. 312,00
 - Instandhaltungskosten in € / Jahr: ca. 2.040,00
 - Mietausfallwagnis 2 v. H. des Rohertrages: ca. 230,00
 - Bwk gesamt in € / Jahr: ca. 2.582,00
 - Bwk in v. H. des Rohertrages (nachrichtlich): ca. 24,00

Doppelgarage / ehemaliger Stall

Anzahl: 1,00

Marktübliche Miete in € / Monat ca. : 80,00

Methodische Bewirtschaftungskosten (Bwk):

- Verwaltungskosten in € / Jahr: ca. 70,00
 - Instandhaltungskosten in € / Jahr: ca. 120,00
 - Mietausfallwagnis 2 v. H. des Rohertrages: ca. 19,00
 - Bwk gesamt in € / Jahr: ca. 209,00
 - Bwk in v.H. des Rohertrages (nachrichtlich): ca. 21,80

Kfz-Stellplätze

Anzahl: 0,00

Marktübliche Miete pro Kfz-Stellplatz in € / Monat ca. : 0,00

Bewirtschaftungskosten in € / Jahr: ca. 0,00

Liegenschaftszinssatz (LZ) in v. H.: ca. 1,20

Barwertfaktor bei LZ von 1.20 % und RND von 27 Jahren: 22,95

2) Vorläufiger marktangepasster Ertragswert:

Miete:	Wohnfläche in qm	x	€ / qm	x	12 Monate			
Wohnung 1 im EG:	95,80	x	5,70	x	12	ca.		6.550,00 €
Wohnung 2 im DG:	61,20	x	6,00	x	12	ca.	+	4.410,00 €
Zimmer im DG (zu Whg. 2):	10,40	x	4,50	x	12	ca.	+	560,00 €
Miete:	Anzahl	x	€ / Monat	x	12 Monate			
+ Garage / Stall:	1,00	x	80,00	x	12	ca.	+	960,00 €
+ Kfz-Stellplatz:	0,00	x	0,00	x	12	ca.	+	0,00 €
= Marktüblicher Rohertrag des Grundstücks:						ca.	=	12.480,00 €
- Bewirtschaftungskosten (BWK) Wohngebäude:						ca.	-	2.582,00 €
- BWK Garage / Stall:						ca.	-	209,00 €
- BWK Kfz-Stellplatz:						ca.	-	0,00 €
= Marktüblicher Reinertrag des Grundstücks:						ca.	=	9.690,00 €
- Wohnbaulandverzinsung: 1,20 v.H. 116.100,00						ca.	-	1.390,00 €
= Marktüblicher Reinertrag der baulichen Anlagen:						ca.	=	8.300,00 €
x Barwertfaktor:						ca.	x	22,95
= Ertragswert der baulichen Anlagen						ca.	=	190.490,00 €
+ Wohnbauland Bodenwert:						ca.	+	116.100,00 €
+ Gartenland Bodenwert:						ca.	+	9.410,00 €
= Vorläufiger marktangepasster Ertragswert:						ca.	=	316.000,00 €

"Vorläufiger marktangepasster Ertragswert", weil die vom Normalgrundstück abweichenden "Objektspezifischen Besonderheiten" noch nicht berücksichtigt sind.

VIII. 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 IX. 3 "Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches" geschieht.

1. Bodenspezifische Merkmale (Baulasten u.a.)

Es sind keine bodenbezogenen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden (s. Kapitel II. 2).

Die Werterhöhung/-minderung durch bodenbezogene, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird ermittelt mit, hier ca.:

0,00 €

2. Gebäudespezifische Merkmale (Mängel u.a.)

Bis auf Baumängel / mögliche Bauschadstoffe (Asbest) und ein mietrechtlicher Mehrertrag sind keine gebäudebezogenen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden (s. Kapitel IV. 2).

Baumängel / unterlassene Fertigstellung

- **Vorgehensweise in Bezug auf den Wertminderungsabschlags:**

Rechtliche Grundlage: Nach den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), Entwurf, Stand: 22.12.2021 können Wertminderungen auf Grund von Baumängeln oder Bauschäden „nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten“ (ImmoWertA, S. 18 f.) vorgenommen werden. „Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen“ (ImmoWertA, S. 19).

Sämtliche Wertermittlungsrichtlinien sind mit der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 gegenstandslos geworden. Da sich die gängige Wertermittlungspraxis hinsichtlich der Baumängelbehandlung nicht geändert hat, wird die methodische Vorgehensweise der Wertermittlungsrichtlinie 2006 nachrichtlich wiedergegeben, welche in Bezug auf die Schadensbeseitigungskosten ausführt hat: „Bei der letztgenannten Verfahrensweise muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des . . . Alterswertminderungssatzes zu kürzen . . .“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006, S. 35).

Sachverständige Vorgehensweise: Für augenscheinlich erkennbare Baumängel / -schäden werden Wertminderungen angebracht. Die Wertminderung ist allerdings nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer In-

standsetzung anfallenden tatsächlichen Kosten, weil die damit i.d.R. eingehenden, werterhöhenden Modernisierungskosten (z.B. Ersatz der Elektrospeicheröfen durch eine Zentralheizung oder Ersatz einfach verglaste Scheiben durch Isolierglas, Verbesserung von z.B. Wärmedämmmaßnahmen in Verbindung mit einer Dachhauernerneuerung, von Leitungssystemen, von Boden-, Wand- und Deckenbelägen) nicht wertmindernd angesetzt werden dürfen. Würden derartige Ertüchtigungskosten angerechnet werden, müsste die Wertermittlung auf der Grundlage der Maßnahmen mit entsprechend höheren Mieten / Pachten, einer verlängerten Restnutzungsdauer und geändertem Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz erfolgen. Dies würde der Bewertung eines fiktiven Gebäudes aus Investorensicht gleichkommen und hätte nichts mehr mit der zum Wertermittlungsstichtag zu bewertenden Bestandsimmobilie gemein. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren umfasst der Wertminderungsabschlag i.d.R. im Wesentlichen den geldwerten Unterschied zwischen dem mangelbehafteten Gebäude / Gewerk und dem instandgehalten-gedachten Gebäude / Gewerk.

▪ **Zum Bewertungsobjekt:**

Über die möglicherweise augenscheinlichen Mängel hinaus kann es verdeckte Mängel geben, die nicht berücksichtigt werden können. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Wohngebäude Außen: Putzrisse an der Nordost-Fassade, Putzriss in der Fensterleibung (Kochen), Putz tlw. angewittert,

Wohngebäude Innen:

Treppenhaus: Wandbeläge erneuerungsbedürftig

KG: Im Wasch-, Trockenkeller Feuchteeinwirkungen in den Wandsockelbereichen, Duschtasse erneuerungsbedürftig, ein Kellerfenster ist schadhaf

EG: Bad: Fenster erneuerungsbedürftig, Wand- und Bodenfliesen nicht regelhaft verlegt, Fugen mit Schimmelbildung, Decke mit leichten Stockflecken, Tür und Zarge behandlungsbedürftig, Drehknopf für Wasserablauf der Badewanne ist abgebrochen; Wohnungstür und Zimmertüren tlw. Behandlungsbedürftig, die Tür in Kind 1 ist zu erneuern und in Kind 2 fehlt die

Glasscheibe, an der Wohnraum-Schiebetür ist die Lippendichtung tlw. schadhaft; tlw. sind Wand- und Deckenbeläge zu erneuern, Türbeschläge sind lose; die elektrischen Rollläden im Wohnzimmer und Kind 1 sind defekt; Schlafräum: Beiputz an einer Fensterleibung ist herzustellen, Laminat tlw. schadhaft, Heizkörper behandlungsbedürftig, Steckdosenverkleidung fehlt; Kochen: Fenster erneuerungsbedürftig, Heizkörper nicht mehr sachgerecht zu regeln (entweder kalt oder Heiß)

DG: Wohnzimmer: Rolllade an der Terrassentür defekt, Rissbildung in der Decke; die Rollladenkästen sollen undicht sein, die Wandtapeten sind erneuerungsbedürftig, die Türzargen tlw. behandlungsbedürftig, Türbeschläge sind lose; Bad: Wandfliesen nicht regelhaft verlegt, Tür und Zarge beschädigt, kein Lichtauslass in der Decke

Besondere Bauteile: das Sicherheitsglas des Dachterrassengeländers ist tlw. aus dem Glashalter gerutscht, Holzrahmen des Wetterschutzes (Hausingang) behandlungsbedürftig, der Putz und die Riemchenplattenbekleidung an den Wangen der Kelleraußentreppe sind tlw. schadhaft, Markise hängt durch

Doppelgarage / ehemaliger Stall: Massive Feuchteeinwirkung in der Decke (Garage), Metallschwelle an einem Garagentor erneuerungsbedürftig, Wand-Rissbildungen Außen und Innen im Anschlussbereich Garage / Stall, im Stall ist die Tür stark angewittert, das Holzfenster ist abgängig, der Außenputz behandlungsbedürftig.

Die Eindeckung des **Garagen-, Stallgebäudes ist aus Wellasbestzementplatten** hergestellt worden. Grundsätzlich entsteht Gefahr immer dann, wenn feine Asbestfasern freigesetzt werden. Asbest ist auf Dächern in der Regel in starkgebundener Form - als Asbestzement oder Wellasbest beziehungsweise Asbest-Wellplatten - vorhanden, die zunächst gesundheitlich unbedenklich ist. In der Regel werden erst beim Schneiden, Bohren, Brechen oder Fräsen von solchen Baustoffen Fasern freigesetzt. Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass sich durch herkömmliche Verwitterung Fasern aus den Asbestplatten lösen und unter Umständen eingeatmet werden. Ist die Eindeckung jedoch noch voll funktionstüchtig und wird in regelmäßigen Abständen professionell gewartet, geht keine unmittelbare Gefahr von einem Asbestdach aus. Ob tatsächlich Schäden vorhanden

sind, kann ebenso wenig gesagt werden wie etwaige Schadensbeseitigungskosten beziffert werden können. Der unwägbare Sachverhalt (Asbestbedachung) kann nur durch Materialproben geklärt werden. Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Immobilienwertgutachtens wird mit einem Wertminderungsabschlag gerechnet, mit dem lediglich daraufhin gewiesen wird, dass mögliche Umweltbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Der Abschlag gibt nicht die Kosten (Anfahrt, Gerüst, Ausbau, Entsorgung und neuer Dachaufbau) wieder, die bei Sanierung tatsächlich anfallen könnten. Er wird mit ca. 1.000,00 € im Wertminderungsabschlag wegen Mängel berücksichtigt (s.u.).

Außenanlagen: Gartenterrasse tlw. uneben, Terrassenstufenbelag liegt tlw. hohl.

Im Bewertungsfall wird der Wertminderungsabschlag für die oben beschriebenen Mängel im Wesentlichen vor dem Hintergrund schadhafter, behandlungsbedürftig beurteilter, nicht fachgerecht hergestellter, tlw. zu erneuernder Bauteile und unter Berücksichtigung der im Gutachten angewendeten Alterswertminderung pauschal eingeschätzt.

Der Wertminderungsabschlag aufgrund von Mängeln wird angesetzt mit **ca.:**

- 10.000,00 €

Mehr- / Minderertrag aufgrund mietvertraglicher Vereinbarung

Der unbefristete Mietvertrag über die Wohnung 2 im DG läuft seit dem 01.Juli 2002. Die Miethöhe (Kaltmiete) beträgt 500,00 € / Monat. Hierin enthalten sind die Nutzung einer Garage und des Gartens. Wenn man die Garagenmiete mit 30,00 € / Monat veranschlagt, bleiben noch 470,00 € / Monat für die Wohnungsmiete. Daraus ergibt sich eine Quadratmetermiete von 6,56 € [470,00 € / 71,60 qm (nach Wohnflächenermittlung des SV incl. Kinderzimmer)]. Die nachhaltige Miete für die abgeschlossene Wohnung 2 wird mit 6,00 € / qm und für das separate Kinderzimmer mit rund 4,50 € / qm WFL angesetzt. Der nachhaltige Mietansatz beträgt, auf die Wohnung 2 und das Kinderzimmer umgelegt, 5,78 € / qm WFL [((61,20 qm x 6,00 € / qm) + (10,40 qm x 4,50 € / qm)) / 71,60 qm], so dass Mehreinnahmen von 0,78 € / qm WFL erzielt werden. Es wird sachverständigerseits davon aus-

gegangen, dass der **Mehrertrag** noch über eine Mietdauer von rund 24 Monaten erzielt werden kann. Da für einen Käufer das Risiko größer ist, dass die vertraglich vereinbarten (überhöhten) Mieten auch über die angenommene Laufzeit tatsächlich gezahlt werden, ist bei der Kapitalisierung des Mehrertrages ein um 0,5 % höherer Liegenschaftszinssatz anzunehmen. Der Zinssatz wird mit 1,7 % v.H. (= 1,2 % + 0,5 %) angesetzt.

Rechengang:

$$0,78 \text{ € / qm} \times 71,60 \text{ qm} \times 12 \text{ Monate} \times 1,95 = \dots\dots\dots 1.306,80 \text{ €}$$

Der kapitalisierte Mehrertrag wird ermittelt mit ca.: + 1.300,00 €

IX. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

1. Verkehrswert nach ZVG

Der sachverständigerseits gewählte Terminus „Verkehrswert nach 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 IX. 3 behandelt wird. Zunächst wird nachfolgend der „unbelastete“ Verkehrswert nach ZVG ermittelt.

Der vorläufige marktangepasste Wert des Wohnbaugrundstücks beträgt nach dem Sachwert- und dem Ertragswertfahren:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert 327.200,00 €

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert 316.000,00 €

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

Das ebenfalls durchgeführte Ertragswertverfahren (vorläufiger marktangepasster Ertragswert) diente lediglich der Plausibilitätskontrolle und entspricht annähernd dem Sachwert (vorläufiger marktangepasster Sachwert).

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allg. Marktanpassung) ist bei Anwendung des Sachwertverfahrens der Sachwertfaktor herangezogen worden, welcher vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitet und veröffentlicht wird.

Auf dieser Grundlage wurde der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt eingeschätzt und der „vorläufige marktangepasste Sachwert“ ermittelt. Der Sachwertfaktor wird i.d.R. aus Vergleichspreisen von ordnungsgemäß bewirtschafteten Immobilien (sog. Normgrundstücken) abgeleitet. D.h. die Verwendung des Sachwertfaktors geschieht zunächst ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Merkmalen.

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 wird mit einem Zuschlag von ca. + 1.300 € und einem Abschlag von ca. - 10.000 € gerechnet (s. Kapitel IX. 2 „Abb.: Zusammenfassung der Ergebnisse“), so dass folgender Wert ermittelt wird:**

Verkehrswert gemäß ZVG:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert:	ca.		327.200,00 €
+ Wertzuschlag aufgrund objektspezifischer Merkmale	ca.	+	1.300,00 €
- Wertminderungsabschlag aufgrund objektspezifischer Merkmale.....	ca.	-	10.000,00 €
<hr/>			
= Verkehrswert	ca.		318.500,00 €

Der Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks, hier: Zweifamilien-Doppelhaushälfte, Doppelgarage mit angebautem ehemaligen Stall, wird ermittelt mit:

319.000,00 €

2. Abb.: Zusammenfassung der Ergebnisse

Abb.: Verkehrswert nach ZVG	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert (s. Sachwertermittlung)	327.200,00 €
+ / -	
Besondere objektspezifische Werteinflüsse (ohne Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches):	
Rechte gemäß § 96 BGB: nicht vorhanden	= 0,00 €
Privatrechtliche Beschränkungen: 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 €
Befreiungen gem. BauO NRW und BauGB: nicht vorhanden	= 0,00 €
Altlasten: keine Verdachtsmomente vorhanden	= 0,00 €
Baumängel, unterlassene Fertigstellung: Baumängel vorhanden (s. Kapitel VIII. 2)	= -10.000,00 €
Abweichen von der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung: nicht vorhanden	= 0,00 €
Mehr-, Mindererträge aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen: Mehrertrag vorhanden (s. Kapitel VIII. 2)	= 1.300,00 €
Wohnungs-, Mietpreisbindung: nicht vorhanden	= 0,00 €
Denkmalschutz: nicht vorhanden	= 0,00 €
Risikoabschlag wegen fehlender Außen- und Innenbesichtigung: nicht gegeben	= 0,00 €
=	
Verkehrswert gemäß ZVG (Ausgangswert im Zwangsversteigerungsverfahren) gerundet	= 319.000,00 €

3. Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches

Die Auswirkungen von Rechten und Belastungen im Grundbuch werden über den Ersatzwert nach § 50, 51 ZVG berücksichtigt. Der unter der lfd. Nr. 4 eingetragene **Zwangsversteigerungsvermerk** hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Barwert (Ersatzwert) der Eintragungen 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.

Einzelwerte gemäß § 63 ZVG entfallen, da nur ein Flurstück zu bewerten war.

5. Verkehrswert des Zubehörs

Eigentümerzubehör, das nach regionsspezifischer Verkehrsauffassung einen Extra-Preis haben kann, wird in einer Satellitenanlage (auf Dachterrasse), Gewebe - Sonnenschutzsegel und Gewebe - Sonnenschutzwände auf der Dachterrasse, Wandschränken im DG (Kinderzimmer), Wandschrank im EG (Flur) und in einem Treppenlift gesehen (**s. Anlagen, Fotos „Zubehör“**). Zubehörstücke wie die Sonnenschutzbekleidungen und die Wandschränke entsprechen dem individuellen Verwendungszweck sowie individuellen Geschmacksfragen und unterliegen, wie die Satellitenanlage, hohen Abschreibungen. Hinsichtlich des Treppenliftes kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser auch den Bedürfnissen Dritter gerecht wird. Darüber hinaus benötigt er Platz zulasten der Verkehrsflächen

(Treppe, Flur). Da trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Lift nachgefragt wird, geht auch dieser in den Wertansatz für das Zubehör ein. Aufgrund der eingeschätzten großen Unwägbarkeit hinsichtlich seiner Weiterverwendung, wird auch in diesem Fall mit einem pauschalen Ansatz gerechnet, der weit geringer als die Anschaffungskosten zu veranschlagen ist. Vor dem Hintergrund der o.g. Unwägbarkeiten werden folgende pauschale Wert angesetzt.

Satellitenanlage	100,00 €
Sonnenschutzbekleidungen	400,00 €
Wandschränke (EG + DG)	300,00 €
Treppenlift	2.000,00 €

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

Sonstiges Zubehör, das nicht mitbewertet wurde, war ebenfalls nicht vorhanden.

Der Wert des Zubehörs wird pauschal angesetzt mit, hier: ca. 2.800,00 €

Aufgestellt:

Bochum, den 31. August 2022

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 Lünen konnte mit den digitalisierten 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 vorgefundenen veränderten räumlichen Gegebenheiten sind nach sachverständigem Ermessen in die amtlichen Unterlagen skizzenartig eingefügt oder schriftlich benannt worden. Die Ergänzungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Die Raumbezeichnungen sind nach den vorgefundenen und möglichen Nutzungen sachverständig vergeben worden.

Da die ursprüngliche Konzeption als Einfamilienhaus aufgegeben und das Objekt in eine Zweifamilienhausnutzung umgewandelt worden ist, werden die Treppenhausflure im EG und DG nicht der Wohnfläche zugerechnet. Die vergleichsweise große Dachterrasse mit ca. 37 qm Nutzfläche wird mit 1/4 ihrer Nutzfläche angesetzt, was noch als oberer Bereich der ortsüblichen Nutzfläche eingestuft wird. Der Wandschrank im EG-Flur wird der Wohnfläche zugerechnet.

Die Wohn- und Nutzfläche wurde aufgemessen (Maßprüfungen: Meßgerät Disto Classic, Fa. Leica). Soweit erforderlich wurden den Unterlagen weitere bewertungsrelevante Längen und Breiten (wenn notwendig 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 Wohngebäude**Wohnung 1 im Erdgeschoss**

Flur	2,360 m x 1,710 m	=	3,78 qm
	-0,410 m x 0,630 m	=	
Essen	4,710 m x 4,480 m	=	21,10 qm
Wohnen	3,620 m x 3,720 m	=	
	3,230 m x 0,450 m	=	14,92 qm
Schlafen	3,670 m x 3,990 m	=	14,64 qm
Kind 1	3,720 m x 3,330 m	=	
	-0,440 m x 0,420 m	=	12,21 qm
Kind 2	2,980 m x 3,330 m	=	9,92 qm
Kochen	4,480 m x 2,620 m	=	11,74 qm
Bad	1,910 m x 1,700 m	=	3,25 qm
<hr/>			
Zwischensumme:		=	91,56 qm
Abschlag 3 % Putz: (entfällt, da Ausbaumaße)		=	0,00 qm
Terrasse:	5,000 m x 3,400 m / 4	=	4,25 qm

Summe: = 95,81 qm

Die Wohnfläche der Wohnung 1 im Erdgeschoss beträgt ca.: 95,80 qm

Wohnfläche Erdgeschoss (Übertrag): **95,80 qm**

Wohnung 2 im Dachgeschoss: abgeschlossene Einheit

Flur	1,730 m x 1,310 m	=	2,27 qm
	0,990 m x 0,420 m	=	0,42 qm
Wohnen	4,730 m x 4,470 m	=	21,14 qm
Schlafen	3,750 m x 3,070 m	=	11,51 qm
	3,150 m x 0,290 m	=	0,91 qm
	-0,410 m x 0,430 m	=	-0,18 qm
Kochen	4,480 m x 2,590 m	=	11,60 qm
Bad	2,580 m x 1,690 m	=	4,36 qm
<hr/>			
Zwischensumme:		=	52,03 qm
Abschlag 3 % Putz: (entfällt, da Ausbaumaße)		=	0,00 qm
Loggia	8,500 m x 4,320 m / 4	=	9,18 qm

Summe: = 61,21 qm

Die abgeschlossene WFL der Wohnung 2 im DG beträgt ca.: 61,20 qm

Zur Wohnung 2: Wohnfläche separates Zimmer im Dachgeschoss

Kinder	3,730 m x 1,830 m	=	6,83 qm
	2,370 m x 1,510 m	=	3,58 qm

Summe: = 10,41 qm

Die separate WFL der Wohnung 2 im DG beträgt ca.: 10,40 qm

Die Wohnfläche der Wohnung 2 im Dachgeschoss beträgt ca.: 71,60 qm

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca.: 167,40 qm

2. Nutzfläche Nebengebäude

Doppelgarage	5,640 m x 5,510 m	=	31,08 qm
Ehemaliger Stall	3,840 m x 5,400 m	=	20,74 qm

Summe: = 51,82 qm

Die Nutzfläche der Nebengebäude beträgt ca.: 51,80 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 des Gesamtbaukörpers, auf den sich die Wertermittlung bezieht, wieder. Die **bewertungsrelevanten Maßgrößen** wurden den Plänen entnommen und wenn notwendig sachverständiger-seits 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. Das nur eingeschränkt nutzbare Dachgeschoss wird voll angerechnet.

1. Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude:

Haupthaus:

KG:	8,490 m	x	9,865 m	=	83,75	qm
EG:	8,490 m	x	9,865 m	=	83,75	qm
DG:	8,490 m	x	9,865 m	=	83,75	qm

Summe: = 251,25 qm

Die BGF beträgt: **ca.:** **251,30 qm**

Anbau:

KG:	8,490 m	x	4,135 m	=	35,11	qm
EG:	8,490 m	x	4,135 m	=	35,11	qm

Summe: = 70,22 qm

Die BGF beträgt: **ca.:** **70,20 qm**

Die gesamte BGF vom Haupthaus und Anbau beträgt **ca.:** **321,50 qm**

Abb.: Lage in der Region



Abb.: Lage im Ortsteil



Abb.: Auszug aus der Flurkarte

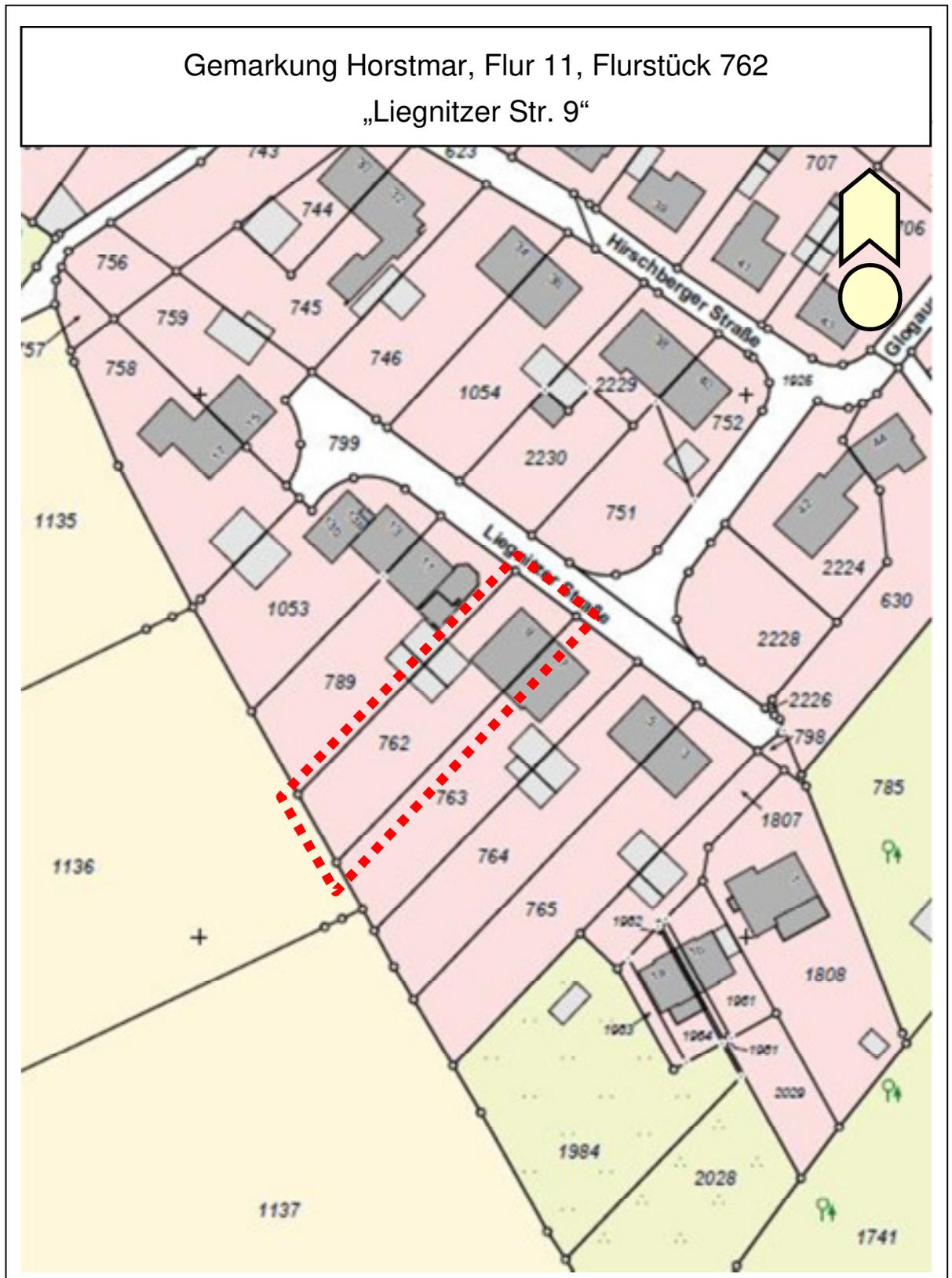


Abb.: Lageplan mit baulichen Anlagen / Nutzungen

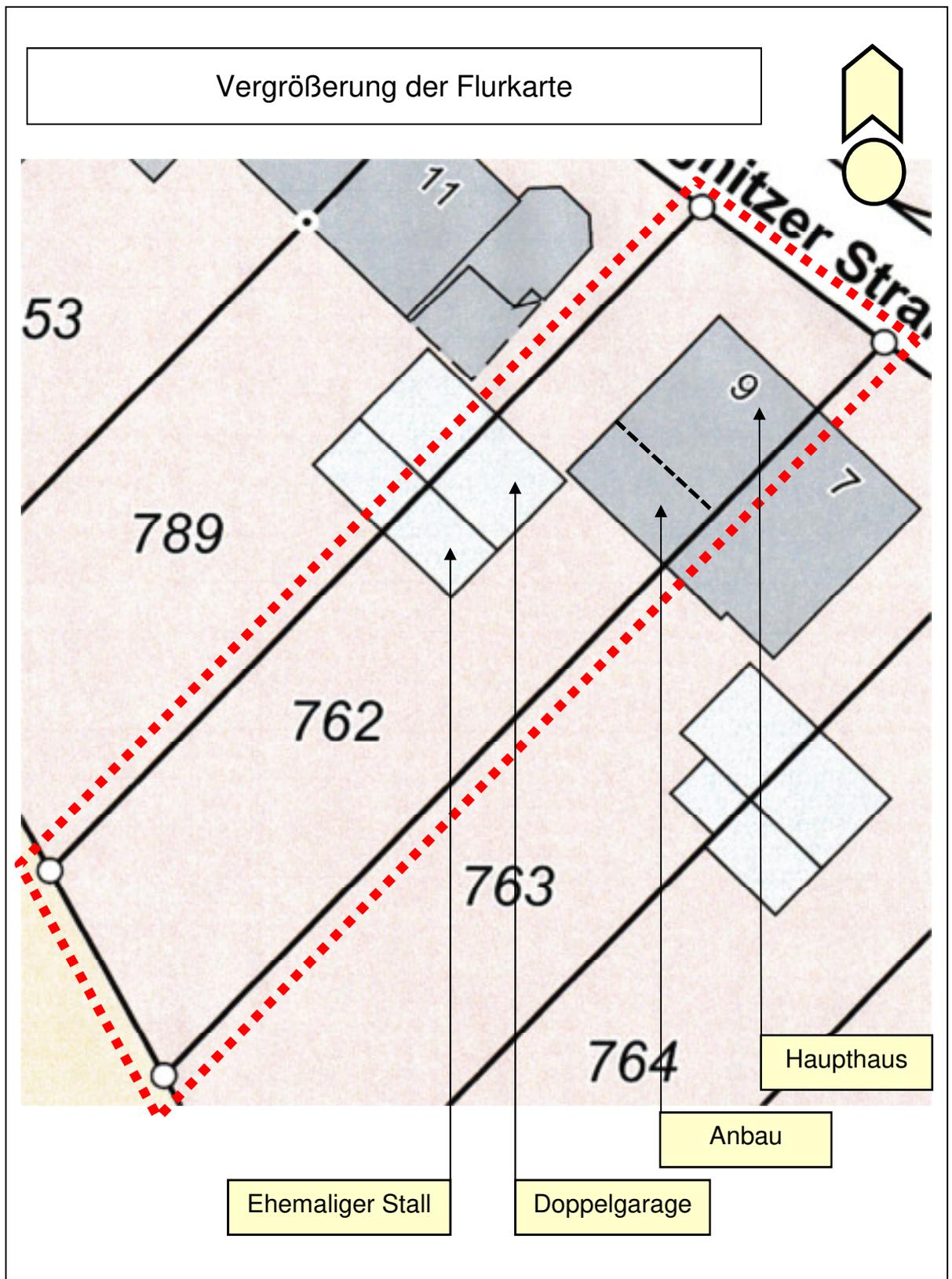


Abb.: Wohnhaus: Grundriss Kellergeschoss

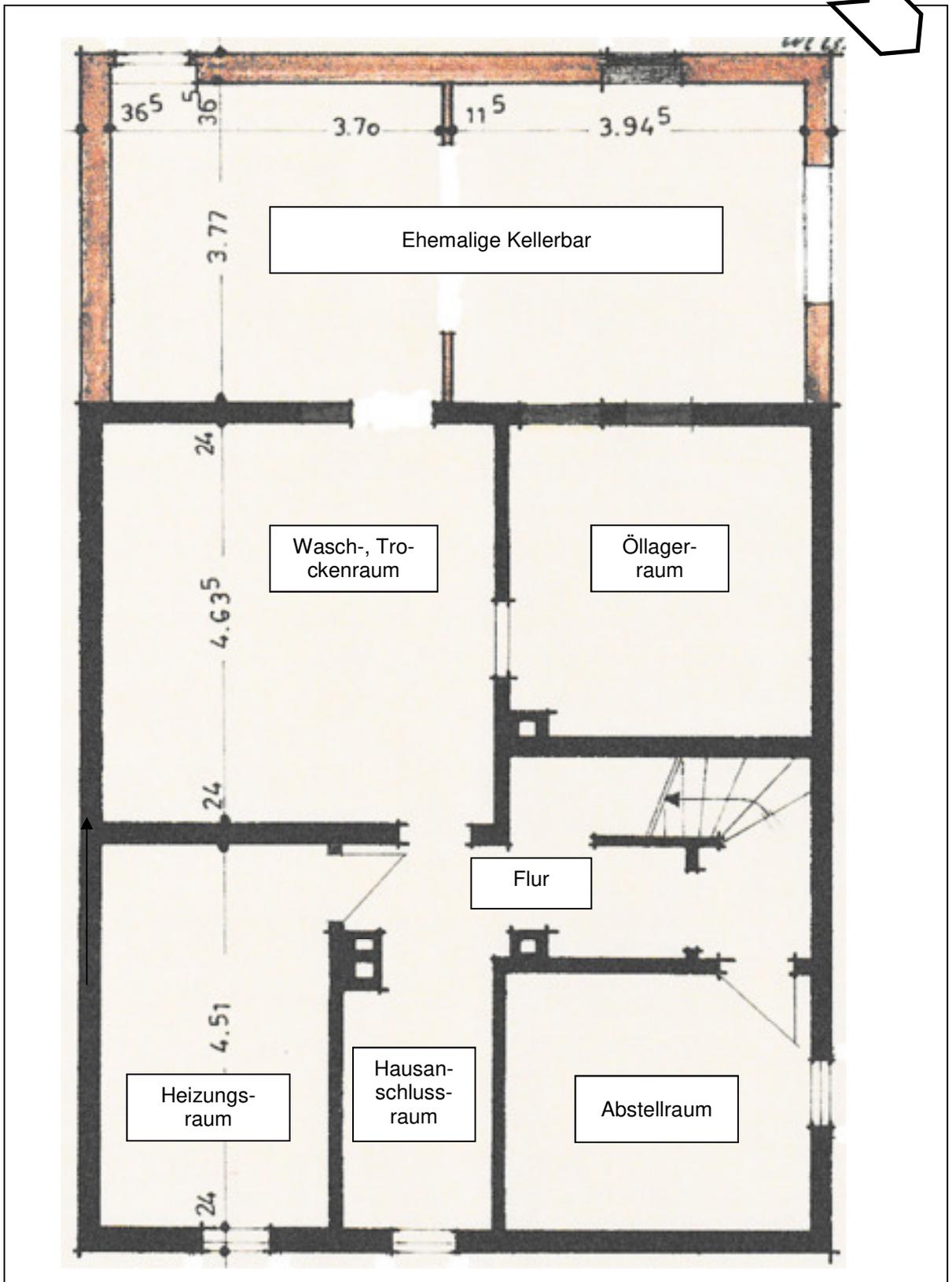
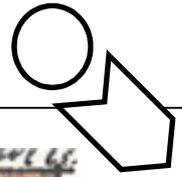


Abb.: Wohnhaus: Grundriss Erdgeschoss: Wohnung 1

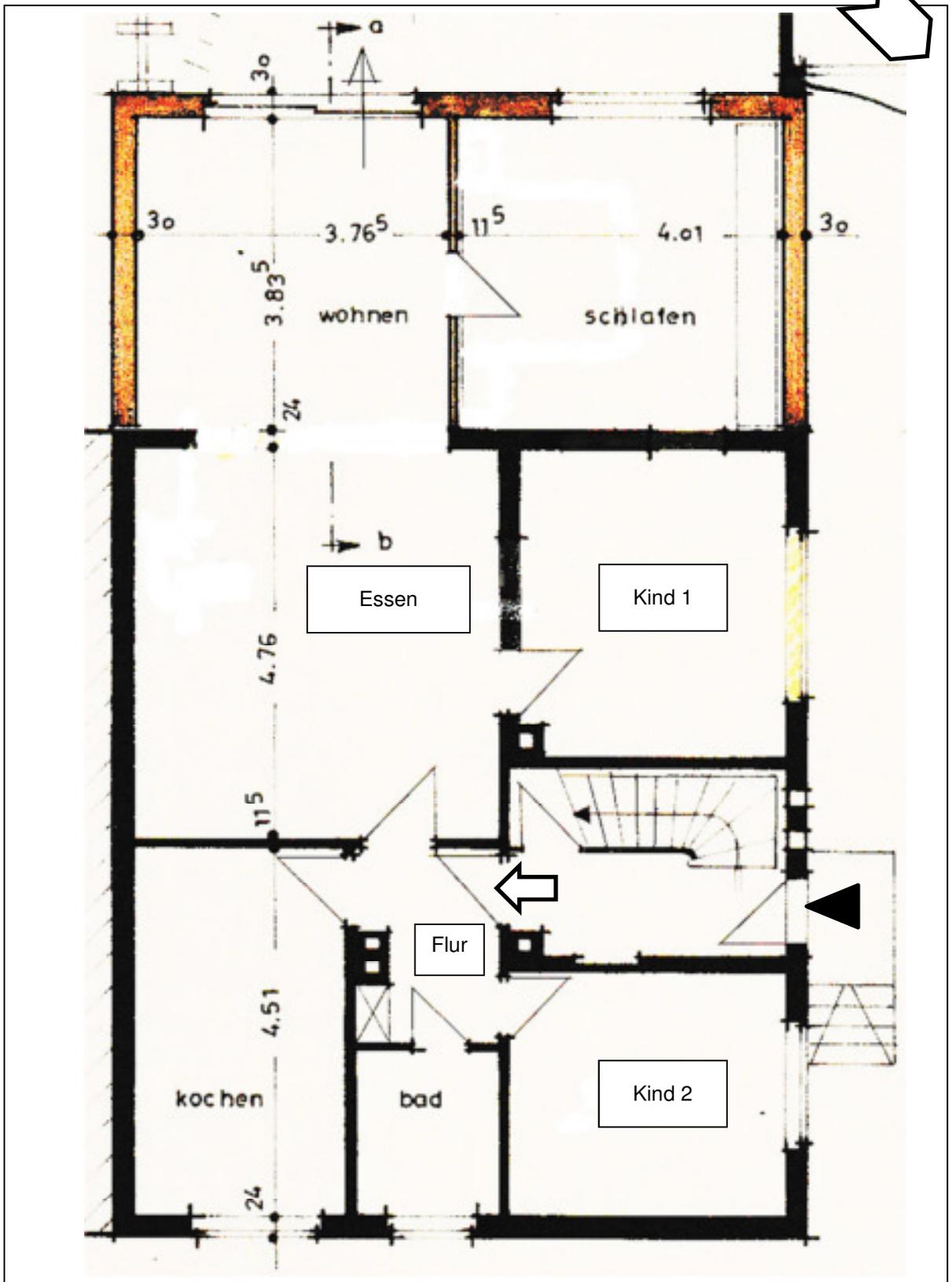


Abb.: Wohnhaus: Grundriss Dachgeschoss: Wohnung 2

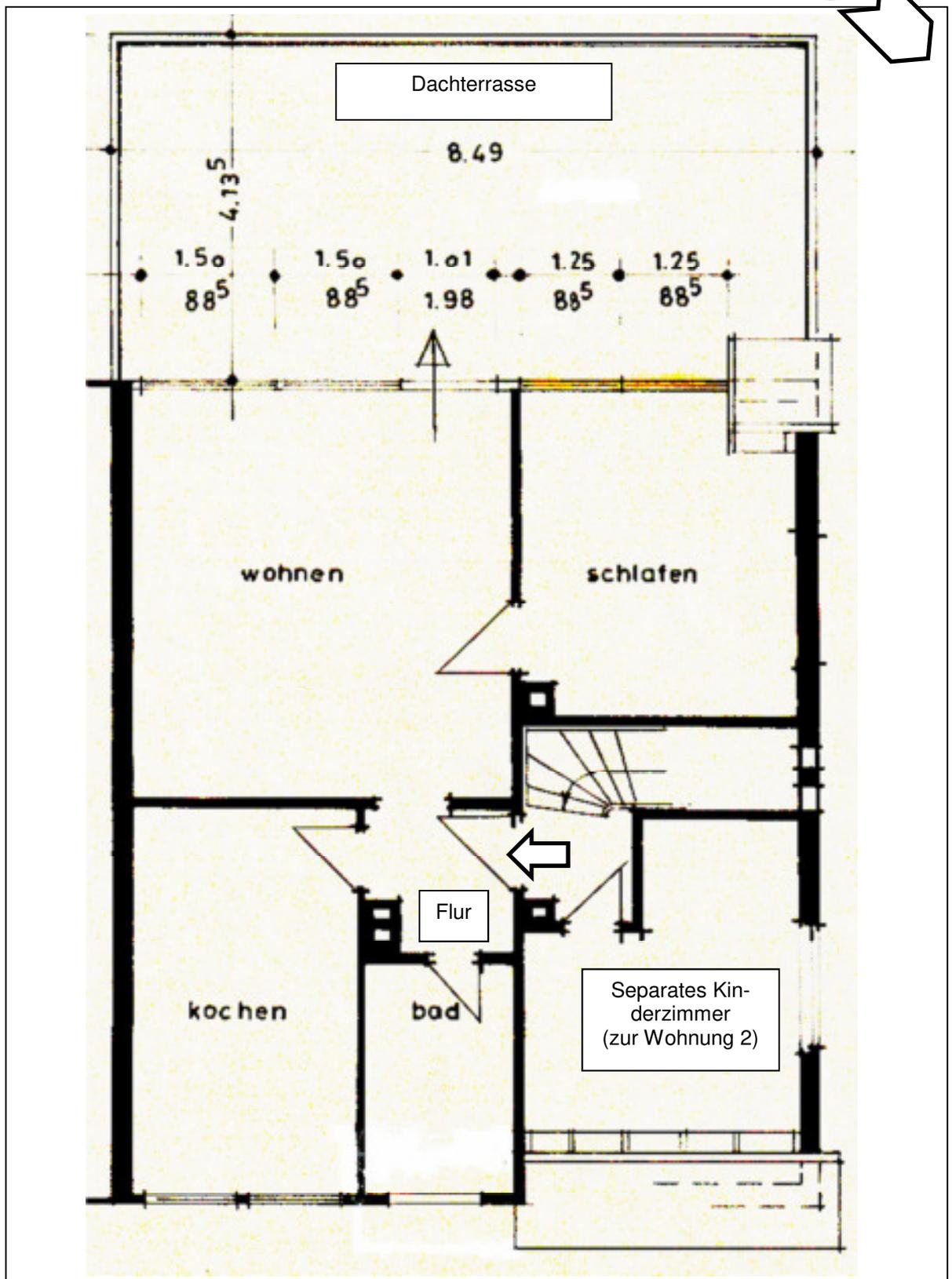
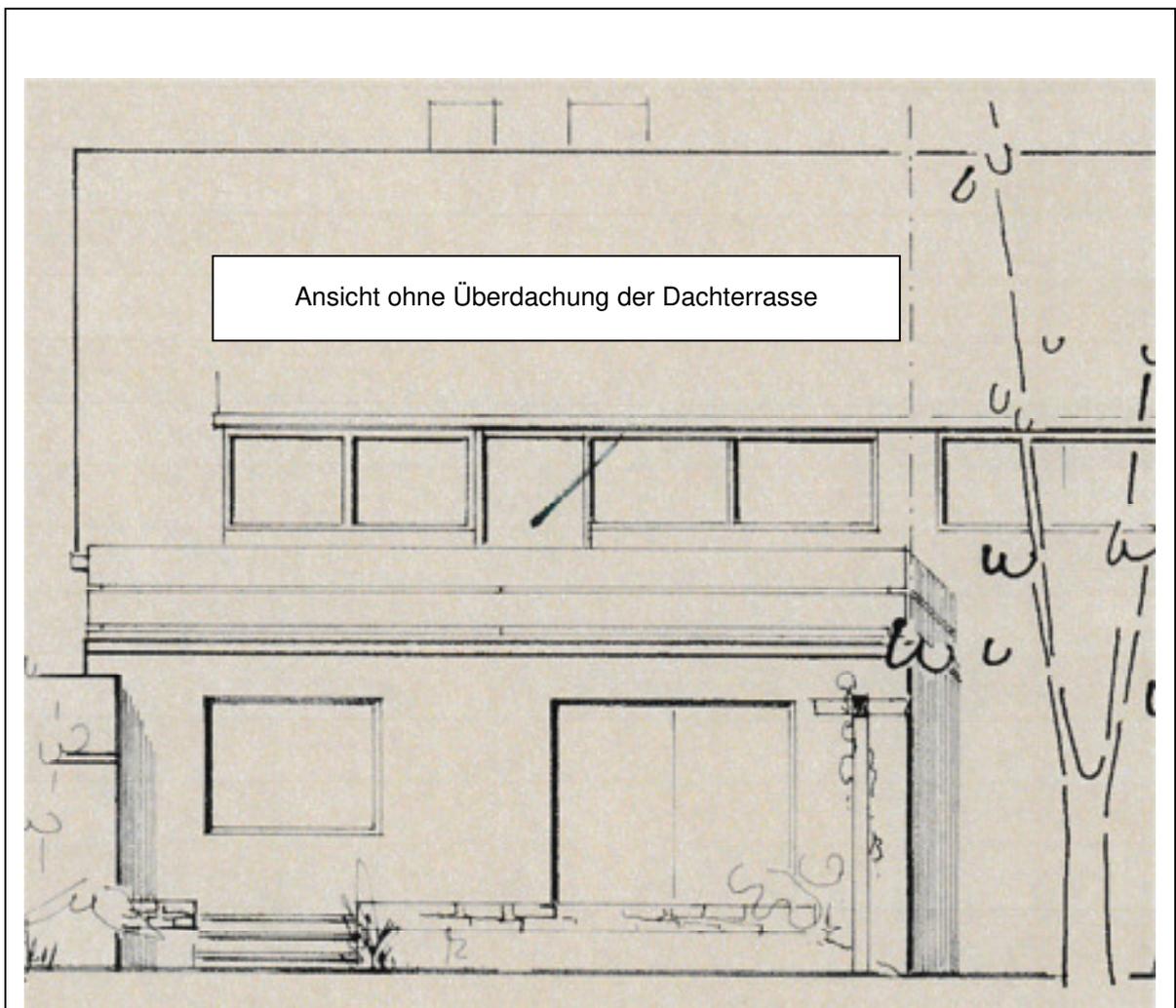


Abb.: Wohnhaus: Ansicht Südwest

Die abgebildeten Grundrisspläne, die Ansicht 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.: Wohnhaus: Schnitt Anbau mit überdachter Dachterrasse

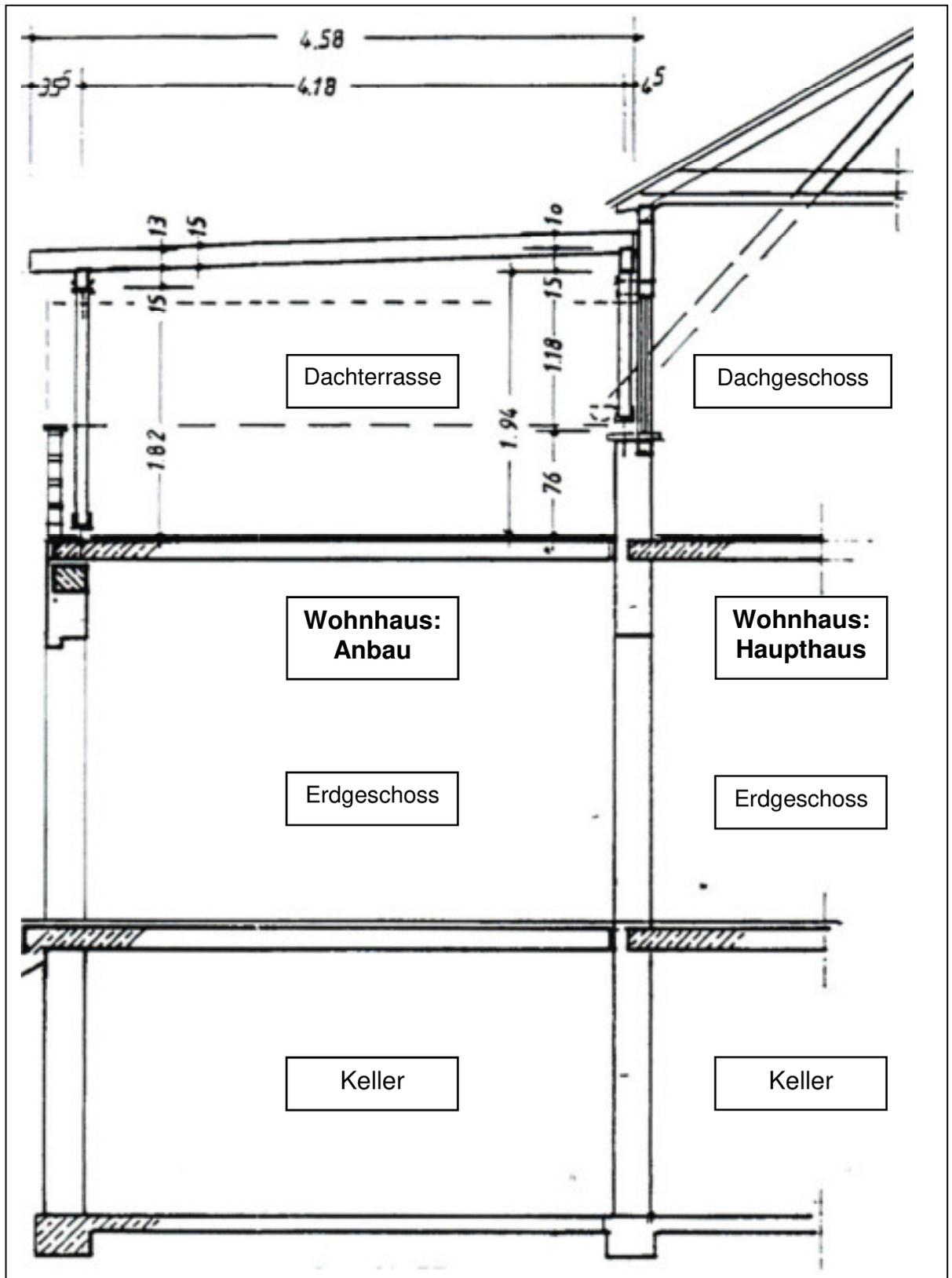


Abb.: Doppelgarage und ehemaliger Stall: Grundriss

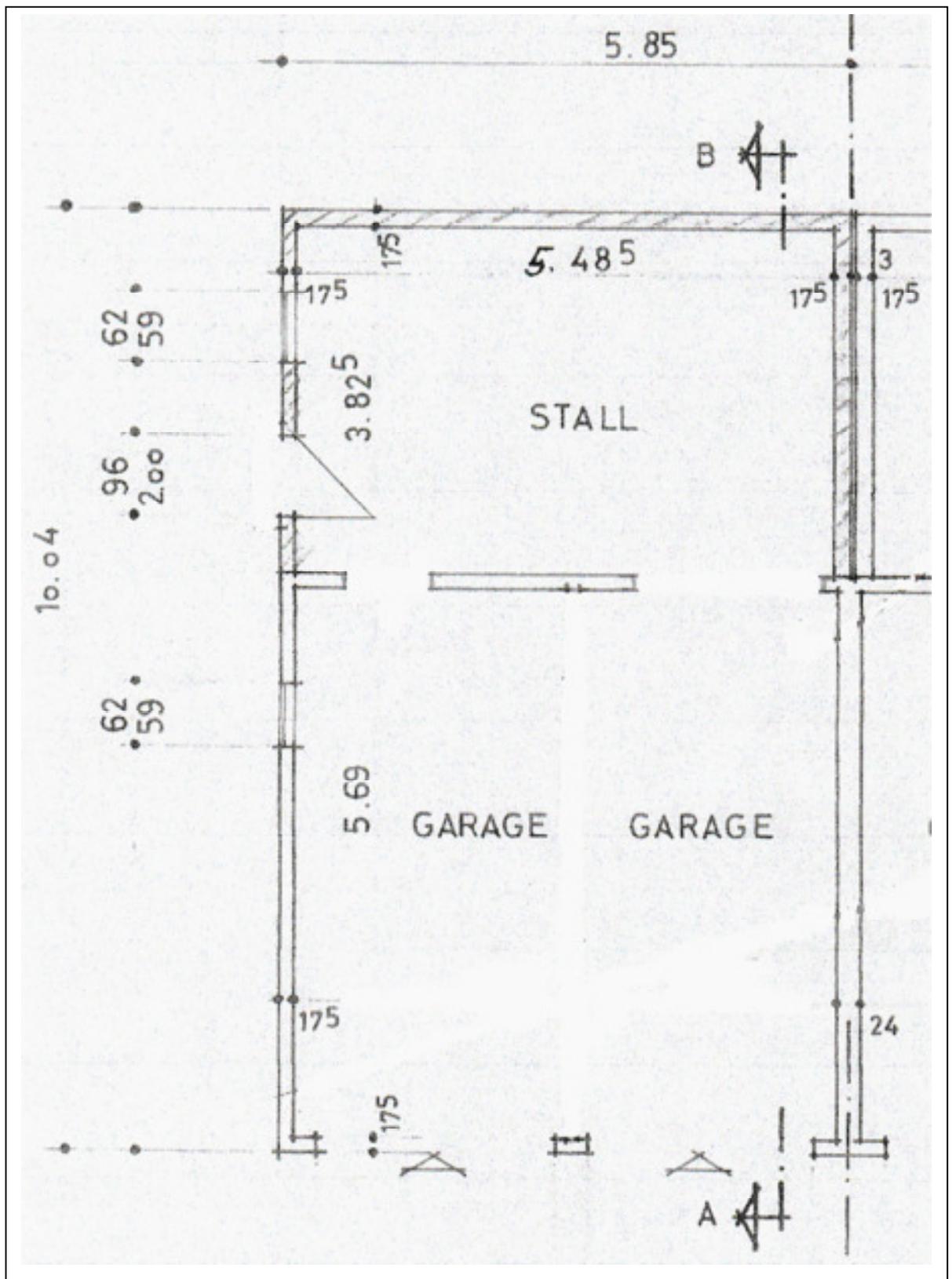
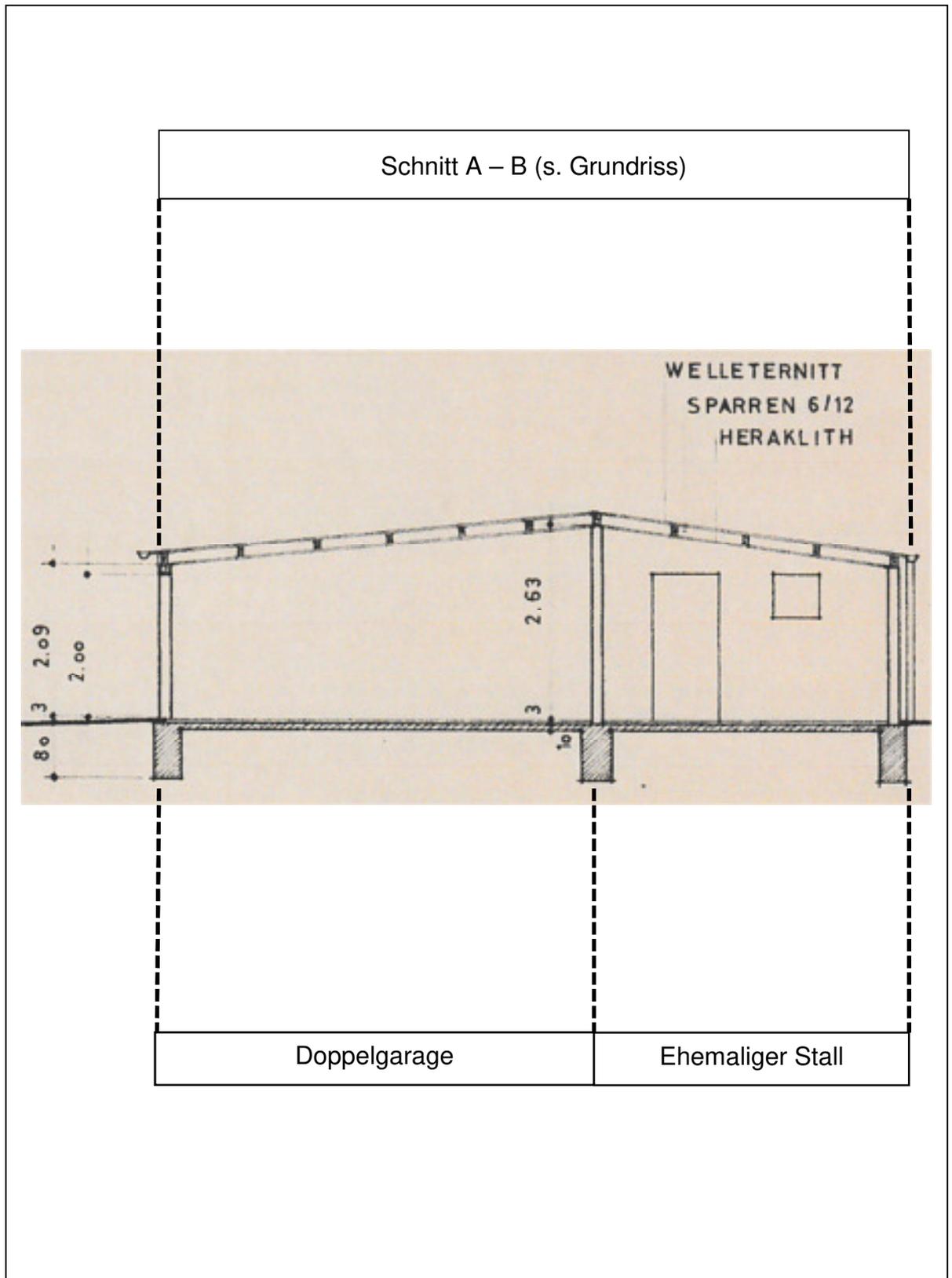


Abb.: Doppelgarage und ehemaliger Stall: Schnitt



FOTOS

Wohnumfeld



Liegnitzer Straße in Südost-Richtung; das Foto stammt aus dem 1. Gutachten (023 K 046 / 18)

Liegnitzer Straße in Nordwest-Richtung



Ansichten

Liegnitzer Str. 9



Straßenansicht: Nordostfassade

Gartenansicht: Südwestfassade und überdachte Dachterrasse

Liegnitzer Str. 9



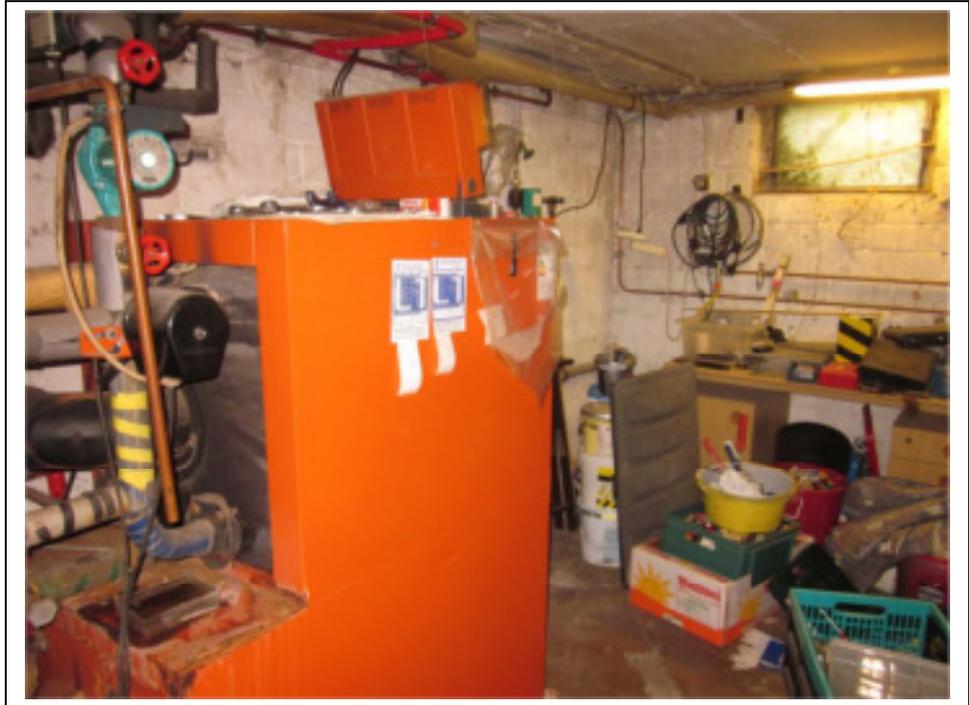


Nordwestfassade mit Hauseingangsbereich; das Foto stammt aus dem 1. Gutachten (023 K 046 / 18)

Detailansicht Hauseingangsbereich



KG Innenräume



KG: Heizungsraum

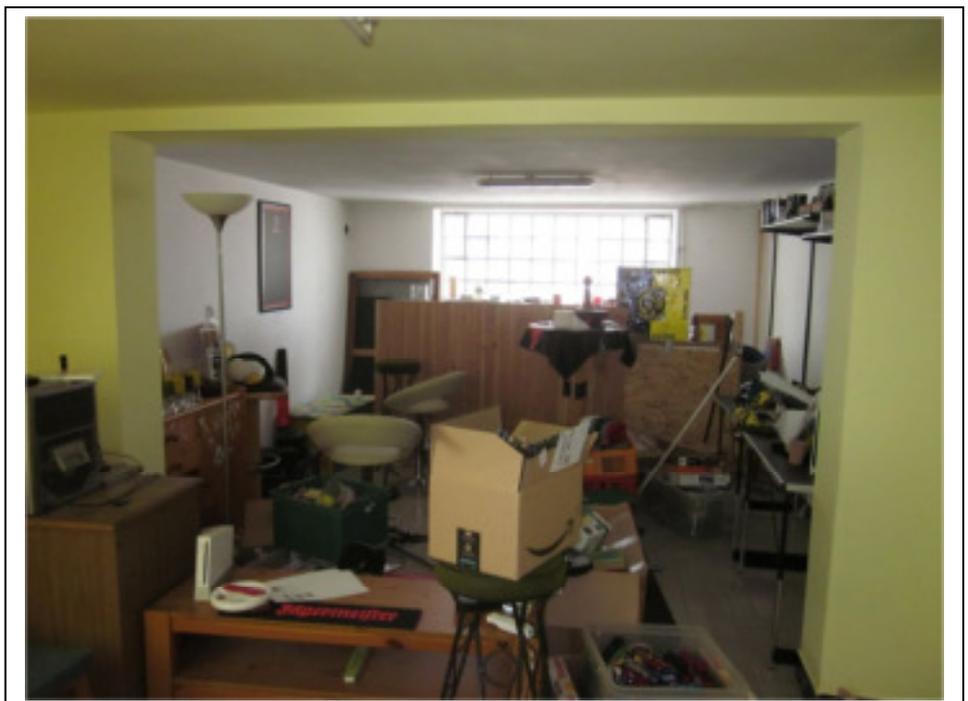
KG: Hausanschlussraum





KG: Wasch-, Trockenraum

KG: Kellerbar; das Foto stammt aus dem 1. Gutachten (023 K 046 / 18)

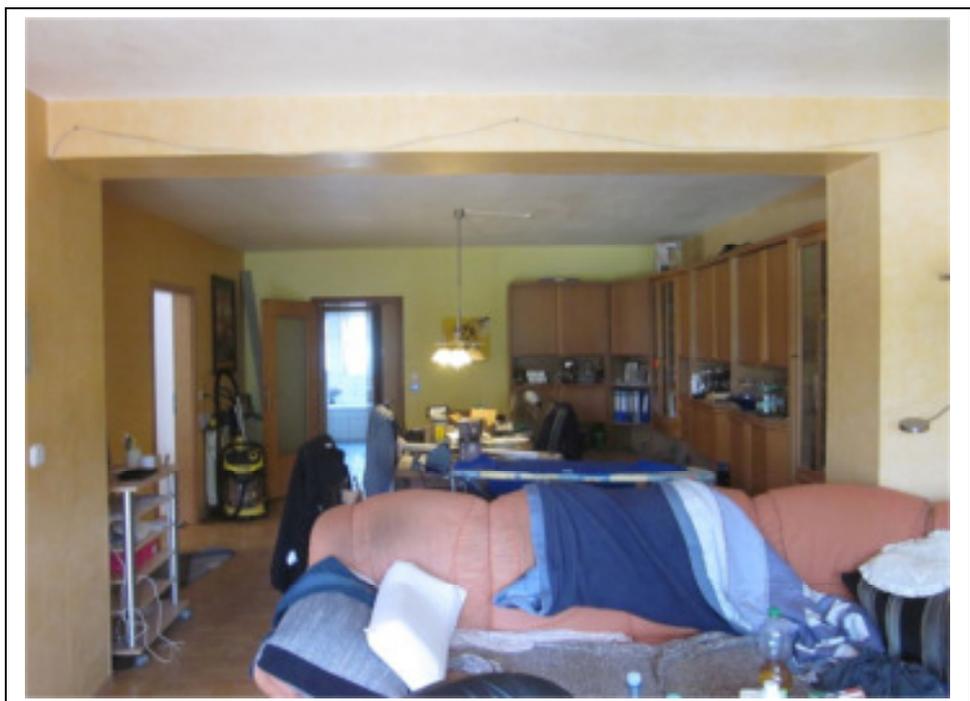


EG: Innenräume



EG: Wohnraum

EG: Blick vom Wohnraum zum Esszimmer





EG: Schlafraum (neben dem Wohnzimmer)

EG: Bad



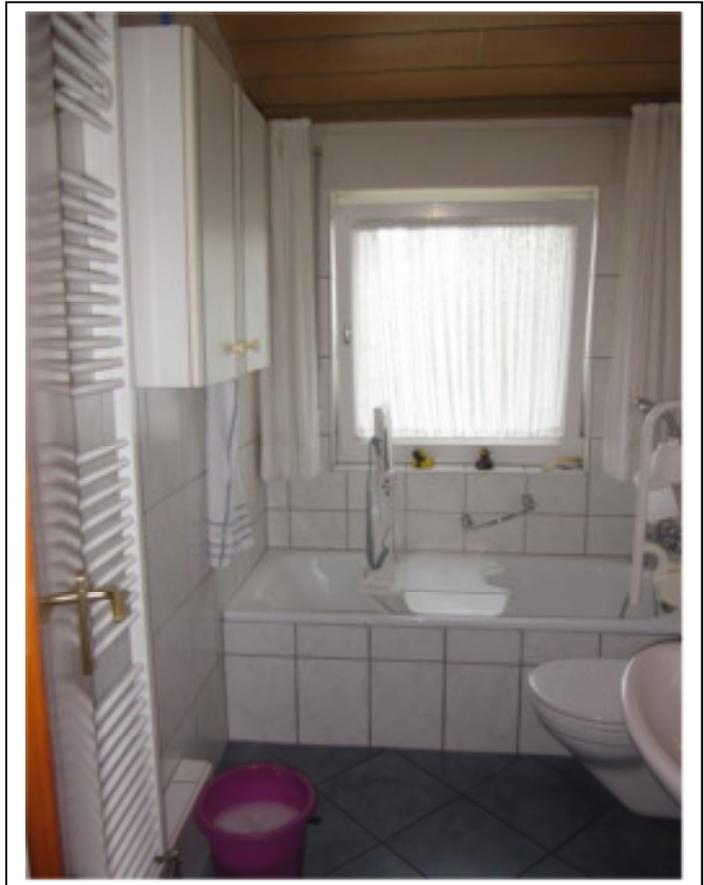
DG: Innenräume



DG: Wohnraum mit davor befindlicher Dachterrasse

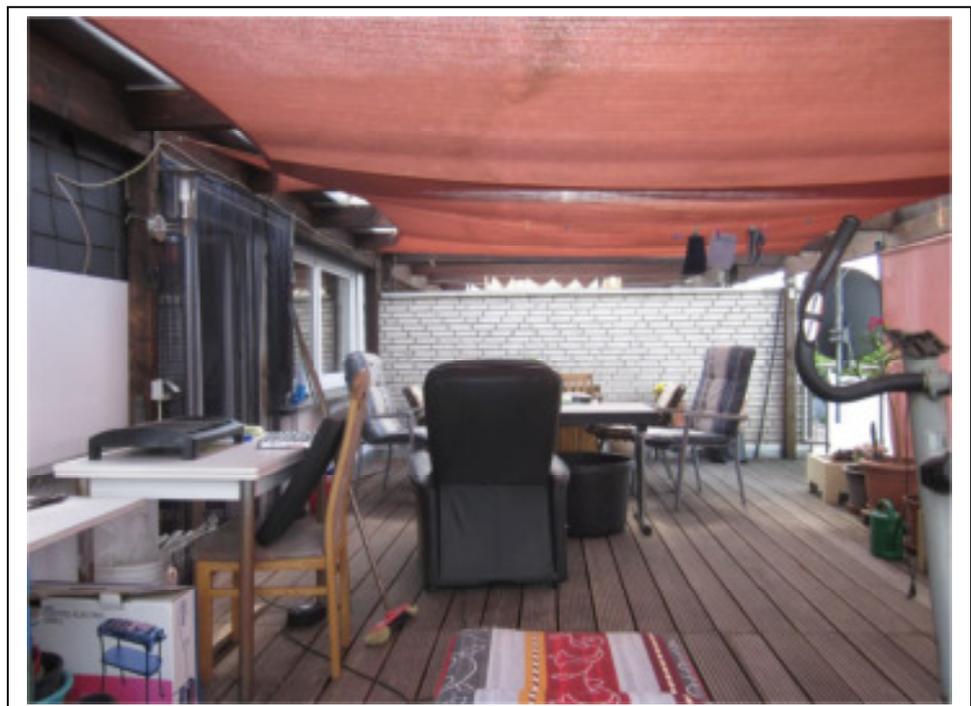
DG: Küche





DG: Bad

DG: Dachterrasse



Doppelgarage / ehemaliger Stall

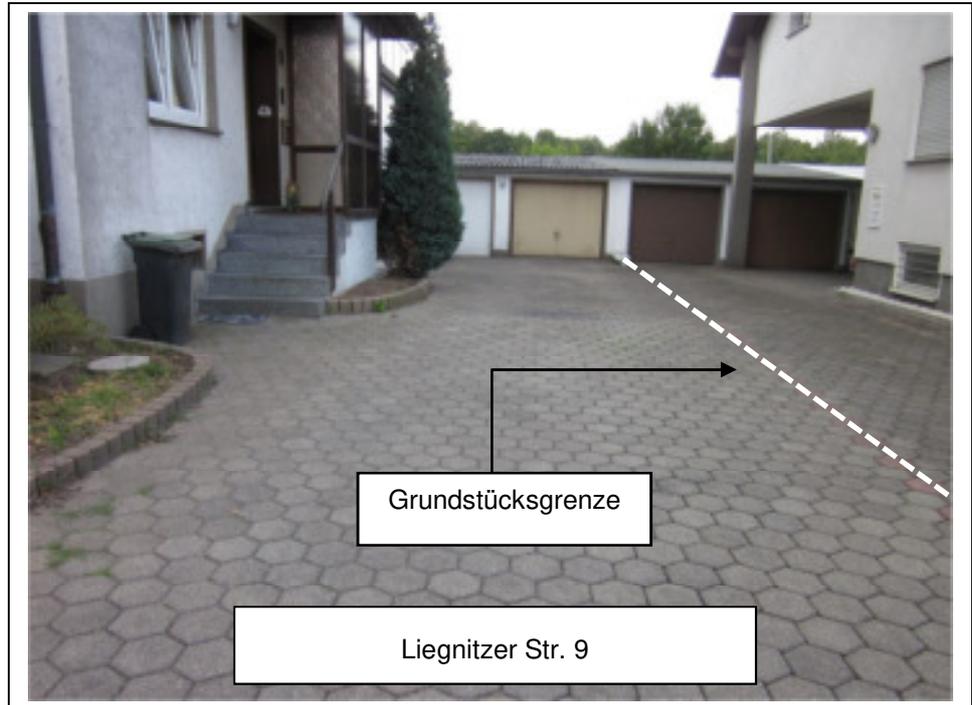


Nordostansicht Doppelgarage

Innenraum Doppelgarage mit anschließendem, ehemaligem Stall



Außenanlagen



Außenanlagen: Zuwegung Hauseingang und Doppelgarage; das Foto stammt aus dem 1. Gutachten (023 K 046 / 18)

Außenanlagen: Blick über Garagen-, Stalldach auf den Garten und dahinterliegendem Feld



Zubehör



Zubehör: Satellitenanlage

Zubehör: Gewebe - Sonnenschutzsegel und Gewebe - Sonnenschutz wände auf der Dachterrasse der Wohnung 2





Zubehör: Unter die Dachschräge eingebauter Wandschrank im separaten Kinderzimmer im DG

Zubehör: Wandschrank im separaten Kinderzimmer im DG



Zubehör: Wandschrank im Flur
der EG-Wohnung



Zubehör: Treppenlift

