



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. **122-799-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 25.03.2022

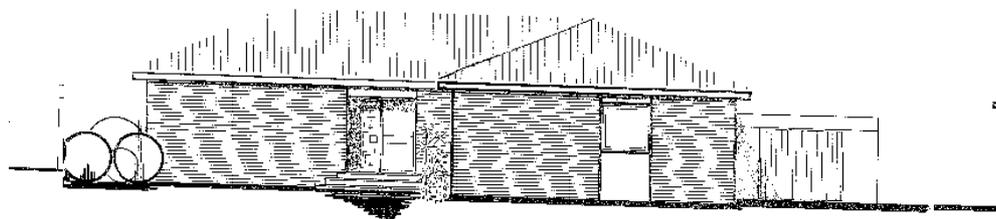
zum Bewertungsstichtag
07.02.2022

für das mit einem

**Einfamilienhaus und einer Garage
bebaute Grundstück**

**Gartenstraße 7
59379 Selm
Gemarkung Bork, Flur 2, Flurstück 233**

**Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 040/19**



VORDER-ANSICHT

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
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	8
2.3	Grundstück.....	9
2.4	Baulasten	10
2.5	Erschließungsbeiträge.....	10
2.6	Altlasten / Bergbau	10
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	12
2.8	Denkmalschutz.....	12
2.9	Fördermittel.....	12
3.	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeine Hinweise	13
3.2	Gebäudeart / Nutzung	14
3.3	Gebäudehistorie	14
3.4	Raumanordnung	14
3.5	Gebäudeausführung	15
3.6	Garagen/Nebengebäude	16
3.7	Außenanlagen	17
3.8	Modernisierung / Instandhaltung	17
3.9	Schäden/Mängel	17
4.	Gesamteindruck.....	19
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	20
6.	Bodenwertermittlung.....	21
6.1	Eingangsbetrachtung.....	21
6.2	Bodenwert.....	23
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.1	Lasten und Beschränkungen	24
7.1.1	Abt. II/1 Leitungsrecht	24
8.	Sachwertermittlung	25
8.1	Allgemeine Hinweise	25
8.2	Gebäudedaten.....	26
8.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	27
8.4	Vorläufiger Sachwert Garage	28
8.5	Sachwert.....	29

9.	Vergleichswertermittlung	30
9.1	Allgemeine Hinweise	30
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	31
9.3	Vergleichspreis	31
9.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	32
9.5	Vergleichswert	32
10.	Verkehrswertermittlung	35
10.1	Wertansätze	35
10.2	Wertableitung	35
10.3	VERKEHRSWERT.....	36
11.	Schlusswort.....	36
12.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	37
Anlagen	38	
Anlage 1	Übersichtsplan	39
Anlage 2	Grundbuchauszug	40
Anlage 3	Eintragungsbewilligung vom 18.06.1966	46
Anlage 4	Liegenschaftsbuchauszug	47
Anlage 5	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	48
Anlage 6	Altlastenauskunft.....	49
Anlage 7	Bergbauauskunft	50
Anlage 8	Erschließungsbeitragsauskunft	52
Anlage 9	Fördermittelauskunft	53
Anlage 10	Bodenrichtwert.....	54
Anlage 11	Vergleichskaufpreise	55
Anlage 12	Nebenrechnungen Gebäudestandard	56
Anlage 13	Bruttogrundfläche / Wohnfläche	58
Anlage 14	Grundrisse.....	60
Anlage 15	Fotos	63

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

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: 07.02.2022, von ca. 9:30 bis 10:40 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag: 07.02.2022**
(§ 3 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 07.02.2022
(§ 4 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

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

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise (Winkelbungalow) nebst Garage

Baujahr: ca. 1972

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 133,47 m² (gemäß Aktenlage)

Garagenstellplatz: 1 GA

Brutto-Grundfläche

BGF nach SW-RL

Wohnhaus ca.: 502 m² (gemäß Aktenauswertung)

Garage ca.: 24 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 28.12.2021)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Bork, Blatt: 237

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
2	Bork	5	233	Gebäude- und Freifläche, Gartenstraße 7	546

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
2	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht), eingetragen am 22.06.1966 und umgeschrieben am 29.09.1971
2	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 040/19), eingetragen am 04.11.2019

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 14.01.2022
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 14.01.2022
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.12.2021
4. Eintragungsbewilligung vom 18.06.1966
5. Baulastenauskunft vom 20.01.2022
6. Erschließungsbeitragsauskunft vom 12.01.2022
7. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 13.01.2022
8. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 20.01.2022
9. Planungsrechtliche Auskunft vom 11.02.2022
10. Fördermittelauskunft der Stadt Selm vom 12.01.2022
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 17.02.2022
14. Recherchen in den Bauakten der Stadt Selm
15. tel. Auskunft des Eigentümers vom 03.02.2022
16. tel. Auskunft des Prozessbevollmächtigten des Antragstellers vom 27.01.2022, dass keine Objektunterlagen vorliegen
17. Schreiben des Gläubigers der Rangklasse V vom 19.01.2022, dass keine Objektunterlagen vorliegen
18. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Selm, im Stadtteil Bork.

Die **Stadt Selm** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Selm ist dem Kreis Unna angeschlossen und umfasst etwa 26.000 Einwohner. Selm zählt mit einer Fläche von ca. 60 km² zu den vier größten Städten im Kreis, weist jedoch eine der geringsten Bevölkerungsdichten des Kreises Unna auf. Die Bevölkerungsentwicklung wird bis 2040 vom Kreis mit leicht abnehmend prognostiziert.

Die Umgebung der Stadt Selm wird durch umfangreiche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und verteilte Waldflächen gekennzeichnet.

Der **Stadtteil Selm Bork** verfügt über eigene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergärten, Schulen und Stadtverwaltung.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraße B 236 gewährleistet und kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus und Bundesbahn).

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortszentrum von Selm Bork am östlichen Ende der Gartenstraße.

Die Gartenstraße ist einspurig als Mischverkehrsfläche angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung und Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Vereinzelt sind Parkbuchten im Straßenraum vorhanden. Die Parkplatzsituation ist im Bereich des Bewertungsobjekts als durchschnittlich zu betrachten. Im Straßenraum sind Baumin-seln angelegt.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer aufgelockerten ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem Friedhof. Ebenso befinden sich das Ortszentrum von Selm Bork, ein Schulzentrum sowie die Stadtverwaltung in unmittelbarer Umgebung des Bewertungsobjektes.

Die **weitere Umgebung** um das Bewertungsobjekt ist durch Wohnsiedlungen, sowie Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet.

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

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Kindergärten, Schulen, Stadtverwaltung und ärztliche Versorgung sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

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

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** ist im Bereich des Bewertungsobjektes als gut zu bewerten.

2.3 Grundstück

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

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

Die **Breite** des Grundstücks beträgt ca. 31 m und die **Tiefe** ca. 18 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 Selm sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

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

„..., dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist,

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten sind,

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW zuzeit nicht zu entrichten sind,

Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu entrichten sind.“

2.6 Altlasten / Bergbau

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

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

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

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

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

Verbindliche Bauleitplanung

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

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

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

2.8 Denkmalschutz

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

2.9 Fördermittel

Die Stadt Selm teilte auf Anfrage mit, dass das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und keine Wohnungsbindung besteht (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Einfamilienhaus wurde als Winkelbungalow mit Walmdach, eingeschossig in Massivbauweise errichtet und ist unterkellert. An der Nordseite ist eine Massivgarage angebaut.

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag unbewohnt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Bewertungsobjekts erfolgte mit Bauschein vom 04.06.1971 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Eigenheims“.

Die Schlussabnahme wurde mit Schreiben vom 24.04.1971 bescheinigt.

3.4 Raumanordnung

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

Kellergeschoss:	4 Kellerräume, Heizungskeller, Öltankraum, Waschküche und Kellerflure
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Elternzimmer, Zimmer, Kinderzimmer, Bad-WC, WC-Raum, Abstellraum, Diele und 2 Flure
Dachgeschoss:	Dachboden, nicht ausgebaut

3.5 Gebäudeausführung

Rohbau:

Kellerboden:	Estrich
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Fassade:	Klinkerfassade
Dachkonstruktion:	Walmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Zinkblechdurchführung
Treppen:	Kellertreppen: Massivtreppe mit Fliesenauflage und Stahlrohrhandlauf
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangstreppen)

Ausbau:

Bodenbeläge:	zumeist alte Textilbeläge und teils alte PVC-Beläge in Wohnräumen, kleinformatige Fliesenbeläge in Sanitärraum, zumeist PVC-Fliesen im Keller
Wandbekleidung:	zumeist tapeziert und gestrichen, eine Wand im Wohnzimmer mit großflächiger Holzverkleidung, Teilbereiche in Diele und Fluren mit Klinker verkleidet, Fliesenspiegel in der Küche, Sanitärräume teilgefließt
Deckenbehandlung:	zumeist gestrichen, teils tapeziert und gestrichen, in Diele und Esszimmer Paneele
Fenster:	alte Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden (im Wohnzimmer elektrisch betrieben), Metallgitterfenster im Kellergeschoss

Außentüren:	Eingangstüren: alte Stahltür mit Einfachverglasung Gartentür: Holztür mit Isolierverglasung und Rollo Kelleraußentür: alte Metalltür
Innentüren:	Furnierholztüren, zwischen Küche und Esszimmer eine Schiebetür
Heizung:	Ölkombitherme Fa. Viessmann, Bj. 2000, kellerge- schweißter Öltank, 6500 l Volumen, Bj. 1971 (we- sentlicher Bestandteil der Heizung und somit des Ge- bäudes)
Beheizung:	Rippenkörper mit Thermostatventilen, ein Röhren- heizkörper in der Diele, Kellerräume teils ebenfalls beheizt, dort zumeist ohne Thermostatventilen
Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung im Bad, 5-l-Boiler in der Küche
Elektroinstallation:	durchschnittliche, bauzeittypische Elektroinstallatio- nen
Sanitärinstallation:	Bad-WC: Einbauwanne, Einbauduschtasse mit massi- ver Duschwand, Stand-WC mit Hängespülkasten und zwei Waschbecken WC-Raum: Stand-WC mit Hängespülkasten und klei- nes Handwaschbecken (nur Kaltwasser) In der Waschküche ist ein zusätzlicher Duschplatz vorhanden. Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt.
Besondere Bauteile:	Kellerlichtschächte, offener Massivkamin mit Klinker- front, Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	./.

3.6 Garagen/Nebengebäude

Garage:	Einzelgarage in Massivbauweis mit Flachdach, an Straßenseite Klinkerfassade, an Gartenseite Fliesen- bekleidung, an Grundstücksgrenze Putzfassade, elektrisch betriebenes Metallschwinger, Stahltür an Gartenseite, Strominstallationen
---------	---

3.7 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Natursteinplatten)
- Eingangstreppe (3 Stufen mit Natursteinbelag und Rohrhandlauf)
- Garagenzufahrt (Betonsteinpflaster)
- Gartenwege (Betonsteinpflaster)
- Freisitz (Waschbetonplatten)
- Einfriedung (an Nordseite Massivwand mit Glasfüllungen)

3.8 Modernisierung / Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- um 2000 Heizung erneuert

3.9 Schäden/Mängel

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

- Eingangsbefestigung erneuerungsbedürftig (Plattierung ausgebrochen)
- Regenfallrohre teils nicht an Dachrinnen angeschlossen
- Korrosion an Eingangstür
- teils Kellerwandfeuchtigkeit
- Handlauf zum Keller teils aus der Wand gelöst
- teils Putzrisse
- starke Schleifspuren an Zimmertüren und Türrahmen
- Erneuerungsbedarf an textilen Oberböden

- defekter Lichtschalter im Elternzimmer
- Rollladen eines Zimmer klemmt
- insgesamt überalterter, modernisierungsbedürftiger Zustand

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

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

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

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

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

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

Gebäude:

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

Die **Ausstattung** ist insgesamt als überaltert und modernisierungsbedürftig zu betrachten.

Der **Unterhaltungszustand** ist teils als unterdurchschnittlich zu betrachten.

Marktgängigkeit:

gut

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „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 01.01.2022 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Wohnbaufläche, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Grundstückstiefe 40 m, erschließungsbeitragsfrei:

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **200,00 €/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 eines 40 m tiefen Grundstücks wird im Grundstücksmarktbericht mit 800 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer Grundstücksgröße von 549 m² somit von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab.

Die Anpassung der Grundstücksgröße erfolgt anschließend durch Anpassungsfaktoren gemäß Grundstücksmarktbericht.

Zuschnitt:

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

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	233	546 m ²
			<hr/>
Gesamtgröße			546 m ²
davon			
- Baulandfläche			546 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			200,00 €/m ²
Zwischenwert	546 m ² zu	200 €/m ² rd.	109.200 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	546 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe*)		13,0%	
Zuschnitt		0,0% = rd.	<hr/> 14.196 €
Vorläufiger Bodenwert somit rd.			123.396 €
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.	<hr/> 0 €
Summe			123.396 €
Bodenwert somit gerundet			123.000 €

*) Anpassung gemäß Grundstücksmarktbericht

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Lasten und Beschränkungen

7.1.1 Abt. II/1 Leitungsrecht

Im Grundbuch ist in Abt. II lfd. Nr. 1 folgende Eintragung enthalten (vgl. Anlage):

„Eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bork Flur 5 Flurstück 234. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18.06.1966, eingetragen am 22.07.1966 und umgeschrieben am 29.09.1971.“

Die Bewilligung vom 18.06.1966 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...räumt das Recht ein, an dem nördlichen Rande der Parzelle 233 eine Abwasserleitung sowie die Versorgungsleitungen zu dem Grundstück 234, wie Wasserleitung, Gas- und Lichtleitung zu verlegen und zu benutzen. Die Linienführung bleibt den Vertragsparteien vorbehalten.“

Beurteilung

Die genaue Lage der Leitungsführung ist aus der Eintragungsbewilligung nicht zu entnehmen. Zum Stichtag lagen keine Angaben zur Leitungsführung vor.

Wie aus der Flurkarte ersichtlich (s. o.), ist das belastete Flurstück zum Teil durch die an der Nordseite errichtete Garage überbaut bzw. mit einer Flächenbefestigung versehen. Für die Restnutzungsdauer der v. g. baul. Anlagen ist keine höherwertigere Nutzung der Teilfläche als die zum Stichtag vorhandene zu erwarten.

Zum Stichtag liegen demnach keine Anzeichen vor, die auf eine wesentliche Nutzungseinschränkung des Bewertungsgrundstücks hindeuten. Daher ist der Werteeinfluss der Eintragung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Der Werteeinfluss der Eintragung wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,- €**

in Worten: **null Euro.**

8. Sachwertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	EFH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2022
Baujahr ca.:	1972
Gebäudealter zum Stichtag 2022:	50
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	2,80

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	30 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND <u>nach Sanierung</u> somit ^{Δ)} :	30 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1972
Alterswertminderung, linear rund:	62,5 %

Wohnfläche (WF):	133,47 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	502,00 m ²
Wohneinheiten (WE):	1 WE
Garagenstellplätze (GA):	1 GA
Ausbauverhältnis (WF/BGF):	0,27

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

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

8.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}	681 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	2,80
Bruttogrundfläche rund	502,00 m ²

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Nov. 2021 ₍₂₀₁₅₎ 132,3	- Index 2010 ₍₂₀₁₅₎ 90,1
- Nov. 2021 ₍₂₀₁₀₎ 146,8	- zum Stichtag angesetzt 146,8
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
146,8/100 x 681 €/qm x 1,00 gleich	1.000 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

1.000 €/qm x 502,00 qm, rund 502.000 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile: hier Kellerlichtschächte und Kelleraußentreppe	<u>15.000 €</u>
--	-----------------

Summe 517.000 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> (GND von 80 Jahre und RND 30 Jahre)	
62,5 % von 517.000 €	<u>-323.125 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 193.875 €

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

o Außenanlagen (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)	
5 % von 193.875 €	9.694 €

o Vorläufiger Bodenwert	<u>123.396 €</u>
-------------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert 326.965 €

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 angeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 346.583 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.4 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	24,00 m ²
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND wie Wohnhaus	30 Jahre

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	146,8
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
146,8/100 x 485 €/qm x 1,00 gleich	712 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

712 €/qm x 24,00 qm, rund 17.088 €

o Alterswertminderung (§ 38 ImmoWert V) <u>linear</u> bei einer GND von 60 Jahren und einer RND von 30 Jahren, rund	
50 % von 17.088 €	<u>-8.544 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 8.544 €

o Bodenwert	<u>0 €</u>
-------------	------------

vorläufiger Garagensachwert 8.544 €

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 9.057 €

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

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
0 % von 9.057 € x 1,06 =	0 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	<u>entfällt €</u>
---	-------------------

Σ = 9.057 €

Garagensachwert gerundet somit 9.000 €

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

8.5 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert **346.583 €**

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 Abt. II	0 €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier Kamin	1.500 €
o Modernisierungs- und Sanierungskosten ^{*)} 15 % von 193.875 € x 1,06 =	-30.826 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale hier konjunkturelle Marktentwicklung (seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren) 17 % von 346.583 € =	58.919 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen hier	entfällt €
o Garage/Carport hier Garage	<u>9.000 €</u>
	Σ = 385.176 €
Sachwert gerundet somit	385.000 €

*) Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst.

9. Vergleichswertermittlung

9.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss 7 Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

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

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

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

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

9.3 Vergleichspreis

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

$$2.867 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \pm 408,34 \text{ €/m}^2 \\ \text{Std.-Abweichung} \pm 14,24 \%$$

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

9.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.867 \text{ €/m}^2 \times 133,47 \text{ m}^2/\text{WF} = 382.703 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 382.700 €

9.5 Vergleichswert

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

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

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

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 382.700 €

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

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

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

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

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

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

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

0,0%

10. Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Sachwert	385.000 €
Vergleichswert	362.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 6% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Wertableitung

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

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

10.3 VERKEHRSWERT

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 07.02.2022** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Gartenstraße 7
59379 Selm

Gemarkung: Bork
Flur: 2
Flurstück(e): 233

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

385.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

(entspricht rund 2.885 €/qm Wohnfläche)

11. Schlusswort

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

12. Literatur, Fundstellen, Gesetze

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

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

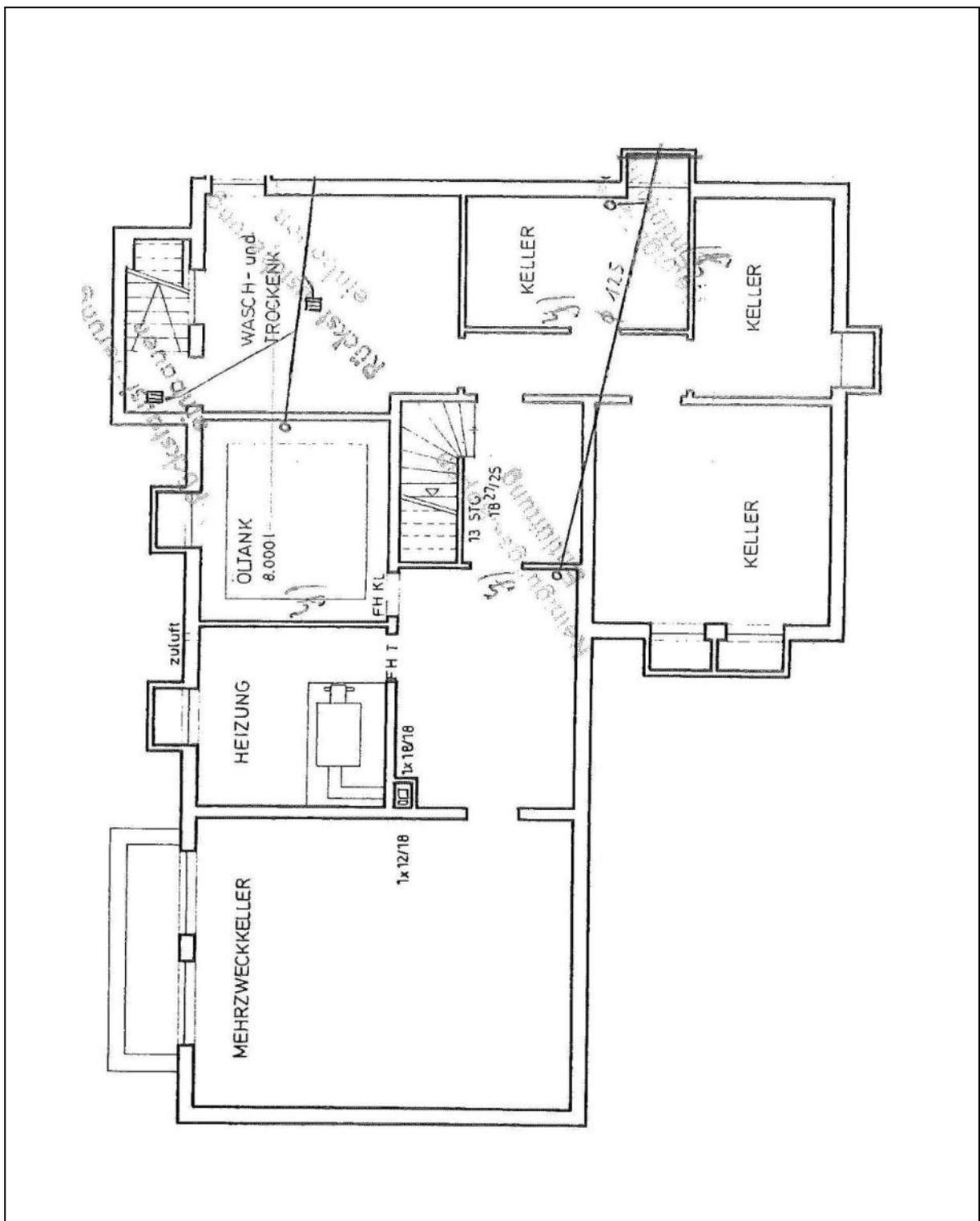


© Geobasisdaten: Land NRW

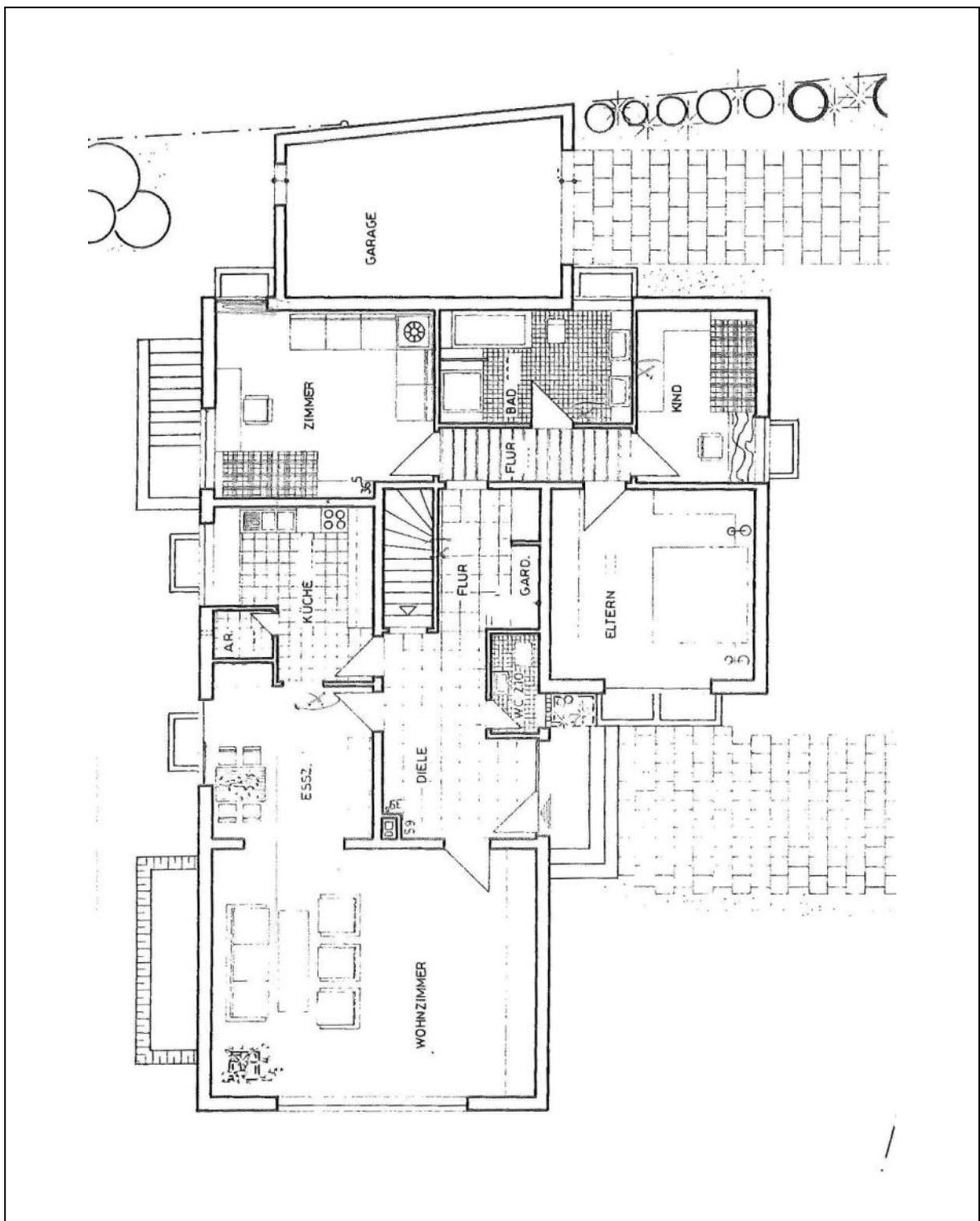
Bewertungsobjekt	
Straße:	Gartenstraße 7
Ort:	59379 Selm

Anlage 14 Grundrisse

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



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Einfamilienhaus
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne