

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02304 / 24080-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwerte einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:

Gemarkung Westhofen, Flur 10, Flurstück 768,
Gebäude-u. Freifläche, Wohnen, Reichshofstr. 95, 296 m²
bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten,
denkmalgeschützten Bürgerhaus
Urbaujahr ca. 1827, Anbau ca. 1910

Gutachtennummer:

024-09-03

Geschäftsnummer (Gericht):

66 K 2/24

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



symbolischer Verkehrswert:

rd. 1,00 €

* Es würde sich üblicherweise um ein Liquidationsobjekt handeln, bei dem der Liquidationswert zum Verkehrswert führen würde, wenn kein Denkmalschutz bestehen würde. Die Stadt signalisierte jedoch in mehreren Gesprächen, dass wohl keine Abrissgenehmigung erteilt werden würde.
Aus diesem Grunde wurde auf eine Ausweisung des Liquidationswertes (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) verzichtet, der ggf. noch zu einem geringen Verkehrswert führen könnte. Im Falle der Erteilung einer Abrissgenehmigung könnte der Liquidationswert nachträglich ermittelt werden.
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

| | |
|--------------------------------|---|
| Grundbuch von: | Westhofen |
| Blatt: | 902 |
| Gemarkung: | Westhofen |
| Flur: | 10 |
| Flurstück(e): | 768 |
| Eigentümer(in): | siehe Grundbuchauszug |
| Auftraggeber(in): | Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte |
| Auftrag vom: | 10.09.2024 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | die Zwangsversteigerung |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 29.10.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger |
| zum Wertermittlungsstichtag: | 29. Oktober 2024 |
| Qualitätsstichtag: | Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.) |

Objektbeschreibung:

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das in einfacher Lage im Stadtteil Westhofen gelegene, ca. 296 m² große Grundstück, Gemarkung Westhofen, Flur 10, Flurstück 768, Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Reichshofstr. 95. Das Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten, denkmalgeschützten Bürgerhaus, Urbaujahr ca. 1827, Anbau ca. 1910. Das Objekt ist augenscheinlich immer noch komplett sanierungsbedürftig und derzeit wäre ein Abriss angebracht, wenn kein Denkmalschutz bestehen würde, der den Abriss derzeit verhindert. Soweit bekannt, steht das Objekt seit vielen Jahren leer. Die Sanierungskosten übersteigen derzeit den Wert der Immobilie bei weitem. Das Objekt war dem Sachverständigen auch beim aktuellen Ortstermin nicht zugänglich.

Dieses Gutachten enthält 62 Seiten und 14 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

| Inhaltsverzeichnis | Seite: |
|--|---------------|
| 1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen | 4 |
| 2 Lage / Lageplan des Objektes | 6 |
| 3 Ortsbeschreibung | 7 |
| 4 Grundstücksbeschreibung | 8 |
| 5 Rechtliche Gegebenheiten | 10 |
| 6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung | 12 |
| 6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes | 13 |
| 6.2 Beschreibung des vorderen Kellerbereiches | 15 |
| 6.3 Beschreibung des hinteren Kellerbereiches | 17 |
| 6.4 Beschreibung des hinteren Lagerbereiches im EG | 19 |
| 6.5 Beschreibung der ehemaligen Wohnung im EG vorne links | 21 |
| 6.6 Beschreibung des ehemaligen Wohnbereiches im EG rechts | 23 |
| 6.7 Beschreibung der Wohnung im 1.OG hinten | 25 |
| 6.8 Beschreibung der Wohnung im 1.OG vorne links | 27 |
| 6.9 Beschreibung der ehemaligen Wohnung im 1.OG rechts | 29 |
| 6.10 Beschreibung des Spitzbodenbereiches | 31 |
| 6.11 Beschreibung des Kiosks | 32 |
| 6.12 Beschreibung der Außenanlagen | 33 |
| 7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) | 34 |
| 7.0 Verfahrenswahl mit Begründung | 35 |
| 7.1 Bodenwertermittlung | 36 |
| 7.2 Ertragswertermittlung | 41 |
| 7.3 Sachwertermittlung (unterstützend) | 48 |
| 8 Verkehrswert (Marktwert) | 58 |
| 9 Literaturverzeichnis | 59 |
| 10 Bilder | 61 |

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:

- Planungsrechtliche Auskunft [1 Seite(n)]
- Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]
- Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]
- Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]
- Auskunft aus dem Altlastenkataster [2 Seite(n)]
- Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]
- Architektenpläne [4 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV, ImmoWertA
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Grundbuchauszug vom 20.02.2024
- Teilungserklärung
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis
- Mietvertrag
- zur Verfügung gestellte Unterlagen
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulisten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die durch den bestehenden Denkmalschutz hervorgerufenen Besonderheiten des Gutachtens sind insbesondere zu beachten.

Die Raumaufteilung und die Raumhöhen lassen die Frage offen, ob sie für heutige Wohnverhältnisse noch dauerhaft zumutbar sind. Es wurde in diesem Gutachten für das Objekt jedoch Bestandsschutz unterstellt.

Der Verkehrswert wurde ohne Berücksichtigung einer eventuellen Entschädigung, auf die bei Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze ein Anspruch besteht, ermittelt.

Es würde sich üblicherweise um ein Liquidationsobjekt handeln, bei dem der Liquidationswert zum Verkehrswert führen würde, wenn kein Denkmalschutz bestehen würde. Die Stadt signalisierte jedoch in mehreren Gesprächen im Jahr 2018, dass wohl keine Abrissgenehmigung erteilt werden würde.
Auch entsprechend aktueller Nachfrage beim Bauamt der Stadt Schwerte kann unter den aktuellen Bedingungen mit der Eintragung als Denkmalgeschütztes Objekt nicht davon ausgegangen werden, dass einem Erwerbe eine Abrissgenehmigung erteilt werden wird.
Aus diesem Grunde wurde auf eine Ausweisung des Liquidationswertes (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) verzichtet, der ggf. noch zu einem geringen Verkehrswert führen könnte. Im Falle der Erteilung einer Abrissgenehmigung könnte der Liquidationswert nachträglich ermittelt werden.

Der Mieter konnte nicht ermittelt werden. Mietabweichungen wurden daher auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Schwerte ist eine alte Handels- und Handwerkerstadt, die an einer historischen Fernstraße von Köln nach Dortmund liegt.

1975 schloss die kommunale Neugliederung die Städte Schwerte und Westhofen, die Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst, Wandhofen sowie Teile von Holzen und Lichtendorf zur heutigen Stadt Schwerte zusammen.

Zurzeit bewohnen rd. 50.000 Einwohner ein Stadtgebiet von etwas mehr als 56 Quadratkilometern. Schwerte liegt in Nordrhein-Westfalen am nördlichen Rand des Sauerlandes. Das Ruhrgebiet ist nah, das Sauerland liegt direkt vor der Tür. Der Ruhrtalradweg verbindet diese beiden Gebiete zwischen Duisburg und Winterberg und führt auf halber Strecke durch Schwerte.

Im Norden des Stadtgebietes liegen der Schwerter Wald und der Ebberg – mögliche Ausflugsziele für Erholungssuchende. In den südlichen Bereichen Villigst und Ergste befinden sich weitere Wälder, die zum Wandern geeignet sind.

Für Sport und Freizeit stehen diverse Turnhallen, Sportplätze und Sporthallen sowie Hallen- und Freibäder zur Verfügung. Außerdem existieren Tennisanlagen, Reithallen und Schießstände.

Die Straßenverbindungen sind gut. Die Autobahnen „Hansalinie“ A1 mit Auffahrt Schwerte in Nähe des Westhofener Kreuzes und die „Sauerlandlinie“ A45 mit Auffahrt in Ergste durchqueren das Stadtgebiet und die Bundesstraße B236 führt direkt ins Hochsauerland.

Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz sorgt für schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna. Zuglinien der Deutschen Bahn binden Schwerte in alle Richtungen an das europäische Schienennetz an.

Allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Berufs- und Berufsfachschulen sowie die Volkshochschule, Familienbildungsstätte und Musikschulen bieten vielseitige Möglichkeiten der Aus- u. Weiterbildung.

Die niedergelassenen Ärzte und 2 Krankenhäuser decken den Bedarf im Gesundheitsbereich. Zur Pflege älterer Bürger sind Altenheime vorhanden.

Leistungsfähige Unternehmen, insbesondere im Metallbereich, viele Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete sind in Schwerte zu finden.

Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und dem City-Centrum in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden.

Auch Gasthäuser, Speiserestaurants und Hotels sind in Schwerte zu finden.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

| | |
|--|--|
| Straßenfront in Metern: | ca. 15,00 m (zur Reichshofstraße) |
| Mittlere Tiefe in Metern: | im Mittel ca. 18,0 m (von der Reichshofstraße) |
| Topographische Lage: | nahezu eben bis leicht hängig |
| Grundstücksform: | unregelmäßig, dem Straßenverlauf entsprechend |
| Straßenart: | Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Westhofen |
| Verkehrslage: | Ortskernlage |
| Straßenausbau: | die Straße ist vollständig ausgebaut |
| Fahrbahn: | Schwarzdecke |
| Bürgersteig: | beidseitig vorhanden |
| Parken: | Parken auf der Straße ist nicht möglich und vor dem Haus nur bedingt einseitig vorhanden |
| Straßenbeleuchtung: | |
| Höhenlage zur Straße: | das Erdgeschossniveau liegt ca. auf Straßenniveau |
| Anschlüsse an Versorgung: | nicht bekannt (ehemals: Strom, Wasser, Gas, Telefon) |
| Abwasserbeseitigung: | wahrscheinlich Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse: | geregelt |
| Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten: | Grenzbebauung des Hauptgebäudes und ggf. der „Garage“ |
| Art der Bebauung: | überwiegend wohnbauliche Nutzung, teilweise mit Läden in den Erdgeschossen, größtenteils 2-geschossig mit Satteldach |
| Immissionen: | durch die stärker befahrene Reichshofstraße |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | normaler Baugrund unterstellt |

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:

zum Zentrum: (Dortmund) ca. 10 km
zum Bus: in unmittelbarer Nähe
zum Hauptbahnhof: (Dortmund) ca. 10 km
zur Straßenbahn: -
zur U-Bahn: -
zu Geschäften des tägl. Bedarfs: im Umkreis von 1 km
zu Geschäften des geh. Bedarfs: in Schwerte und Dortmund

nächste Autobahnauffahrt:

ca. 7 km auf die A1 – Auffahrt Schwerte
ca. 5 km auf die A45 – Auffahrt Ergste

Geschäftslage:

keine

Wohnlage:

einfach bis mittel (gemäß Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwertkarte), jedoch zentral

Banken/Bankfiliale:

vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m

nächste Poststelle:

vorhanden im Umkreis von ca. 1.000m

Kindergärten:

vorhanden im Umkreis von ca. 200 m

Grundschulen:

vorhanden im Umkreis von ca. 1.000 m

weiterführende Schulen:

vorhanden im Umkreis von ca. 5.000 m

Krankenhäuser:

vorhanden im Umkreis von ca. 5.000 m

5 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: von: Westhofen, Blatt: 902

Herrschvermerke: keine

Eintragungen in Abt. II:

- 1) gelöscht am 09.04.2015
- 2) gelöscht am 26.11.1987
- 3) gelöscht am 26.10.1982
- 4) gelöscht am 20.08.1991
- 5) gelöscht am 06.02.1997
- 6) gelöscht am 27.12.2006
- 7) gelöscht am 11.09.2006
- 8) gelöscht am 05.02.2010
- 9) gelöscht am 27.06.2012
- 10) gelöscht am 09.04.2015
- 11) gelöscht am 09.02.2016
- 12) gelöscht am 29.06.2017
- 13) gelöscht am 23.04.2021

(eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Erschließungskosten: frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 05.11.2024

Denkmalschutz: Gem. Auskunft vom 07.10.2024 ist das Objekt unter der laufenden Nr. A 154 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen. Das Objekt liegt zudem im Geltungsbereich der *Satzung über den Denkmalbereich „Freiheit Westhofen“ in der Stadt Schwerte* und ist dort u. a. als geschützter Hausstandort ausgewiesen.

Baulasten: Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 02.10.2024

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 10.10.2024

Altlasten: Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 10.10.2024.
Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes DEW in der Wasserschutzzone IIIA, jedoch außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten.
Die untere Wasserbehörde hat für das Grundstück / den Nutzungsberechtigten keine Wasserrechte erteilt. Der Standort wird nicht als Betriebsstandort geführt.
Es ist keine Aufbringung von Klärschlamm, der Einbau Recyclingmaterial oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe bekannt.

Bergbau:

Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.10.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

Darst. im Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Darstellung im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt innerhalb des Bereiches der „Stadtumbausatzung: Schwerte – Westhofen“. Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 „Sanierungsgebiet Westhofen“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes-.

Für das oben genannte Grundstück gelten u. a. folgende Festsetzungen:

Baugebiet: MI

Zahl der Vollgeschosse (Z): II

Bauweise: g

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Dachform: Satteldach

Dachneigung: max. 45-50°

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

Bauordnungsverfahren:

keines bekannt

Entwicklungsstufe:

Bebautes Land

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt. Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da damals, 2018, von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt. Auch aktuell ist bei dem äußeren Erscheinungsbild nicht davon auszugehen, dass Sanierungen stattgefunden haben.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | 2-geschossiger, teilunterkellerter, fünfachsiger, giebelständiger, denkmalgeschützter Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, mit ehemals ca. 4 (bis 5) Wohneinheiten und angebautem ehemaligem Kiosk |
| Konstruktionsart: | Massivbauweise in Fachwerk und Bruchstein |
| Fundamente: | wahrscheinlich Bruchstein |
| Sohle und Geschossdecken: | wahrscheinlich Gewölbedecken und Holzbalkendecken |
| Umfassungs- / Innenwände: | Mauerwerk in Fachwerk oder Bruchstein mit Lehm gemauert und geputzt |
| Dachgeschoss bzw. Spitzboden: | nicht ausgebaut |
| Heizungsanlage: | teilweise alte, wahrscheinlich (laut Info aus dem Jahre 2013) defekte Gasetagenheizung, größtenteils keine Heizung, (im 1. OG wird größtenteils mit Flaschengas geheizt) |
| Garagen: | keine (an der hinteren Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner gemauerten Schuppen) |
| Fassade: | vorne: mit creme farbigen Kunstschiefer verkleidet, der untere Sockel im vorderen Giebelbereich ist verputzt; hinten: hauptsächlich Fachwerk, zwischen den Fachwerkstrebene: geputzt und gestrichen; die Fassade im hinteren Marktplatzbereich ist im unteren 2m hohen Bereich mit Naturstein gemauert; die vom Marktplatz aus gesehen linke Gebäudeseite besteht im hinteren Bereich aus Bruchsteinfassade |
| Fenster: | ehemals einfache Holzfenster mit Einfachverglasung, zum Teil mit Rollläden |
| Dacheindeckung: | Dachziegel, das Dach des Kiosks ist zum Teil mit Bitumenbahnen verkleidet |
| Dachrinnen / Fallrohre: | wahrscheinlich Blei oder Eisen gestrichen |
| Besondere Bauteile: | eine kleine hintere Außentreppe |
| Zugang ins Gebäude: | nahezu eben |
| Haustür: | Kunststofftür mit Glasausschnitt |
| Klingelanlage: | vorhanden |
| Briefkastenanlage: | im Treppenhaus vorhanden |
| Treppenhaus/Treppe zu den oberen Geschossen: | zwei hintereinander liegende Holztreppen (geht aus Plänen des Amtes nicht hervor); die vordere Treppe führt zu den vorderen Wohnräumen und die hintere Treppe führt zur hinteren Wohnung des 1. Obergeschosses und weiter zum Dachboden |
| Bemerkungen: | <u>Auffällig ist, dass der zum Markt gerichtete Giebel nach oben hin stark nach außen fällt. Innen im Dachgeschoss war bei einem zurückliegenden Termin im Jahre 2013 keine nennenswerte Verankerung festzustellen. Es bestand hier ggf. Gefahr für Leib und Leben, dass der Giebel eventuell nach außen umfällt oder zumindest in Teilbereichen die einzelnen, eingemauerten Quader aus dem Giebel herausfallen und zum Marktplatz hin herunterfallen.</u> |

Es waren hier schnellstmöglich eine Sicherung des hinter dem Giebel liegenden Bereiches und eine Überprüfung durch einen Statiker, ggf. mit nachfolgender Sanierung, erforderlich.
Ob dieser Zustand noch besteht, ist nicht bekannt, da der Unterzeichner keinen Zutritt zum Objekt hatte. Bekannt ist jedoch, dass Mitarbeiter der Stadt Schwerte im Jahr 2018 Zugang hatten und für Abhilfe hätten sorgen können.
Dem Unterzeichner wurde von Frau Schleier von der unteren Denkmalbehörde der Stadt Schwerte im Jahr 2018 mitgeteilt, dass Sanierungen nicht stattgefunden hätten, lediglich Bauteilöffnungen der Wände, ohne diese wieder zu verschließen.

Das Objekt steht nach den zur Verfügung stehenden Informationen schon viele Jahre leer und es ist zumindest vor 2013 über einen längeren Zeitraum Wasser durch das Dach in das Objekt eingedrungen.

Die vordere Fassade macht einen renovierungsbedürftigen Eindruck. Die Fassade zum Nachbargebäude Nr. 97 sieht über das Tor hinweg ebenfalls renovierungsbedürftig aus. Hier fehlen einige Kunstschieferplatten. Einige Platten sind verrutscht. In Teilbereichen ist auch die dahinter liegende Holzverschalung sichtbar. Das Holz des Fachwerks weist in Teilbereichen Fäulniserscheinungen und Schädlingsbefall auf. Für genauere Informationen zum Zustand und Befall mit Schädlingen der Rohbauholzteile verweise ich auf das zusätzlich im Jahre 2013 angefertigte Sondergutachten des Sachverständigen Dinger! Da das Gebäude in den Hang gebaut ist, scheint zumindest der hintere Bereich unterkellert zu sein. Hier sind Kellerfenster zum Marktplatz hin zu erkennen. Das Gebäude weist schon außen einen erheblichen Unterhaltungsstau auf. Bauteil zerstörende Prüfungen wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme von mir nicht durchgeführt.

Beim aktuellen Ortstermin vom 29.10.2024 scheint sich an dieser Situation nichts geändert zu haben. Genaueres ist allerdings nicht bekannt.

6.2 Beschreibung des vorderen Kellerbereiches:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung des vorderen Kellerbereiches stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: kein Mieter, das Objekt steht derzeit leer

Nettokaltniete: S. O.

Grundriss: Ein Grundriss zu dem Kellerbereich liegt nicht vor. Der Keller wird aus einem Flur betreten über eine alte Treppe aus Naturstein.

Bodenbelag: alter Naturstein, teilweise auch einfach nur Lehm

Wandoberflächen: in Bruchstein z. T. wahrscheinlich mit Lehm gemauert

Deckenuntersicht: eine einfachste Holzdecke, die, soweit ersichtlich, statisch wahrscheinlich nicht überprüft ist, diese wurde provisorisch eingezogen mit verschiedenen Stützstielen, die komplett im Keller verteilt sind und im Abstand von ca. 1 m – 1,50 m jeweils auseinander stehen und zum Teil auch sehr dünne Deckenbalken tragen, die in Teilstücken sogar unterbrochen sind, teilweise sind die Balken auch nur mit Keilen unterfüttert oberhalb der Stiele, darüber befindet sich eine Decke aus alten Holzdielen

Elektro- und Sanitärinstallation: sind in geringfügigem Maße offen an Wand und Decke verlegt

Heizkörper: sind hier nicht vorhanden

Fenster: hier sind keine Fenster sichtbar

Fensterbänke: keine

Tür(en): innerhalb des Kellers sind keine Türen vorhanden, die Tür zum Kellerabgang ist eine alte Holztür gestrichen mit einfachem Beschlag in einem einfachen Holzrahmen

Besondere Einbauten: keine

Einrichtungsgegenstände: keine

Warmwasseraufbereitung: keine

Belichtung und Belüftung: erfolgt über die Kellertür, ansonsten anscheinend nicht und wahrscheinlich durch die recht undichten Deckenbalken und Deckendielen

Treppe:

eine alte Treppe aus Naturstein

Bemerkungen:

Dieser Kellerbereich macht zum Teil sogar einen einsturzgefährdeten Eindruck. Zumindest ist dieser komplett provisorisch abgestützt durch einfachste Stützbalken. Die Wände weisen sehr starke Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbildung auf. In einem kleinen Teilbereich wurde statt eines Holzbalkens ein Stahlträger eingezogen. Die gesamte Konstruktion dieses vorderen Kellers, der sich vorne, von der Straße aus gesehen links befindet mit einem kleinen Bereich, der wahrscheinlich auch nachträglich noch einmal ausgeschachtet wurde, von ca. 2 x 2 m dahinter liegend macht insgesamt einen absolut provisorischen Eindruck und ist in dieser Form nicht nutzbar. Die Kellerhöhe beträgt augenscheinlich ca. 1,70 m. Hier sind auch statische Überarbeitungen erforderlich, wahrscheinlich ist zudem auch Schädlingsbefall vorhanden.
Dieses wurde jedoch durch ein Sondergutachten des Sachverständigen Dinger, wie für das gesamte Objekt, genauer überprüft.

6.3 Beschreibung des hinteren Kellergeschossbereiches:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung des hinteren Kellergeschoszbereiches stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: kein Mieter, das Objekt steht derzeit komplett leer

Nettokaltmiete: siehe oben

Grundriss: Der besichtigte Keller liegt im hinteren Gebäudebereich und ist als Tonnengewölbe ausgebildet. Die maximale Höhe in der Mitte beträgt ca. 1,85 m. Sie entspricht wahrscheinlich ca. dem Radius des Halbkreises.

Bodenbelag: der alte Lehmboden wurde nur durch eine dünne Beton- oder Estrichschicht abgedeckt, in Teilbereichen sind wohl auch noch Natursteinblöcke vorhanden, in Teilbereichen ist aber diese dünne Beton- oder Estrichschicht schon aufgebrochen und der Lehm sichtbar.

Wandoberflächen: soweit von der Entfernung sichtbar, Bruchstein roh belassen

Deckenuntersicht: soweit sichtbar, Bruchstein roh belassen

Elektro- und Sanitärinstallation: Sanitärinstallation ist hier nicht sichtbar vorhanden, Elektroinstallation ist soweit vorhanden größtenteils auf Putz verlegt

Tür(en): Zugangstür in den Keller ist eine Holztür, ansonsten Brettertüren zu den Kellerverschlägen.

Fenster: Kellerfenster im hinteren Bereich

Einrichtungsgegenstände: keine

Kellertreppe: Holz mit Trittstufen

Bemerkungen

Keller konnte nicht ganz ausgemessen werden. Es wird jedoch angenommen, dass die Breite ca. 2 x 1,85 m zuzüglich zwei Wandstärken beträgt, d.h. der Durchmesser der halben Tonne ist ca. 4,50 m. und die Länge des Tonnengewölbes entspricht wahrscheinlich ca. der Gebäudebreite. Im Keller sind Bretterverschläge eingebaut. Diese waren nicht zugänglich. Pläne zum Kellergeschoss lagen dem Unterzeichner nicht vor.

**Zum Zustand der Wände kann hier keine Aussage getroffen werden.
Bauteil zerstörende Prüfungen wurden während der gesamten
Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.**

6.4 Beschreibung des hinteren Lagerbereiches im Erdgeschoss:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung des hinteren Lagerbereiches im Erdgeschoss stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: kein Mieter, das Objekt steht derzeit komplett leer

Nettokaltnjete: s. o.

Grundriss: Der Grundriss des Lagers hinten stimmt in groben Zügen mit dem beigefügten Grundrissplan überein.

Bodenbelag: teilweise sichtbare Holzbalkendecke, teilweise auch mit PVC belegt

Wandoberflächen: teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise tapeziert, die Tapeten sind in einigen Bereichen abgerissen, die Außenwand wurde teilweise frei gelegt. Die Außenwand ist mit Lehm gemauert und geputzt.

Deckenuntersicht: teilweise abgehängt bzw. geputzt und gestrichen, in einem Teilbereich mit gestrichenen, sichtbaren Holzbalken.

Elektro- und Sanitärinstallation: soweit vorhanden, größtenteils unter Putz verlegt

Tür(en): einfache Holztüren mit Futter und Bekleidungsleiste, oder nur Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen

Heizung: Einzelgasofen, im hinteren Bereich normaler Brikettofen

Fenster: einfache Holzfenster mit Einfachverglasung, ohne Rollläden

Fensterbänke: Pressspan furniert

Besondere Einbauten: keine

Einrichtungsgegenstände: keine

Belüftung: über Fenster

Bemerkungen: Hier besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Wand-, B-

Teilbereichen fehlt der (Lehm-)putz. Es ist keine Heizungsanlage eingebaut. Die Fenster und Elektroinstallation sind zu erneuern. Es besteht wahrscheinlich Schimmel und Schädlingsbefall (siehe hierzu Gutachten des Sachverständigen Dinger). Auch hier sind die Raumhöhen für eine übliche Wohnungsnutzung nicht ausreichend. Die

Türhöhen bewegen sich ca. um 1,80 m.

Die Deckenhöhen betragen ca. 1,90 – 2,00 m. Dieser Bereich ist in diesem derzeitigen Zustand nicht bewohnbar oder nutzbar. Der vordere linke Raum des Lagers wurde nicht besichtigt. Weitere verdeckte Mängel wurden bei der Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Bauteil zerstörende Prüfungen wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt. In Teilbereichen ist ein Schädlingsbefall hier nicht auszuschließen. Diesbezüglich wird auf das Sondergutachten des Sachverständigen Dinger hingewiesen.

6.5 Beschreibung der ehemaligen Erdgeschosswohnung vorne links:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung der ehemaligen Erdgeschosswohnung vorne links stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: kein Mieter, das Objekt steht derzeit komplett leer

Nettokaltniete: s. o.

Grundriss: Der Grundriss entspricht nahezu den dem Gutachten beigefügten Plänen.

Bodenbelag: größtenteils PVC-Belag, im Anbau: größtenteils Estrich roh belassen, im Bad altes Fliesenkleinmosaik

Wandoberflächen: größtenteils tapiziert und gestrichen, teilweise auch mit Holzpaneelen verkleidet; im Anbau: roh geputzt und überstrichen, teilweise auch mit PVC-Belag versehen; im Bad: zwischen 1,60 und 2,0 m hoch gefliest

Deckenuntersicht: größtenteils tapeziert und gestrichen, Anbau: tapeziert und gestrichen

Elektro- und Sanitärinstallation: teilweise auf, teilweise unter Putz verlegt, in geringfügigem Umfang, jedoch veraltet und verschlissen vorhanden

Tür(en): einfache Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleiste, teilweise nur mit Bekleidungsleiste, normale Beschläge

Heizkörper: eine Mischform zwischen Flach- und Rippenheizkörper

Fenster: alte Holzfenster mit Einfachverglasung, teilweise mit Rollläden

Fensterbänke: Holz

Besondere Einbauten: keine

Installationswand der Küche: Fliesenspiegel aus PVC

Einrichtungsgegenstände: Bad: eine Toilette mit tief hängendem Spülkasten, eine Badewanne mit Duschabtrennung, Einhandmischbatterie Warm- und Kaltwasser, Duschkopf, ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- und Kaltwasser

Warmwasseraufbereitung: ehemals über eine alte, augenscheinlich defekte Gasetagenheizung, derzeit sind die Anschlüsse Gas, Strom und Wasser abgestellt

Belüftung: über Fenster

Bemerkungen:

Der seitliche, linke Bereich der Wohnung liegt in einem Anbau, der von dem Kiosk abgetrennt worden ist (siehe vom Eigentümer übergebenen Grundriss). Die Küche ist Mieterneinbau und daher nicht Bewertungsgegenstand. Die Wohnung weist einen großen Unterhaltungsstau, insbesondere an Boden-, Wand- und Deckenbelägen, auf. Diese Wohnung muss komplett saniert werden. Sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge müssen erneuert werden. Die Heizungen müssen erneuert werden. Elektro- und Sanitärinstallationen sind auch überaltert und verschlissen und müssen erneuert werden, auch die Türen und Fenster. Letztendlich muss hier der gesamte Innenausbau komplett erneuert werden. Die Badeeinrichtungsgegenstände sind auch zerschlissen.
Bauteil zerstörende Prüfungen wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

6.6 Beschreibung des ehemaligen Wohnbereiches im EG von der Straße aus rechts:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung des ehemaligen Wohnbereiches im EG von der Straße aus rechts stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: kein Mieter, das Objekt steht derzeit komplett leer

Nettokaltmiete: s. o.

Grundriss: Der Grundriss stimmt in groben Zügen mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Abweichend ist das kleine Bad etwas größer ausgeführt worden, dafür der Flurbereich etwas kleiner.

Bodenbelag: im Flurbereich und im Bad ehemals ältere Fliesen, ansonsten teilweise offen sichtbare Bodendielen, größtenteils sind diese mit altem PVC-Belag abgedeckt

Wandoberflächen: im ehemaligen Bad umlaufend raumhoch gefliest, ansonsten ehemals größtenteils tapiziert und gestrichen

Deckenuntersicht: größtenteils tapiziert und gestrichen, hier sind auch noch die alten Holzbalken übertapeziert worden

Elektro- und Sanitärinstallation: soweit sichtbar, größtenteils unter Putz verlegt

Heizkörper: sind hier nicht vorhanden, es sind Elektroeinzelöfen aufgestellt, die an die Steckdose angeschlossen werden, die wahrscheinlich aber auch nicht mehr funktionstüchtig sind, die auch nicht zum Objekt zählen

Fenster: alte Holzfenster mit Einfachverglasung ohne Rollläden

Fensterbänke: soweit noch vorhanden Holz

Tür(en): einfache, teilweise Kassettentüren, teilweise auch andere flache gestrichene Türen mit Futter- und Bekleidungsleiste, teilweise sind diese auch mit PVC überklebt worden oder furniert

Besondere Einbauten: es steht noch eine alte, kaputte Spüle im vorderen Bereich, die jedoch keinen Restwert mehr hat

Installationswand der Küche: Fliesenspiegel war hier nicht vorhanden

Einrichtungsgegenstände: im ehemaligen Bad eine defekte Duschtasse, ein sehr kleines altes, verkratztes Handwaschbecken mit Einhandbatterie Kaltwasser und eine verschlissene Toilette mit Druckspüler

Warmwasseraufbereitung: soweit ersichtlich, ehemals über einen alten Durchlauferhitzer

Belichtung und Belüftung: in allen Räumen über Fenster

Bemerkungen: Auch dieser ehemalige Wohnbereich weist einen so erheblichen Unterhaltungsstau auf, dass sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert werden müssen, desgleichen die Türen und Fenster. Die Elektroinstallationen sind überarbeitungsbedürftig. Die Badeeinrichtungsgegenstände sind nicht mehr nutzbar. Es fehlt die Heizung. Des Weiteren ist der Sachverständige mehrmals in den Dielenboden eingebrochen. Dieser ist morsch und mit hoher Wahrscheinlichkeit von Schädlingen befallen. (s. hierzu auch gesondertes Gutachten des Schädlingssachverständigen Dinger)

Auch in dieser Wohnung besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Die Wohnung ist inzwischen auch in einem so desolaten Zustand, dass auch hier sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert werden müssen. Auch die Fenster sollten erneuert werden. Die Heizung müsste neu eingebaut werden. Elektro- und Sanitärinstallation muss überarbeitet werden. Die Badeeinrichtungsgegenstände sind größtenteils zerschlissen, teilweise so verschmutzt, dass sie möglicherweise nicht mehr reparabel sind. Die Toilette ist gebrochen. Die Böden machen in großen Teilbereichen einen unebenen Eindruck und „wippen“ nach. Auch hier ist das Gefühl eines möglichen Durchbruchs vorhanden. Es besteht erheblicher Schimmelbefall an den Wänden. (s. hierzu Gutachten des Sachverständigen Dinger) Insgesamt muss auch in dieser Wohnung der komplette Innenausbau erneuert werden.

Bauteil zerstörende Prüfungen wurden von mir während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

6.8 Beschreibung der Wohnung im 1. OG von der Straße aus vorne links:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung der Wohnung im 1. OG von der Straße aus vorne links stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: kein Mieter, das Objekt steht derzeit komplett leer

Nettokaltniete: s. o.

Grundriss:

Die vorderen drei Räume werden direkt durch das Haupttreppenhaus betreten. Die ersten beiden Räume sind Durchgangsräume. Der dritte Raum ist nur über die beiden davor liegenden Räume zu erreichen. Auch der hintere (vierte) Raum ist direkt über das Haupttreppenhaus zu erreichen.

Bodenbelag: größtenteils Teppichboden

Wandoberflächen: tapeziert und gestrichen, teilweise mit Paneelen verkleidet

Deckenuntersicht: tapeziert und gestrichen oder mit Styropor verkleidet, teilweise wurden Holzbalken sichtbar gelassen

Elektro- und Sanitärinstallation: größtenteils unter Putz, teilweise auch auf Putz verlegt

Tür(en): einfache Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleiste oder nur mit Bekleidungsleiste, einfache Beschläge

Heizkörper: teilweise Flach-, teilweise Rippenheizkörper, im hinteren Zimmer ist kein Heizkörper vorhanden

Fenster: auch hier Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzfensterbänken, ohne Rollläden

Fensterbänke: Holz

Besondere Einbauten: keine

Einrichtungsgegenstände im Bad: keine

Warmwasseraufbereitung: keine

Belüftung: über Fenster

Bemerkungen: Wegen fehlender sanitärer Einrichtungen sind diese beiden Wohnbereiche nur in Verbindung mit einer anderen Wohnung im Haus

zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die Türhöhen schwanken zwischen ca. 1,65 – 1,70 und 1,80 m. Die Deckenhöhen schwanken zwischen ca. 1,79 – 2,75 m. Die Raumhöhe im hinteren Raum beträgt ca. 1,85 – 1,90 m, in Teilbereichen auch unter 1,80 m. Bei dem Fußboden handelt es sich um einen sehr wackeligen und unebenen Holzboden. Hier kann nicht sicher gesagt werden, ob in allen Räumen die Unterkonstruktion in Ordnung ist, da diese bei Bewegung stark nachgibt. Auch hier besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und teilweise ist auch Feuchtigkeitseinwirkung an den Tapeten der Außenwand sichtbar.

Die Raumhöhen entsprechen nicht dem Standard heutiger Wohnverhältnisse.

Die Dach- und Bodenkonstruktionen könnten schadhaft sein.

Auch in dieser Wohnung sind sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge verschlissen. Teilweise sind die Deckenverkleidung durch Verfaulung und Schädlingsbefall heraus gefallen. Die Böden machen einen unsicheren Eindruck. Sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Fenster, Türen, die Elektroinstallation und die Heizung müssen hier erneuert werden, sprich der gesamte Innenausbau. Zudem ist für eine vernünftige Nutzung ein Bad einzubauen.

6.9 Beschreibung der ehemaligen Wohnung im 1. OG von der Straße aus rechts:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung der Wohnung im 1. OG von der Straße aus rechts stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter:

kein Mieter, das Objekt steht derzeit komplett leer

Nettokaltniete:

s. o.

Grundriss:

Man betritt die Wohnung in eine Art ehemalige Wohnküche. In einem Durchgang nach hinten befindet sich rechts abgängig das ehemalige Bad und geradeaus nach hinten durch ein weiterer Raum.

Bodenbelag:

im vorderen Raum ehemals PVC, im Bad ehemals Fliesen, ansonsten im hinteren Raum Ausgleichsplatten roh belassen

Wandoberflächen:

im Bad ehemals raumhoch gefliest, ansonsten ehemals tapeziert oder tapeziert und gestrichen

Deckenuntersicht:

tapeziert oder tapeziert und gestrichen oder gestrichen

Elektro- und Sanitärinstallation:

sind nur in geringfügigem Maße vorhanden, größtenteils, soweit vorhanden, unter Putz verlegt, teilweise auch auf Putz

Heizkörper:

sind hier in dieser ehemaligen Wohnung nicht vorhanden

Fenster:

alte Holzfenster mit Einfachverglasung

Fensterbänke:

nicht vorhanden

Tür(en):

soweit vorhanden teilweise alte gestrichene Plattendüren, teilweise auch Kassettentüren furniert, diese sind auch verschlossen

Besondere Einbauten:

keine

Installationswand der Küche:

Fliesenspiegel

Einrichtungsgegenstände:

im Bad ehemals eine alte Toilette mit Druckspüler und eine ehemalige Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- und Kaltwasser, ein Handwaschbecken ist nicht vorhanden

Warmwasseraufbereitung:

erfolgte wohl ehemals über einen elektrischen Durchlauferhitzer

Belichtung und Belüftung:

erfolgt über Fenster

Bemerkungen:

Auch diese ehemalige Wohnung weist insgesamt einen untragbaren Unterhaltungsstau auf. Die Böden sind absolut uneben, trotz der Ausgleichsplatten sind starke Unebenheiten zu spüren, da diese durchweicht sind. Sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge und die Badeeinrichtungsgegenstände müssen erneuert werden. Eine Heizung müsste eingebaut werden. Die Fenster müssten erneuert werden. Die Elektro- und Sanitärinstallationen müssen komplett überarbeitet werden. Insgesamt muss auch hier der komplette Ausbau erneuert werden.

6.10 Beschreibung des Spitzbodenbereiches:

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die nachfolgende Beschreibung des Spitzbodenbereiches stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2013 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten unterstellt.

Mieter: keiner

Nettokaltniete (lt. Angabe): siehe oben

Grundriss: besteht aus einem Raum

Bodenbelag: unebene Holzpaneele

Wandoberflächen / Deckenuntersicht: **Dach: Fettentonstruktion mit Kehlbalken aus Nadelholz. Die Giebelwände sind normal gemauert und roh belassen.**

Tür(en): Holztür zum Treppenhaus

Einrichtungsgegenstände: keine

Warmwasseraufbereitung: keine

Bemerkungen: **Dach: Fettentonstruktion mit Kehlbalken aus Nadelholz. Die Giebelwände sind gemauert bzw. Fachwerk und roh belassen. Die Dachkonstruktion weist teilweise an einigen Balken Fäulnis auf. Diese Balken sollten dringend ausgetauscht werden. Das Dach ist nicht gedämmt, ohne Unterspannbahn mit aufgelegten Dachpfannen. Der Zugang erfolgt über eine feste Treppe. Es sind inzwischen Teile des Schornsteins abgetragen worden. Diese wären bei einer Wiedernutzung des Objektes wieder aufzubringen. Des Weiteren macht das Objekt insgesamt einen instabilen Eindruck. Die Dachfläche ist stark gewellt, die Balken zudem durchgebogen. Im Falle einer Neunutzung sollte hier, falls möglich, der gesamte Dachstuhl erneuert werden. Die Fachwerkbereiche, die ausgemauert worden sind, sind undicht. Hier kann man teilweise durch die Verbindung zwischen Stein- und Fachwerk sehen. Bauteil zerstörende Prüfungen wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.**

Auffällig ist, dass der zum Markt gerichtete Giebel nach oben hin stark nach außen fällt. Innen im Dachgeschoss war keine nennenswerte Verankerung festzustellen. Es besteht hier Gefahr für Leib und Leben, dass der Giebel eventuell nach außen umfällt oder zumindest in Teilbereichen die einzelnen, eingemauerten Quader aus dem Giebel herausfallen und zum Marktplatz hin herunterfallen. Es ist hier schnellstmöglich eine Sicherung des hinter dem Giebel liegenden Bereiches und eine Überprüfung durch einen Statiker, ggf. mit nachfolgender Sanierung, erforderlich.

**Für genauere Informationen zum Zustand und Befall mit Schädlingen
der Rohbauholzteile verweise ich auf das zusätzlich angefertigte
Sondergutachten des Sachverständigen Dinger!**

6.11 Beschreibung des Kiosks (der Kiosk war nicht zugänglich)

(Beschreibung von einem ehemaligen Termin im Jahre 2004 zur Information):

**Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw.
nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des
äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards,
bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018
erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell
noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“
stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.**

**Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom
Verkehrswert vorgenommen.**

**Die nachfolgende Beschreibung des Kioskbereiches stammt von einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre
2004 und wird nachrichtlich im vorliegenden Gutachten abgebildet. Ob der Zustand noch mit damals
übereinstimmt kann nicht gesagt werden, dieses wird allerdings für das vorliegende Gutachten
unterstellt.**

Mieter: das Objekt steht derzeit leer

Nettokaltmiete (lt. Angabe): siehe oben

Grundriss: Der Grundriss stimmt nicht mehr mit den vorhandenen Plänen überein:
die vordere Außenhauswand des Hauptgebäudes wurde etwas schräg
weiter durchgezogen, so dass vom Kiosk der hintere Bereich des Anbaus
und das Haus nach hinten nicht mehr zugänglich sind.

Bodenbelag: größtenteils Fliesenbelag

Wandoberflächen: größtenteils geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Elektro- und Sanitärinstallation: teilweise unter Putz, teilweise auf Putz verlegt

Eingangstür: Kunststofftür mit Isolierverglasung, keine weiteren Türen vorhanden

Heizkörper: keine Heizung vorhanden, nur ein Ofen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Fensterbänke: keine

Besondere Einbauten: keine (Theke ist Mietereinbau)

Einrichtungsgegenstände im Bad: ein Handwaschbecken mit Kaltwasser

Warmwasseraufbereitung: keine

Belüftung: keine

Bemerkungen:

Der Kiosk war dem Unterzeichner beim aktuellen Ortstermin nicht zugänglich. Es wird unterstellt, dass der Kiosk dem Zustand der anderen Bereiche nahezu entspricht.

6.12 Beschreibung der Außenanlagen:

Die Außenanlagen bestehen nahezu vollständig aus befestigter Fläche und z. T. Einfriedungen.
Im Nordosten des Grundstücks befindet sich ein Schuppen.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten, denkmalgeschützten Bürgerhaus bebaute Grundstück Gemarkung Westhofen, Flur 10, Flurstück 768, Gebäude-u. Freifläche, Wohnen, Reichshofstr. 95, 296 m², zum Wertermittlungsstichtag 29. Oktober 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

| Grundbuch | Band | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|------|-------|----------|
| Westhofen | --- | 902 | 7 |

| Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche |
|-----------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Westhofen | 10 | 768 | 296,00 m ² |
| Fläche des Grundstücks insgesamt: | | 296,00 m ² | |

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (siehe § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen *ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.*

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen [und besonderen (Betriebs)Einrichtungen]) und dem Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zunächst ohne und dann noch unter Berücksichtigung der späteren Marktanpassung ermittelt.

Der (endgültige) Sachwert ergibt sich nach der abschließenden Berücksichtigung der ggf. noch zusätzlich vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u. A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.

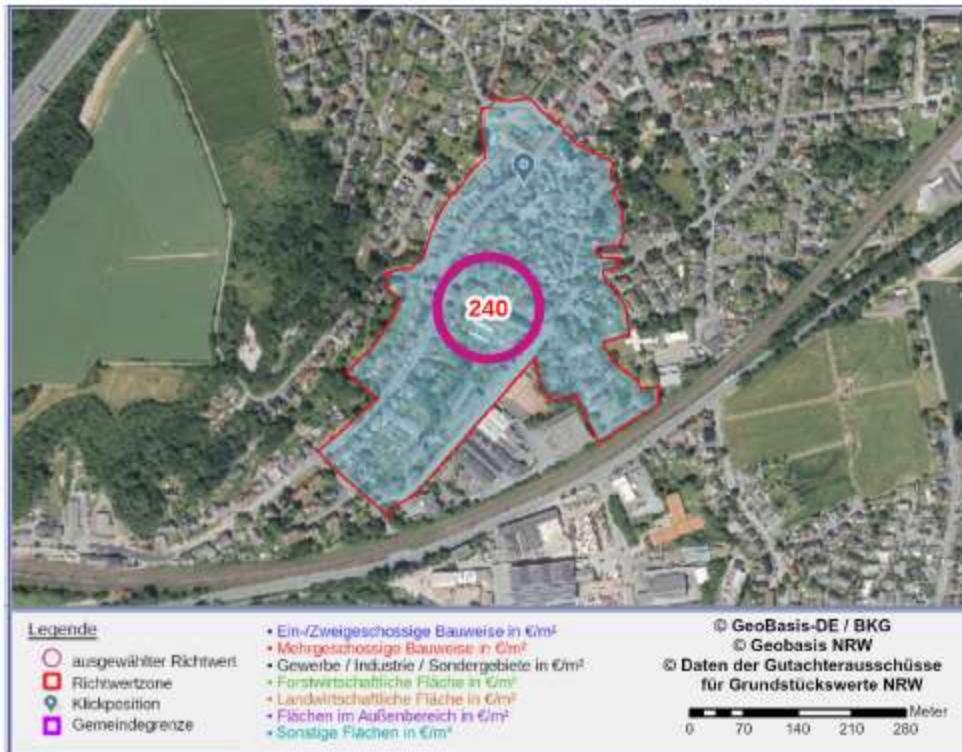


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 26.09.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Unna**



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|--|----------------------------|
| Gemeinde | Schwerte |
| Postleitzahl | 58238 |
| Gemarkungsname | Westhofen |
| Gemarkungsnummer | 1308 |
| Ortsteil | Westhofen |
| Bodenrichtwertnummer | 1125 |
| Bodenrichtwert | 240 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Mischgebiet |
| Geschosszahl | I-III |
| Tiefe | 80 m |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 230 €/m ² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |
| Zahl der oberirdischen Geschosse | 1-3 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausschussdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §136a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Ausgabe gefertigt am 26.09.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz 'Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0' (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne einschränkungen oder bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de;brk_internet/geobasis_lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorläufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|--|---------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = W (Wohnbaufläche) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = beitragsfrei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = I - III |
| Grundstückstiefe | = bis 80 m |
| Lagebeurteilung | = |
| GFZ-Berechnungsvorschrift | = |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|--|---|
| Wertermittlungsstichtag | = 29. Oktober 2024 |
| Entwicklungszustand | = baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = W (Wohnbaufläche) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = beitragsfrei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = I -II |
| Grundstücksfläche / -tiefe | = 296,00 m ² / ca. 25 m bis 31 m |

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29. Oktober 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert | 240,00 €/m ² | |
| Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an | | |
| - die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) | (0,00 %) | 0,00 €/m ² |
| Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag | | 240,00 €/m ² |
| • Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV) | | 0,00 €/m ² |
| - die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich | | |
| Zuschläge und Abschläge insgesamt | +/- 0,00 €/m ² | |
| angepasster Bodenrichtwert | 240,00 €/m ² | |
| angepasster Bodenrichtwert | rd. 240,00 €/m ² | |

Nach Würdigung der Ausnutzung unter Berücksichtigung der Denkmalschutzaspekte (dauerhafter Bestand) und der Lage wurden keine weiteren Anpassungen des Richtwertes vorgenommen.

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts**Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Es wurden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29. Oktober 2024 wie folgt ermittelt:

| Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe) | beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | Fläche (m ²) | Bodenwert relativ (€/m ²) | Bodenwert absolut (€) |
|---|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| gesamt | frei | 296,00 m ² | 240,00 | 71.040,00 |
| Summe | | 296,00 m ² | | 71.040,00 |

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. Oktober 2024 insgesamt **71.040,00 €, rd. 71.000,00 €**.

***Anmerkung:**

Bei Restnutzungsdauern von über 50 Jahren könnte der Verkehrswert auch über das vereinfachte Ertragswertverfahren (ohne Ansatz eines Bodenwertes) ermittelt werden, da der Bodenwert in derartigen Fällen nur geringfügige Bedeutung hat und das Ertragswertverfahren auch ohne Bodenwertansatz zu hinreichend genauen Ergebnissen führt. Die Ermittlung des Bodenwertes ist in diesem Falle letztendlich nur unterstützend und rein informativ.

7.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

| ortsübliche Miete: | | | | | |
|--------------------|------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| Mieteinheit | Lage | Größe | Mietansatz | Miete monatlich | Miete jährlich |
| Kiosk | EG | 19,00 m ² | 8,00 €/m ² | 152,00 € | 1.824,00 € |
| WE links | EG | 41,00 m ² | 4,40 €/m ² | 180,40 € | 2.164,80 € |
| WE rechts | EG | 27,00 m ² | 4,40 €/m ² | 118,80 € | 1.425,60 € |
| Lager hinten | EG | 48,00 m ² | 2,00 €/m ² | 96,00 € | 1.152,00 € |
| WE links | OG | 59,00 m ² | 4,15 €/m ² | 244,85 € | 2.938,20 € |
| WE rechts | OG | 27,00 m ² | 4,40 €/m ² | 118,80 € | 1.425,60 € |
| WE hinten | OG | 48,00 m ² | 4,15 €/m ² | 199,20 € | 2.390,40 € |
| Schuppen | EG | | | 10,00 € | 120,00 € |
| Rohertrag: | | 269,00 m² | | | 13.440,60 € |

Rohertrag:
13.440,60 €

Bewirtschaftungskosten:

| | | |
|--------------------|-------------|-------------------|
| Betriebskosten: | (= 0,00%) | 0,00 € |
| Verwaltungskosten: | (= 13,13%) | 1.764,20 € |
| Instandhaltungsk.: | (= 27,77%) | 3.733,00 € |
| Mietausfallwagnis: | (= 2,50%) | 336,02 € |
| Summe: | (= 43,40%) | 5.833,22 € |
| | | - |
| | | 5.833,22 € |
| | = | |
| | | 7.607,38 € |

jährlicher Reinertrag:

Liegenschaftszinssatz:

2,70%

Anteil am Bodenwert (ebf):

71.000,00 €

Reinertragsanteil des Bodens:

- 1.917,00 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:

= **5.690,38 €**

Barwertfaktor bei:

2,70% und 100 Jahren RND

X

34,46

Ertragswert der baulichen Anlagen:

= **196.090,49 €**
Bodenwert Vorderland (ebp):

+ **71.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:

267.090,49 €

ggf. Marktanpassung

1,00

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

267.090,49 €

besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

+ - rd. 462.100,00 €

Ertragswert des Bewertungsobjektes:

-195.009,51 €
gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:
-195.000,00 €

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir soweit möglich durchgeführt. Wo es möglich war, wurden bei einem früheren Termin grobe örtliche Aufmaße vorgenommen, ansonsten wurde die Berechnung auf Grundlage der Pläne oder Ableitungen aus den Plänen vorgenommen. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgereuen Plänen ohne Vermassung durchgeführt). Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigemessen werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.

Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Grundansatz für den Rohertrag ergab sich aus dem Baujahr vor 1964 und einfacher Lage wie folgt: 4,34 + 0,27 (Zuschlag Schwerte) = 4,61 €/m²

Zu berücksichtigen waren die unzeitgemäßen Grundrisse, Raumhöhen und Materialien durch einen Abschlag von 10 %. Bei Wohnungsgrößen bis 45 m² war ein Zuschlag i. H. von rd. 5 % anzubringen.

Daraus ergeben sich folgende Ansätze:

Wohnungen größer als 45 m²: (4,61 * 0,90 = 4,15 €/m²) rd. 4,15 €/m²

Wohnungen kleiner als 45 m²: (4,61 * 0,95 = 4,38 €/m²) rd. 4,40 €/m²

Die Miete für den Kioskbereich wird (wegen der geringen Größe) mit rd. 8,00 €/m² und für das Lager mit 2,00 €/m² eingeschätzt.

Die Mietansätze gehen von einer vollständigen Sanierung des Objektes aus.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

| Gebäudeart | Liegenschafts- zinssatz | Anzahl der Fälle | Ge- schäfts- jahr | Ø Wohn-/ Nutz- fläche [m ²] | Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m ²] | Ø Miete [€/m ²] | Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags] | Ø RND [Jahre] | Ø GND [Jahre] |
|--|----------------------------|---------------------|-------------------------|---|--|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Dreifamilien- häuser | 1,5 | 31 | 2022/23 | 239 | 1.560 | 5,95 | 30 | 25 | 80 |
| Standard- abweichung* | 2,80 | | | 53 | 600 | 1,33 | 12 | 9 | |
| Mehrfamilien- häuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 2,7 | 46 | 2022/23 | 625 | 1.100 | 5,77 | 28 | 27 | 80 |
| Standard- abweichung* | 2,50 | | | 451 | 440 | 1,53 | 4 | 13 | |

Der LSZ wird für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 % Gewerbeanteil mit 2,7 % (+/- 2,50) angegeben. Wegen der Lage in der Stadt Schwerte wird der LSZ trotz der Lage an der Durchfahrtsstraße in Westhofen und der Objektnachteile, die größtenteils durch die „boG“ berücksichtigt sind, im mittleren Bereich angesetzt. Daraus ergibt sich ein angesetzter LSZ i. H. von rd. 2,70 %.

Gesamtnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird im Kreis Unna mit rd. 80 Jahren angesetzt. Diese war auch hier zu Grunde zu legen, um im Ableitungssystem des Gutachterausschusses zu bleiben.

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Bei älteren Gebäuden muss die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung der technischen Restnutzungsdauer) sachverständlich eingeschätzt werden. Zusammenfassend wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen eines Bewertungsobjektes bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich (und vom technischen Zustand her) genutzt werden können. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist (im Ertragswertverfahren) wegen des dauerhaften Erhalts eine unendliche Restnutzungsdauer (= rechnerisch 100 Jahre) anzusetzen.

Marktanpassung:

Sollte in Ausnahmefällen die Marktanpassung durch den Ansatz von Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht möglich sein, ist an dieser Stelle eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung zum Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, durch den die Marktanpassung im Ertragswertverfahren i. d. R. vorgenommen wird, ist bei diesem Bewertungsobjekt nicht notwendig, da die Marktanpassung durch den Ansatz des LSZ hinreichend vorgenommen wurde bzw. der Liegenschaftszinssatz der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. usw.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadengutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich im derzeitigen Zustand eigentlich um ein Abrissobjekt, da Teile des Daches, des Rohbaus und nahezu der gesamte Innenausbau zu sanieren sind, um das Objekt weiter nutzbar zu machen. Da die Denkmalbehörde jedoch einem Abriss durch einen Erwerber nach Rücksprache auch aktuell nicht zustimmen würde scheidet für das vorliegende Gutachten die Ermittlung des Liquidationswertes aus.

Die Wertminderung (hier Kosten) für die Dach- und Rohbausanierung wurden für ein Gutachten im Jahre 2014 über ein gesondertes Gutachten des Sachverständigen Dinger ermittelt und sind ungeprüft unter Berücksichtigung der Kostensteigerung in dieses Gutachten unter dem Punkt Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) in dieses Gutachten eingeflossen. Ferner sind hier noch die erhöhten Instandhaltungskosten durch Denkmalschutz als Barwert eingeflossen, der Barwert aus Steuervergünstigungen (für den Fall eines Erwerbers mit einem zu versteuernden Einkommen von rd. 100.000 € wurde nur grob eingeschätzt) und der Unterhaltungsstau (überschlägige Kosten für Sanierung) am Ausbau (ohne Dach), die durch das Gutachten des Sachverständigen Dinger noch nicht berücksichtigt wurden. Das wurde über die Tabelle 3.3 der Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Band II); 61. Ergänzung getan. Dabei wurde der Zustand der Elektroinstallationen mit ausreichend, der Zustand der Türen mit mangelhaft und der Zustand von Sanitär und Fliesen, Heizung, Fenster, Oberböden, Anstreicher und Fassade mit ungenügend eingestuft. Die von Sprengnetter vorgeschlagenen Kostenansätze beziehen sich auf das Jahr 2000 und waren bezogen auf das Gutachten im Januar 2014 noch mit rd. 1,26 zu indexieren und zudem wegen der i. d. R. höheren Kosten durch Denkmalschutz zudem um rd. 10 % zu erhöhen. Für das aktuelle Gutachten wurden die Kosten von 2013/2014 noch mit den Baukostenindizes auf heute angepasst (Index III. Quartal 2013 = 108,1 und aktuellster Index III. Quartal 2024 auch umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 183,8) Daraus ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle ermittelten Ansätze.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

| sonstige Umstände* | Wertbeeinflussung insgesamt. |
|--|------------------------------|
| Barwert der im Vergleich mit einem nicht denkmalgeschützten Gebäude erhöhten Instandhaltungsaufwendungen (269,00 m ² * 2,50 €/m ² * 34,46 * 183,8/108,1 * (=Indexanpassung von Dez 2013 auf aktuellen Stichtag) = 39.402,83 €) | - rd. 39.400,00 € |
| Barwert von Steuervergünstigungen (bei Sanierungskostenansatz (geschätzter Kosten auslösender Anteil an Wertminderung ca. 90 %, [279.200 + 235.500] * 0,9 = 463.230,00) von rd. 460.000,00 € und einer Käuferklientel mit einem mittleren zu versteuernden Einkommen von rd. 100.000,00 €) sehr grob geschätzt mit ca. 20 % der Kosten (genaueres kann nur über einen Steuerfachmann ermittelt werden, was den Rahmen des Gutachtens sprengen würde) (Ein anderes Einkommen löst auch eine andere Steuerersparnis aus, ist daher nur grob zu schätzen) | + 92.000,00 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten Ausbau = - 279.200,00 € [s. u.] (nicht im Gutachten SV Dinger berücksichtigt) | - rd. 279.200,00 € |
| Unterhaltungsstau Rohbau und Dach gemäß Gutachten des Sachverständigen für Schädlingsbefall Dinger aus 2013/2014 (116.400 € * 1,19 (MwSt.) * 183,8/ 108,1 (=Indexanpassung von Dez 2013 auf aktuellen Stichtag) = 235.515,64 € | - rd. 235.500,00 € |
| Summe | - rd. 462.100,00 € |

* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

| Unterhaltungsbesonderheiten | Wertbeeinflussung |
|--|--------------------|
| großer Unterhaltungsstau 269 m ² * (79+62+32,5+56,5+23,5+45,5+56,5+85) €/m ² * 1,26 (Index 2000 bez. auf Jan 2014) * 1,1 (erhöhter Aufwand Denkmalschutz) * 183,8/ 108,1 (=Indexanpassung von Dez 2013/Jan 2014 [letzte Innenbesichtigung] auf aktuellen Stichtag)= 279.242,32 € | - rd. 279.200,00 € |
| Summe | - rd. 279.200,00 € |

* Eine Berücksichtigung von Subventionen fand nach ehemaliger Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde wegen des nahezu nicht mehr zur Verfügung stehenden Subventionsvolumens nicht statt.

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

| | Einheit | Betrag | Summe |
|---|-----------------------|-------------|------------|
| Instandhaltung Wohnung (€/m ² WFL) | 269,00 m ² | 13,80 € | 3.712,20 € |
| Instandhaltung Schuppen (€/Stück) | 0,2 Stück | 104,00 € | 20,80 € |
| Summe Instandhaltung: | | | 3.733,00 € |
| Verwaltung Wohnungen (Stück) | 5,0 Stück | 351,00 € | 1.755,00 € |
| Verwaltung Schuppen (Stück) | 0,2 Stück | 46,00 € | 9,20 € |
| Summe Verwaltung: | | | 1.764,20 € |
| Mietausfall: | 2,50% | 13.440,60 € | 336,02 € |
| Summe Mietausfall: | | 13.440,60 € | 336,02 € |
| Besondere Betriebskosten: | | | 0,00 € |
| Summe der Bewirtschaftungskosten: | | | 5.833,22 € |

7.3 Sachwertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Aktenzeichen: 024-09-03

Objekt : Reichshofstr. 95, Schwerte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1827

Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Modernisierungsgrad: 9 Punkte

lineare Alterswertminderung: 56,3 %

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil % |
|--|---------------|-----|-----|-----|------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | 1,0 | | | | | 23 |
| Dächer | | 0,3 | 0,8 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | | 1,0 | | | 11 |
| Innenwände und Türen | 0,5 | | 0,5 | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 0,8 | 0,3 | | | 11 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 |
| Heizung | | | 1,0 | | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1,0 | | | 6 |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32 | 595 | 663 | 760 | 918 | 1145 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 2,4 |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Außenwände | 1 x 23% x 595 | 137 €/m ² BGF |
| Dächer | 0,25 x 15% x 663 + 0,75 x 15% x 760 | 110 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11% x 760 | 84 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | 0,5 x 11% x 595 + 0,5 x 11% x 760 | 75 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 0,75 x 11% x 663 + 0,25 x 11% x 760 | 76 €/m ² BGF |
| Fußböden | 1 x 5% x 760 | 38 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 1 x 9% x 760 | 68 €/m ² BGF |
| Heizung | 1 x 9% x 760 | 68 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6% x 760 | 46 €/m ² BGF |
| Kostenkennwert aufsummiert | | 702 €/m ² BGF |

| | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| Gebäude | Schuppen hinten | Wohnhaus |
| Berechnungsbasis (Einheit) | | |
| Brutto-Grundfläche (BGF) in m ² | | 560,00 m ² |
| Regionalfaktor | | 1,00 |
| Baupreisindex (BPI) | | 183,8 |
| Normalherstellungskosten inklusive BNK) | | |
| NHK im Basisjahr 2010 | | 702,00 €/Einheit |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | | 1.290,28 €/Einheit |
| Herstellungskosten (inklusive BNK) | | |
| Normgebäude | | 722.556,80 € |
| Zu-/Abschläge | | 0,00 € |
| besondere Bauteile | | 0,00 € |
| besondere Einrichtungen | | 0,00 € |
| Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK) | | 722.556,80 € |
| Alterswertminderung (nachrichtlich) | | linear |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 |
| Restnutzungsdauer (RND) | | 35 |
| prozentual (nachrichtlich) | | rd. 56,00% |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND) | | 0,438 |
| Gebäude (bzw. Normgebäude) | | 316.479,88 € |
| besondere Bauteile (wie z. B. Außentreppen, Podeste etc.) | | 250,00 € |
| besondere Einrichtungen (Markise, offener Kamin etc.) | pauschal | 0,00 € |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 2.000,00 € | 316.729,88 € |
| Gebäudewerte insgesamt: | | 318.729,88 € |
| Sachwert der Außenanlagen: | | |
| prozentual | | ca. 5,00% |
| Betrag (vergleiche ggf. Einzelauflistung) | | rd. 15.900,00 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen: | | 334.629,88 € |
| Bodenwert des Grundstücks: | | 71.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes: | | 405.629,88 € |
| Sachwertfaktor (ehemals Marktanpassungsfaktor): | | 0,96 |
| Markt angepasster vorl. Sachwert des Bewertungsobjektes | | |
| (ohne Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV): | | 389.404,68 € |
| besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV): | | - rd. 543.300,00 € |
| Markt angepasster Sachwert des Bewertungsobjektes | | |
| (unter Berücksichtigung des (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV): | | -153.895,32 € |
| Gerundeter Sachwert des Bewertungsobjektes: | | -154.000,00 € |

Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlung nach Sachwertrichtlinie

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart,
Ausstattungsstandard,
Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
Baumängel und Bauschäden und
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorhandenen dürftigen Planunterlagen grob durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschossböden;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.

- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen** hinzuzurechnen. Die Ansätze der NHK 2010 beinhalten gegenüber den vorhergehenden NHK-Ansätzen bereits die Baunebenkosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche bzw. „€/m³ Bruttorauminhalt“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Der Ansatz der NHK ist über die Vorgaben der nach dem Modell der AGVGA - NRW (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) ermittelt und entnommen worden. Der Ansatz der Normalherstellungskosten wurde **für den Fall der nach kleineren Umbaumaßnahmen ggf. auch möglichen Ein- / Zweifamilienhausnutzung** wie vor der Sachwertberechnung ersichtlich grob ermittelt bzw. bei Unterstellung stichtagnaher Investitionen eingeschätzt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 für „die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. (Sie wurden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs-(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.)

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst. Sie sind bei den NHK 2010 – Ansätzen i. d. R. dann schon enthalten.

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind (bei den NHK 2010) nach Herleitung unmittelbar in den NHK enthalten. Siehe ggf. Herleitungstabelle vor dem Sachwertverfahren.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (hier 2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zuletzt im Internet ausgewiesene Baupreisindex vom III. Quartal 2024 beläuft sich umgerechnet auf das Basisjahr 2010 auf 183,8. Es wurde mit dem Ansatz von 183,8 gerechnet.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben etc.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“ oder pauschal) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben in der Sachwertrichtlinie und Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb ggf. zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des (Ausstattungs-)Standards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna oder Markise im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Angaben (ehemals in der Sachwertrichtlinie, jetzt) in der ImmoWertV21 und Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständigen geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross, wenn sie in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen (Modellkonformität) und daher ggf. notwendig werden.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt hier daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. In Anlehnung an das aktuelle Berechnungsmodell der AGVGA-NRW kann die RND bei einem Alter über 80 Jahre, einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und (nach Sanierung) einer Modernisierungspunktzahl von ca. 9 Punkten mit rd. 35 Jahren angesetzt werden (auch wenn man im EW verfahrensbedingt wegen des Denkmalschutzes von 100 Jahren ausgeht. Das Objekt wird niemals den Standard eines neuen Objektes erreichen).

Bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Dabei sind auf dem Markt i. d. R. Wertansätze zwischen 2 % und 8 % der Gebäudezeitwerte üblich. (Wegen der Verhältnismäßigkeit wird auch für sehr aufwendige Außenanlagen i. d. R. nicht mehr gezahlt) Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

Sachwertfaktoren 2024 für den Kreis Unna (ohne die Stadt Unna)

Daten aus dem Jahrgang 2023

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwert- faktor | vorläufiger Sachwert [€] | Sachwert- faktor | vorläufiger Sachwert [€] | Sachwert- faktor |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| 140.000,- | 1,29 | 270.000,- | 1,09 | 400.000,- | 0,97 |
| 150.000,- | 1,27 | 280.000,- | 1,08 | 410.000,- | 0,96 |
| 160.000,- | 1,25 | 290.000,- | 1,07 | 420.000,- | 0,96 |
| 170.000,- | 1,23 | 300.000,- | 1,06 | 430.000,- | 0,95 |
| 180.000,- | 1,21 | 310.000,- | 1,05 | 440.000,- | 0,94 |
| 190.000,- | 1,19 | 320.000,- | 1,04 | 450.000,- | 0,93 |
| 200.000,- | 1,18 | 330.000,- | 1,03 | 460.000,- | 0,93 |
| 210.000,- | 1,16 | 340.000,- | 1,02 | 470.000,- | 0,92 |
| 220.000,- | 1,15 | 350.000,- | 1,01 | 480.000,- | 0,92 |
| 230.000,- | 1,14 | 360.000,- | 1,00 | 490.000,- | 0,91 |
| 240.000,- | 1,12 | 370.000,- | 0,99 | 500.000,- | 0,90 |
| 250.000,- | 1,11 | 380.000,- | 0,99 | 510.000,- | 0,90 |
| 260.000,- | 1,10 | 390.000,- | 0,98 | | |

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden eigene Sachwertfaktoren abgeleitet. Der Unterzeichner hält eine zunächst Marktanpassung insbesondere im vorliegenden Fall entsprechend den Vorgaben des örtlichen Marktberichtes für erforderlich, da sich beim vorläufigen Sachwert i. d. Regel eine entsprechende Abweichung des Sachwertes vom Verkehrswert in Höhe von ca. - 4 % (grob extrapoliert) ergibt.

Wegen der Lage in der Stadt Schwerte wird der Sachwertfaktor trotz der Lage an der Durchfahrtsstraße in Westhofen und der Objektnachteile, die größtenteils durch die „boG“ berücksichtigt sind, im mittleren Bereich angesetzt.. Insgesamt ergibt sich (bei ca. 406.000 € v SW) ein Sachwertfaktor von 0,96.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. usw.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.

Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadengutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Das Objekt konnte beim aktuellen Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und das Haus nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung des Hauses auf Basis der Aktenlage und des äußereren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards, bzw. Zustandes gemäß mehrerer früherer Objektbesichtigungen aus den Jahren 2004, 2013 und 2018 erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner aktuell nicht zugänglich gemacht wurde.

Es wird unterstellt, dass der von der letzten Innenbesichtigung im Jahre 2013 bekannte Zustand aktuell noch besteht, da von der unteren Denkmalbehörde angegeben wurde, dass lediglich „Wandöffnungen“ stattgefunden haben, jedoch keine Sanierung. Die Angabe wird als richtig unterstellt.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ggf. ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich im derzeitigen Zustand eigentlich um ein Abrissobjekt, da Teile des Daches, des Rohbaus und nahezu der gesamte Innenausbau zu sanieren sind, um das Objekt weiter nutzbar zu machen. Da die Denkmalbehörde jedoch einem Abriss durch einen Erwerber nach Rücksprache auch aktuell nicht zustimmen würde scheidet für das vorliegende Gutachten die Ermittlung des Liquidationswertes aus.

Die Wertminderung (hier Kosten) für die Dach- und Rohbausanierung wurden für ein Gutachten im Jahre 2014 über ein gesondertes Gutachten des Sachverständigen Dinger ermittelt und sind ungeprüft unter Berücksichtigung der Kostensteigerung in dieses Gutachten unter dem Punkt Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) in dieses Gutachten eingeflossen. Ferner sind hier noch die erhöhten Instandhaltungskosten durch Denkmalschutz als Barwert eingeflossen, der Barwert aus Steuervergünstigungen (für den Fall eines Erwerbers mit einem zu versteuernden Einkommen von rd. 100.000 € wurde nur grob eingeschätzt) und der Unterhaltungsstau (überschlägige Kosten für Sanierung) am Ausbau (ohne Dach), die durch das Gutachten des Sachverständigen Dinger noch nicht berücksichtigt wurden. Das wurde über die Tabelle 3.3 der Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Band II); 61. Ergänzung getan. Dabei wurde der Zustand der Elektroinstallationen mit ausreichend, der Zustand der Türen mit mangelhaft und der Zustand von Sanitär und Fliesen, Heizung, Fenster, Oberböden, Anstreicher und Fassade mit ungenügend eingestuft. Die von Sprengnetter vorgeschlagenen Kostenansätze beziehen sich auf das Jahr 2000 und waren bezogen auf das Gutachten im Januar 2014 noch mit rd. 1,26 zu indexieren und zudem wegen der i. d. R. höheren Kosten durch Denkmalschutz zudem um rd. 10 % zu erhöhen. Für das aktuelle Gutachten wurden die Kosten von 2013/2014 noch mit den Baukostenindizes auf heute angepasst (Index III. Quartal 2013 = 108,1 und aktuellster Index III. Quartal 2024 auch umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 183,8). Beim Sachwert waren noch zusätzliche Abschläge von jeweils 10 % bezogen auf den jeweils vorläufigen Sachwert für die Mängel, die trotz Sanierung wegen des Denkmalschutzes etc. verbleiben (unzeitgemäße Grundrisse / Raumhöhen und unzeitgemäße Baustoffe) und im Ertragswertverfahren schon über den Mietansatz Berücksichtigung finden zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle ermittelten Ansätze.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

| besondere Bauteile | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| Kelleraußentreppe | | rd. 250,00 € |
| Summe | | rd. 250,00 € |

Außenanlagen

| Außenanlagen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|------------------------------------|----------------------|
| Ver- und Entsorgungsleitungen | |
| Befestigte Flächen | |
| Einfriedungen | |
| Kleinbewuchs und Ziersträucher | |
| Mülltonnenstellplatz etc. | |
| Summe rd. 5 % der Gebäudezeitwerte | rd. 15.900,00 € |

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

| sonstige Umstände* | Wertbeeinflussung insgesamt. |
|--|--|
| Barwert der im Vergleich mit einem nicht denkmalgeschützten Gebäude erhöhten Instandhaltungsaufwendungen (269,00 m ² * 2,50 €/m ² * 34,46 * 183,8/108,1 * (=Indexanpassung von Dez 2013 auf aktuellen Stichtag) = 39.437,13 €) | - rd. 39.400,00 € |
| Barwert von Steuervergünstigungen (bei Sanierungskostenansatz (geschätzter Kosten auslösender Anteil an Wertminderung ca. 90 %, [279.200 + 235.500] * 0,9 = 463.230,00) von rd. 460.000,00 € und einer Käuferklientel mit einem mittleren zu versteuernden Einkommen von rd. 100.000,00 €) sehr grob geschätzt mit ca. 20 % der Kosten (genaueres kann nur über einen Steuerfachmann ermittelt werden, was den Rahmen des Gutachtens sprengen würde) (Ein anderes Einkommen löst auch eine andere Steuerersparnis aus, ist daher nur grob zu schätzen) | + 92.000,00 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten Ausbau = - 279.200,00 € [s. u.] (nicht im Gutachten SV Dinger berücksichtigt) | - rd. 279.200,00 € |
| Unterhaltungsstau Rohbau und Dach gemäß Gutachten des Sachverständigen für Schädlingsbefall Dinger aus 2013/2014 (116.400 € * 1,19 (MwSt.) * 183,8/ 108,1 (=Indexanpassung von Dez 2013 auf aktuellen Stichtag) = 235.515,64 € Abschlag ca. 10 % des vorl. Sachwertes für unzeitgemäße Raumhöhen, Grundrisse Abschlag ca. 10 % des vorl. Sachwertes für unzeitgemäße Baustoffe | - rd. 235.500,00 € - rd. 40.600,00 € - rd. 40.600,00 € |
| Summe | - rd. 543.300,00 € |

*** Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten**

| Unterhaltungsbesonderheiten | Wertbeeinflussung |
|--|--------------------|
| großer Unterhaltungsstau 269 m ² * (79+62+32,5+56,5+23,5+45,5+56,5+85) €/m ² * 1,26 (Index 2000 bez. auf Jan 2014) * 1,1 (erhöhter Aufwand Denkmalschutz) * 183,8/ 108,1 (=Indexanpassung von Dez 2013/Jan 2014 [letzte Innenbesichtigung] auf aktuellen Stichtag)= 279.242,32 € | - rd. 279.200,00 € |
| Summe | - rd. 279.200,00 € |

* Eine Berücksichtigung von Subventionen fand nach ehemaliger Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde wegen des nahezu nicht mehr zur Verfügung stehenden Subventionsvolumens nicht statt.

8 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. - 195.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt **rd. - 154.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten, denkmalgeschützten Bürgerhaus bebaute Grundstück Gemarkung Westhofen, Flur 10, Flurstück 768, Gebäude-u. Freifläche, Wohnen, Reichshofstr. 95, 296 m²

| Grundbuch von | Band | Blatt | Ifd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück(e) |
|---------------|------|-------|----------|-----------|------|--------------|
| Westhofen | --- | 902 | 7 | Westhofen | 10 | 768 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29. Oktober 2024 mit rd.

symbolischer Verkehrswert:

rd. 1,00 €

geschätzt.

*** Es würde sich üblicherweise um ein Liquidationsobjekt handeln, bei dem der Liquidationswert zum Verkehrswert führen würde, wenn kein Denkmalschutz bestehen würde. Die Stadt signalisierte jedoch in mehreren Gesprächen, dass wohl keine Abrissgenehmigung erteilt werden würde.**
Aus diesem Grunde wurde auf eine Ausweisung des Liquidationswertes (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) verzichtet, der ggf. noch zu einem geringen Verkehrswert führen könnte. Im Falle der Erteilung einer Abrissgenehmigung könnte der Liquidationswert nachträglich ermittelt werden.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 6. November 2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden, 1991.

KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

POHNERT, EHRENCBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen

SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekenbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder (PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)

Bild 1: Reichshofstraße mit Blick in Richtung Südwesten



Bild 2: Reichshofstraße mit Blick in Richtung Nordosten und Straßenansicht des Bewertungsobjektes



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjektes aus Richtung Südosten



Bild 4: Marktplatzansicht (Nordwestansicht)

