



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

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

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

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

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0223-906-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom **19.01.2024**

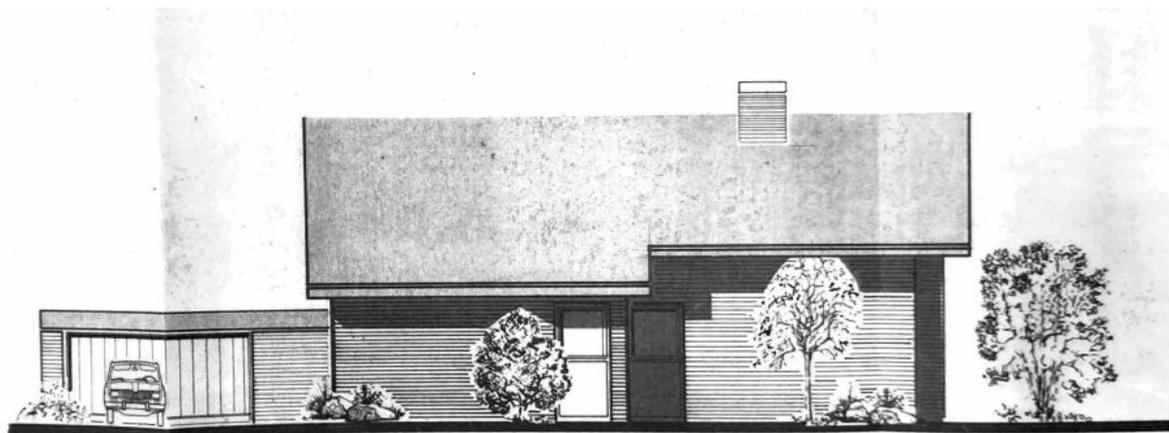
zum Bewertungsstichtag
10.08.2023

für das mit einem

Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
bebautes Grundstück

Barlachstr. 4
59368 Werne
Gemarkung Werne Stadt, Flur 29, Flurstück 927

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 018/22



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten / Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.8	Denkmalschutz.....	13
2.9	Fördermittel.....	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeine Hinweise	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung	15
3.3	Gebäudehistorie	15
3.4	Gebäudeausführung	15
3.5	Garagen/Nebengebäude	17
3.6	Außenanlagen	17
3.7	Modernisierung / Instandhaltung	17
3.8	Baumängel / Bauschäden.....	17
4.	Gesamteindruck.....	19
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	20
6.	Bodenwertermittlung.....	21
6.1	Eingangsbetrachtung.....	21
6.2	Bodenwert.....	23
7.	Sachwertermittlung	24
7.1	Allgemeine Hinweise	24
7.2	Gebäudedaten.....	25
7.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	26
7.4	Vorläufiger Sachwert Garage	27
7.5	Sachwert.....	28

8.	Vergleichswertermittlung	29
8.1	Allgemeine Hinweise	29
8.2	Anwendung des Vergleichsverfahrens	30
8.3	Vergleichspreis	30
8.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	31
8.5	Vergleichswert	31
9.	Verkehrswertermittlung	34
9.1	Wertansätze	34
9.2	Wertableitung	34
9.3	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag.....	35
9.4	Sicherheitsabschlag	36
9.5	Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag	37
10.	Schlusswort.....	37
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze.....	38
	Anlagen	39
Anlage 1	Übersichtsplan	40
Anlage 2	Grundbuchauszug	41
Anlage 3	Liegenschaftsbuchauszug	47
Anlage 4	Baulastenauskunft.....	48
Anlage 5	Erschließungsbeitragsauskunft.....	49
Anlage 6	Altlastenauskunft	50
Anlage 7	Bergbauauskunft.....	51
Anlage 8	Denkmalauskunft	53
Anlage 9	Fördermittelauskunft	54
Anlage 10	Bodenrichtwert	55
Anlage 11	Nebenrechnungen Gebäudestandard	56
Anlage 12	Bruttogrundfläche / Wohnfläche.....	58
Anlage 13	Vergleichskaufpreise.....	61
Anlage 14	Grundrisse	62
Anlage 15	Ansichten.....	66

Hinweis:

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

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 10.08.2023, ca. 12:00 bis ca. 12:30 Uhr
(Außenbesichtigung)

**Wertermittlungs-
stichtag: 10.08.2023**
(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 10.08.2023
(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

Ortsbesichtigung:

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

Das Bewertungsobjekt konnte trotz form- und fristgerechter Einladung mangels Zutritts nicht von innen besichtigt werden.

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise nebst Doppelgarage

Baujahr: ca. 1980 (gemäß Aktenlage)

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 148,55 m² (107,96 m² + 40,59 m² gemäß Aktenlage)

Garagenstellplatz: 2 GA

Brutto-Grundfläche

BGF

Wohnhaus ca.: 425 m² (gemäß Aktenauswertung)

Garage ca.: 42 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 09.02.2023)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Werne Stadt, Blatt: 4735

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Brambauer	29	927	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Barlachstraße 4	655

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
2.1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen
2.2	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
2	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 018/22), eingetragen am 09.12.2022

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 06.03.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 06.03.2023
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2023
4. Baulastenauskunft vom 07.03.2023
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 02.03.2023
6. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 07.03.2023
7. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 07.03.2023
8. Planungsrechtliche Auskunft vom 02.03.2023
9. Denkmalauskunft vom 10.03.2023
10. Fördermittelauskunft der Stadt Werne vom 02.03.2023
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 09.01.2024
14. Recherchen in den Bauakten der Stadt Werne
15. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

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

1.7 BESONDERHEITEN

Zugang

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjektes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (insbes. aus den Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), ohne Berücksichtigung, von außen nicht feststellbarer, Schäden und Mängeln unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

Gebäudeausstattung

Der Vertreter des Eigentümers gab zum Stichtag an, dass im gesamten Gebäude Fußbodenheizung vorhanden ist, eine Alarmanlage sowie Klimaanlage installiert wurden und eine Hausstaubsaugeranlage eingebaut ist.

Die Angaben konnten mangels Zutritts nicht in Augenschein genommen werden. **Im nachfolgenden Rechengang wird daher von einer durchschnittlichen Ausstattung gemäß Aktenlage, ohne Berücksichtigung der mündlichen Ausstattungsangaben bewertet.**

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

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

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

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

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

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

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Südseite der Barlachstraße, nahe der Straßeneinmündung der Kirchnerstraße. Die Straße ist einspurig als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Straßenraum sind Bauminseln und Parkplatzflächen angelegt.

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

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen aus einer offenen, eingeschossigen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Des Weiteren befindet sich eine Sportanlage südlich des Bewertungsgrundstücks.

Die **weitere Nachbarschaft** ist nach Norden und Osten hin durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet und nach Südwesten hin durch das Stadtzentrum von Werne.

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

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

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

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

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

2.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig, trapezförmig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben, fällt nach Süden hin jedoch leicht ab.

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

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 23 m und die **Tiefe** zwischen 26 und 30 m.

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

2.4 Baulasten

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

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Werne bescheinigt auf Anfrage, dass Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch für die Erschließungsanlage Barlachstraße abgegolten sind (vgl. Anlage).

Die Stadt Werne teilte auf Anfrage ebenfalls mit, die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW abgegolten sind.

2.6 Altlasten / Bergbau

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

„..., dass o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlasten oder Altlastverdachtsfläche erfasst.“

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

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Werne“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Essen.

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

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

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

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

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

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Werne besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 25A „Dornberg-West“ (mit Rechtskraft vom 25.09.1978).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

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

Des Weiteren sind Baugrenzen festgesetzt.

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

2.8 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilte Stadt Werne mit, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Gebäude als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist (vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Werne mit, dass das genannte Objekt nicht öffentlich gefördert wurde (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist als eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach hergestellt und unterkellert. Die Doppelgarage ist in Massivbauweise hergestellt.

Nach Angaben zum Ortstermin war das Bewertungsobjekt zum Stichtag eigen genutzt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Wohnhauses und der Garage erfolgte mit Zustimmung der Stadt Werne vom 24.07.1979 unter dem Genehmigungstenor „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“.

Die Fertigstellung wurde mit Schreiben vom 08.12.1980 bescheinigt.

Mit Zustimmung der Stadt Werne vom 02.02.1984 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses.

3.4 Gebäudeausführung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie der äußeren Inaugenscheinnahme (von der Straße aus). Eine abschließende Überprüfung der tatsächlichen Situation mit der Aktenlage konnte mangels Zutritts nicht vorgenommen werden. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Kellergeschoss:	Trockenraum, Abstellraum, Waschkeller, 2 Vorratskeller, Duschbad-WC, Hausanschlussraum und Kellerflur
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Kaminzimmer, Esszimmer, Küche, Elternzimmer, Duschbad-WC, Gäste-WC, Garderobe, Diele und Terrasse
Dachgeschoss:	Wohnschlafraum, Küche, Kinderzimmer, Bad-WC, Flur und Loggia

Rohbau:

Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über EG, Holzbalkendecke über DG
Fassade:	Klinkerfassade
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	glasierte Dachziegel
Dachentwässerung:	Kupferblechdurchführung
Treppen:	offene Treppen
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangspodest)

Ausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (nach Angaben zum Ortstermin elektrisch betrieben)
Eingangstür:	Aluminiumtür
Innentüren:	Holztüren
Heizung:	Elektroheizung
Warmwasserversorgung:	erfolgt zentrale mittels Elektroboiler

**Der tatsächliche Ausbau ist mangels Zutritts
unbekannt.**

Besondere Bauteile:	Kellerlichtschächte, Kelleraußentreppe
---------------------	--

3.5 Garagen/Nebengebäude

Garage: Doppelgarage mit Flachdach, Klinkerfassade und an-
gabengemäß einem elektrischen Rolltor

3.6 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangs- und Zufahrtsbefestigung (wabenförmiges Betonsteinpflaster)

3.7 Modernisierung / Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- gemäß mündlicher Auskunft Fenstererneuerung um 2022
- Dacheindeckung jüngeren Datums

3.8 Baumängel / Bauschäden

Schäden und Mängel sind mangels Zutritts nicht bekannt.

Für die folgende Berechnung wird ein durchschnittlicher Unterhalts- und Instandhaltungszustand ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt. Bezüglich des Risikos dennoch vorhandener Schäden siehe gesondertes Kapitel.

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

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

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** weist eine gute Wohnlage auf.

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

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

Gebäude:

Der **Grundriss** ist gemäß Aktenlage als noch zeitgemäß zu betrachten.

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

Über die tatsächliche Ausstattung und den tatsächlichen Zustand liegen mangels Zutritts keine Erkenntnisse vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Marktgängigkeit:

gut

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

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

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

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, durchschnittliche Tiefe 35 m, erschließungsbeitragsfrei

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **260,00 €/m²**.

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

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

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

**Erschließungs-
beitragsituation:**

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

**Lage/
Ausrichtung:**

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

Ausnutzung:

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

Größe:

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

Zuschnitt:

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

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	927	655 m ²
			655 m ²
Gesamtgröße			655 m ²
davon			
- Baulandfläche			655 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			260,00 €/m ²
Zwischenwert	655 m ² zu	260 €/m ² rd.	170.300 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	655 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung	0,0% = rd.		0 €
- Ausnutzung	0,0% = rd.		0 €
- Größe	0,0%		
Zuschnitt	0,0% = rd.		0 €
			0 €
Vorläufiger Bodenwert somit rd.			170.300 €
Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	0 €
Bodenwert sonstiger Flächen zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	0 €
			0 €
Summe			170.300 €
Bodenwert somit gerundet			170.300 €

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	EFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2023
Baujahr ca.:	1980
Gebäudealter zum Stichtag 2023:	43
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,93

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	38 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND <u>nach Sanierung</u> somit ^{Δ)} :	38 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1981
Alterswertminderung, linear rund:	52,5 %

Wohnfläche (WF):	148,55 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	425,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	1 WE
Garagenstellplätze (GA):	2 GA
Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,35

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

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

7.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	814 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,93
Bruttogrundfläche rund	425,00 m ²

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)			
- Q3 2023 ₍₂₀₁₅₎	151,5	- Index 2010 ₍₂₀₁₅₎	90,1
- Q3 2023 ₍₂₀₁₀₎	168,1	- zum Stichtag angesetzt	168,1
Kostenkennwert zum Stichtag somit			
168,1/100 x 814 €/qm x 1,00 gleich			1.368 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

1.368 €/qm x 425,00 qm, rund 581.400 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier Kellerlichtschächte und Kelleraußentreppe	20.000 €
--	----------

Summe 601.400 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 38 Jahre)		
52,5 % von	601.400 €	-315.735 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 285.665 €

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

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)		
5 % von	285.665 €	14.283 €

o Sonstiges	0 €
-------------	-----

o Vorläufiger Bodenwert	170.300 €
-------------------------	-----------

Vorläufiger Sachwert 470.248 €

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

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

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)	x	1,06
--	---	------

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 498.463 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.4 Vorläufiger Sachwert Garage

Gebäude: Massivgarage

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 ^{*)}	485 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	4
Bruttogrundfläche rund	42,00 m ²
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND wie Wohnhaus	38 Jahre
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	168,1
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
168,1/100 x 485 €/qm x 1,00 gleich	815 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

815 €/qm x 42,00 qm, rund 34.230 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer GND von 60 Jahren und einer RND von 38 Jahren, rund	
37 % von 34.230 €	-12.665 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 21.565 €

o Bodenwert	0 €
-------------	-----

vorläufiger Garagensachwert 21.565 €

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

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

Sachwertfaktor x 1,06

Marktangepasster Garagensachwert rund 22.859 €

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

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungstau etc. als Zeitwert	
0 % von 22.859 € x 1,06 =	0 €

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

Σ = 22.859 €

Garagensachwert gerundet somit 23.000 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.5 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

498.463 €

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

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)	
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile	entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)	entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale	entfällt €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)	entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt	entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks	entfällt €
o Lasten und Beschränkungen hier	0 €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert ^{*)} 0 % von 285.665 € x 1,06 =	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren) -5 % von 498.463 € =	-24.923 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen hier	entfällt €
o Garage/Carport hier Doppelgarage gemäß gesonderter Ber.	<u>23.000 €</u>
	Σ = 496.540 €
Sachwert gerundet somit	497.000 €

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

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

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

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

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

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

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

8.3 Vergleichspreis

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

Mittelwert, rund	3.300 €/m ²
Std. ±	649 €/m ²
Std. ±	20 %

Die vom Gutachterausschuss erhaltenen Vergleichskaufpreise beinhalten zu- meist auch Garagen und Carports. Die Werteinflüsse von Garagen und/oder Carports sind somit bereits in den Vergleichspreisen enthalten.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$3.300 \text{ €/m}^2 \times 148,55 \text{ m}^2/\text{WF} = 490.157 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 490.200 €

8.5 Vergleichswert

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

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

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

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 490.200 €

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

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

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

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

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

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

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

0,0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	490.200 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse 490.200 € um 0,0 % rd.	0 €
o Lasten und Beschränkungen hier aus Abt. II (vgl. Sachwertverfahren)	0 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert vgl. Sachwertverfahren	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier	entfällt €
hier	entfällt €
o Garagen/Carports/Nebengebäude hier bereits im Vergleichswert enthalten	0 €
	<hr/>
	Σ = 490.200 €
Vergleichswert gerundet somit	490.000 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Sachwert	497.000 €
Vergleichswert	490.000 €

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

9.2 Wertableitung

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

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

9.3 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 10.08.2023** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebautes Grundstück

Barlachstr. 4
59368 Werne

Gemarkung: Werne Stadt
Flur: 29
Flurstück(e): 927

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser, **ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages**, festgestellt mit

497.000,00 €

in Worten: **vierhundertsiebenundneunzigtausend Euro**

(entspricht rund 3.346 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlages getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.

9.4 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Mündliche Angaben zur Ausstattung konnten nicht überprüft werden und weitere Kenntnisse über die Ausstattung und den Zustand des Bewertungsobjektes liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall mit 10 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		497.000 €
Sicherheitsabschlag		
10 % von	497.000 € rd.	<u>-50.000 €</u>

**Wegen mangelnden Zugangs
geminderter Verkehrswert:**

447.000 €

9.5 Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 10.08.2023** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebautes Grundstück

Barlachstr. 4
59368 Werne

Gemarkung: Werne Stadt
Flur: 29
Flurstück(e): 927

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

447.000,00 €

in Worten: **vierhundertsiebenundvierzigtausend Euro**

(entspricht rund 3.009 €/qm Wohnfläche)

10. Schlusswort

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

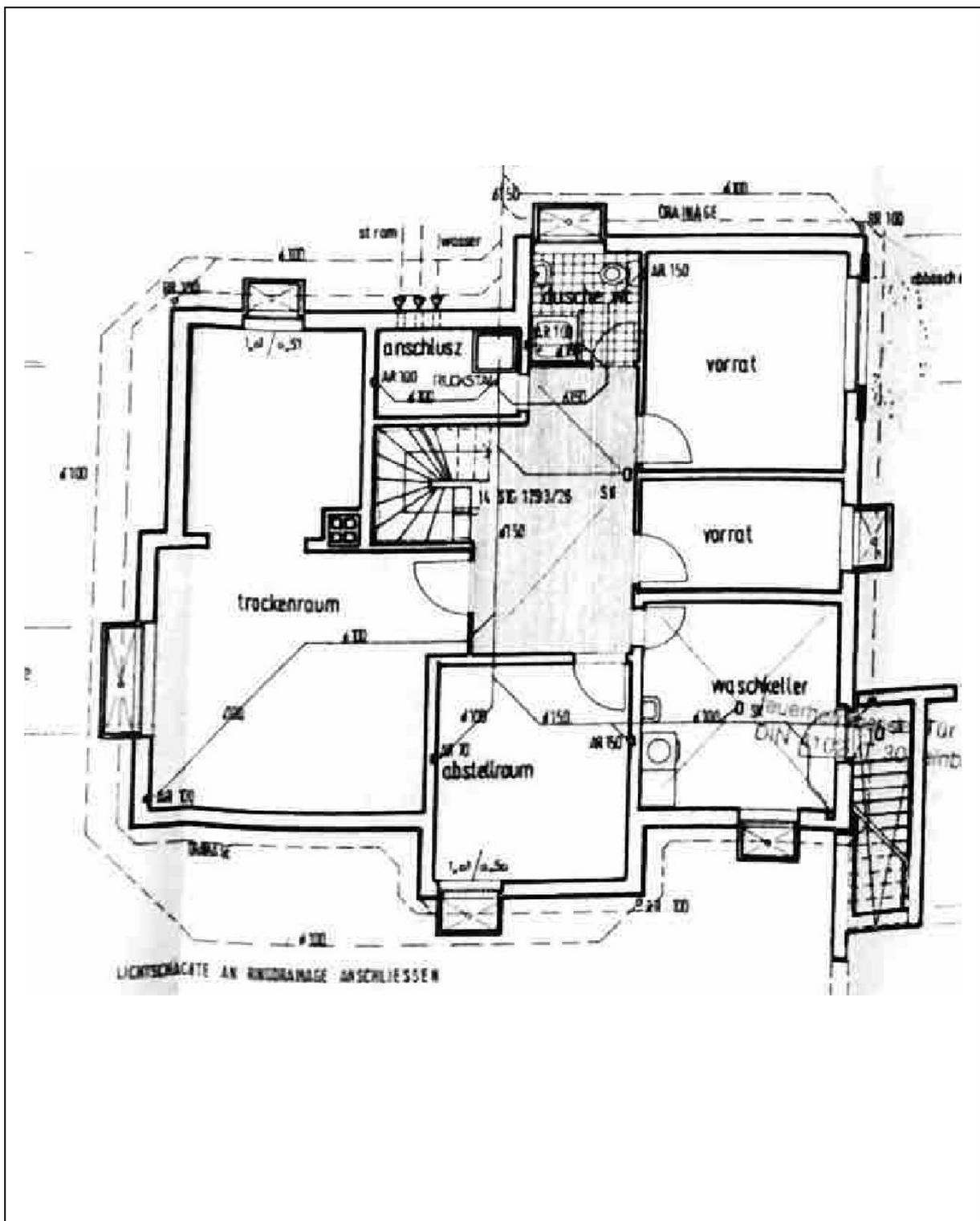
11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

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

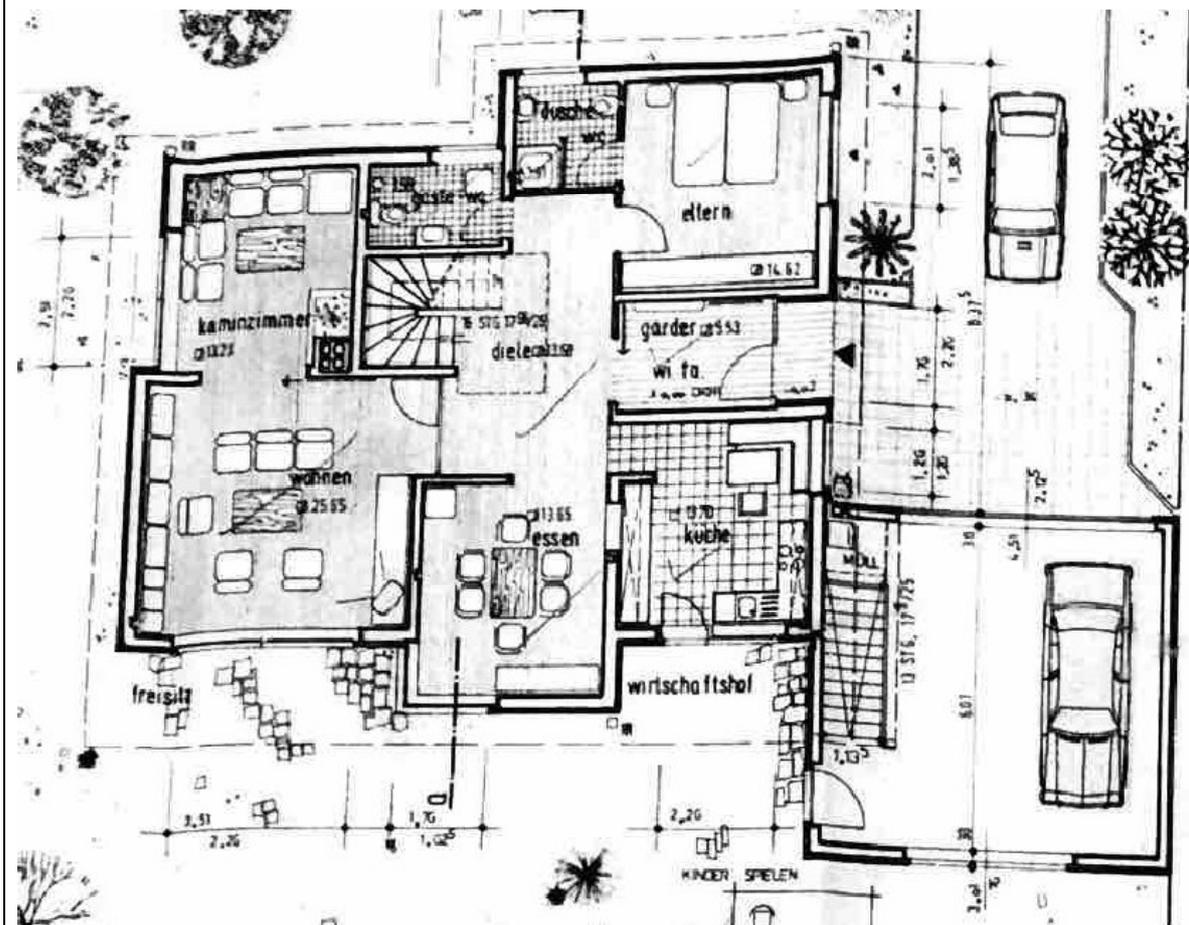
Anlagen

Anlage 14 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Werne entnommen. Die tatsächliche Situation zum Stichtag konnte aufgrund des mangelnden Zugangs nicht auf Übereinstimmung mit den Bauakten hin überprüft werden.



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne

